

# HIGUERÓN BAY RESIDENCES BY TM

Costa del Sol / Fuengirola

## MEMORIA DE CALIDADES

### CIMENTACIÓN

La cimentación se diseñará dependiendo del bloque mediante cimentación profunda de pilotes de hormigón armado y zapatas arriostradas en hormigón armado, conforme a las prescripciones y recomendaciones dictadas por el informe geotécnico realizado cumpliendo la normativa estructural vigente.

### ESTRUCTURA

El sistema estructural se compone pilares de hormigón armado de sección rectangular y forjados reticulares o losa maciza de hormigón en escaleras y elementos singulares, cumpliendo totalmente con la normativa vigente. Se dotará a la edificación de red de toma de tierra en cada bloque.

### CUBIERTA

Cubierta plana transitable en los solárium del bloque 1 con formación de pendientes, impermeabilización con lámina asfáltica, aislamiento térmico con placas de poliestireno extrusionado (XPS) y acabado en pavimento de gres antideslizante apto para exteriores. Resto de cubiertas destinadas a uso técnico con impermeabilización con lamina asfáltica, aislamiento térmico con placas de poliestireno extruido (XPS) y terminación en grava. Las cubiertas de los bloques 2 y 3, que no tienen solárium, se dispone de cubierta plana con formación de pendientes, impermeabilización, aislamiento térmico y superficie con acabado de grava y césped artificial, con acceso desde zonas comunes para mantenimiento.

### FACHADA

La edificación se enclava en la pendiente, aterrazándose por una serie de plataformas que relacionan y vinculan los diferentes volúmenes, que se distinguen por grandes terrazas enmarcadas por volúmenes irregulares a modo de pórticos que sigue las formas del entorno natural, rematadas con barandillas de vidrio que permiten vistas continuas a la urbanización y/o el mar dependiendo la ubicación de la vivienda. Parte de las terrazas de la planta ático van cubiertas con pérgolas que filtran la luz, mientras que en las plantas bajas disponen de porches cubiertos y terrazas descubiertas otorgando al conjunto un carácter de amplitud y líneas modernas.

El acabado de la fachada se realiza mediante enfoscado de mortero de cemento y pintura plástica apta para exteriores, combinando colores según diseño. Algunos volúmenes de la edificación, así como en núcleos de escaleras y galerías se destacarán mediante la colocación de celosías metálicas lacadas de color similar a carpinterías exteriores que otorga calidad al conjunto.

La fachada está compuesta por dos hojas de cerramiento con aislamiento intermedio: hoja exterior ladrillo cerámico e=11cm; aislamiento térmico según requerimientos del CTE; hoja interior mediante placas de yeso laminado e:15mm sobre perfiles de acero galvanizado.

Todos los jardines privados en planta baja cuentan con jardineras individuales con riego por goteo con programador



## ALBAÑILERÍA Y AISLAMIENTO

La separación entre viviendas se compone de placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento acústico de lana de roca, y separación intermedia mediante hoja metálica.

La tabiquería interior de cada vivienda se ejecuta también mediante placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento térmico y acústico intermedio.

Los suelos entre viviendas cuentan con aislamiento acústico de ruido por impacto, el suelo de planta baja cuenta con aislamiento térmico mediante poliestireno extruido.

## REVESTIMIENTO INTERIOR

Pintura plástica lisa sobre placa de yeso laminado (\*posibilidad de elección de colores). Falso techo de toda la vivienda con placa de yeso laminado acabado con pintura plástica.

El baño (principal o secundario dependiendo de la tipología) dispone de falso techo registrable 60x60cm de placas de escayola con perfilería metálica vista para mantenimiento de la máquina de climatización.

## SOLADO Y ALICATADO EXTERIOR

Solado de gres antideslizante en porches, terrazas y terrazas descubiertas, galerías y solárium.

## SOLADO Y ALICATADO INTERIOR

Solado de gres porcelánico rectificado en toda la vivienda. En baños se dispone de alicatado de gres, mientras que en cocina se combinan parcialmente los paramentos pintados o alicatados, otorgando al conjunto una imagen integrada y actual.

(\* Posibilidad de elección de alicatados y solados).

## CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO EXTERIOR

Carpintería exterior de perfiles de PVC de altas prestaciones, con doble acristalamiento con cámara de aire, incluyendo vidrios laminados de seguridad en balconeras. Se dispone de balconeras correderas en salón y dormitorio principal con perfil inferior empotrado a la misma altura del suelo, excepto en viviendas tipo F de bloque 1 y tipos J, K y L de bloque 2 que disponen de balconeras en salón y en todos los dormitorios. Se dispone de persianas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento térmico acabadas en el mismo color que la carpintería. En balconeras de salón y dormitorio principal, las persianas serán de accionamiento motorizado mediante pulsador.

Puerta de salida a galería batiente con perfiles de PVC y acristalamiento traslucido de seguridad con cámara de aire.

Puerta de acceso a la vivienda acorazada, con estructura y premarco de acero, dispositivo de bloqueo, cerradura de seguridad y mirilla. Acabada en la cara exterior con tablero hidrolacado en el mismo color que las carpinterías e interior con la misma terminación de las puertas de paso interiores.

Terrazas según diseño del edificio con peto de fábrica y barandillas ligeras mediante vidrio de seguridad y perfiles metálicos.

## CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO INTERIOR

Puertas de paso interiores lacadas con hoja de altura 210 cm, alma maciza, bisagras de pala y cierre amortiguado con burlete de goma en el marco (\*posibilidad de elección de acabados sin coste según catálogo de personalización).



Todos los dormitorios cuentan con armarios empotrados con puertas correderas lacadas (igual a puertas de paso), forrados interiormente con melamina textil, disponen de cajonera con autocierre, baldas, altillo y barra.

Algunas viviendas cuentan con un armario zapatero de puertas abatibles en vestíbulo de acceso o trastero con puertas correderas o abatible según tipología y acabado lacado (igual que puertas de paso). Los trasteros interiores de las viviendas dispondrán de cerradura.

## FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Instalación interior de la vivienda con tubería plástica de material homologado.

Cuartos de baño con:

- Platos de ducha de resina acabado pizarra de dimensión variable y con mampara integrada. Las viviendas de 3 dormitorios Tipo F, disponen de bañera y plato de ducha en baño principal.
- Grifería de ducha empotrada.
- En baño principal, ducha con rociador de techo con efecto lluvia natural de dimensiones 30x30 cm.
- Cisternas empotradas en ambos baños.
- Grifería y aparatos sanitarios de 1ª calidad, marca Hansgrohe.
- Grifería de lavabo ecoeficiente tipo monomando de marca Hansgrohe.
- Tapa de inodoro ABS amortiguada con sistema Click-off.
- Muebles de lavabo suspendido, con espejo e iluminación de led en los dos cuartos de baño. En viviendas 2 dormitorios tipos C, D, G3 Y L y de 3 dormitorios tipos E, F, I3, J3, K, M el baño principal dispone de lavabo doble.
- Viviendas ático tipo E3, I3 y J disponen de aseo con inodoro de cisterna empotrada, mueble de lavabo suspendido y espejo.

## VENTILACIÓN

Ventilación de toda la vivienda incluida cocina y baños mediante conductos para extracción forzada.

## ELECTRICIDAD

Instalación eléctrica de grado elevado 9,2 Kw (la potencia contratada será de 6,9 Kw, con posibilidad de aumentarla a petición del cliente).

Instalación interior con mecanismos de primera calidad, con regulador de intensidad de luz en el salón comedor. Iluminación exterior perimetral en viviendas de plantas bajas.

Tomas de televisión en salón, todos los dormitorios, porche, terraza y solárium. Tomas datos RJ45 en salón y todos los dormitorios.

## CERRAJERÍA

En elementos del conjunto tales como cerramiento de la urbanización, cancelas de entrada a jardines privados en viviendas de bloque 2 y 3 y en entradas a playa piscina.

## COCINA



Cocinas de diseño contemporáneo que incluyen las siguientes calidades:

Totalmente amueblada con muebles bajos y altos hasta techo, cajones de autofreno, campana extraíble y cajones con auto-freno. Dispone de espacio de integración para lavavajillas y frigorífico y columna de integración para horno convencional y microondas según tipo. Se incluyen los siguientes electrodomésticos: campana, horno, frigorífico, placa de inducción, lavavajillas, microondas y lavadora en galería.

La cocina dispone de una península de gran tamaño o isla en los tipos F, E3 y J3 con encimera de cuarzo (marca Silestone, Compac o similar), fregadero bajo encimera y formación de escurridor en encimera con vuelo hacia el salón formando barra.

Grifería de fregadero monomando ecoeficiente de primera marca (Hansgrohe o similar).

Se dispondrá iluminación LED bajo mueble alto e iluminación con focos LED en falso techo sobre zona de península o isla.

\*Posibilidad de elección de acabado de muebles de cocina, encimera y revestimiento de frente de cocina sin coste según catálogo de personalización.

## **GALERÍAS**

El cerramiento será a base de lamas a juego con la fachada lacadas en el mismo color que la carpintería. Con punto de luz, interacumulador de agua caliente sanitaria 150 litros, instalación para lavadora y secadora. Paredes interiores acabadas en enfoscado de cemento color blanco.

## **CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE POR AEROTERMIA**

Instalación de climatización (aire frío-caliente) mediante conductos. La unidad exterior o bomba de calor de aerotermia está situada en cubierta, la unidad interior se sitúa en el falso techo del baño secundario, el termostato de control está ubicado en salón comedor.

El Agua Caliente Sanitaria (ACS) también se produce mediante bomba de calor por aerotermia, manteniendo un acumulador con agua caliente, con apoyo puntual de resistencia eléctrica.

Calefacción de suelo radiante en toda la vivienda usando la bomba de calor de aerotermia, el termostato de control está ubicado en salón comedor. En baños se colocará suelo radiante eléctrico.

## **TELECOMUNICACIONES**

Instalación de equipos de captación de señales de televisión totalmente gratuita en los idiomas: español, ruso, francés, polaco, inglés y alemán.

Además, la instalación contempla la posibilidad de sintonizar una plataforma de canales en idiomas escandinavos e inglés mediante su contratación.

Acceso de las viviendas a los servicios de telecomunicaciones en banda ancha mediante fibra óptica de acuerdo a la normativa vigente.

## **WIFI**

Instalación de router WI-FI montado en salón.

Servicio de red WI-FI comunitaria con acceso a Internet en las zonas comunes de la urbanización.

## JARDINES

Jardines de vivienda realizados mediante césped artificial. Estos jardines están delimitados por muro de fábrica y verja metálica con seto de ciprés en su perímetro dotado de riego de goteo con programador y grifo. Todos los jardines de fachada principal disponen de cancela metálica para salida directa a la urbanización, excepto los jardines de las viviendas de planta baja del bloque 1. Separación entre jardines mediante setos a ambos lados, con riego por goteo con programador y verja tipo fax.

## APARCAMIENTOS

El aparcamiento del residencial se organiza en 2 plantas de sótano ubicados bajo bloque 1 y una planta de aparcamiento en bajo bloques 2 y 3, ambos con accesos diferenciados donde se distribuyen las plazas de aparcamiento, trasteros, cuartos de instalaciones y zonas comunes.

Todas las viviendas cuentan con 2 plazas de aparcamiento y un trastero en sótano cercano a los núcleos de escaleras y ascensores.

El segundo sótano de bloque 1 se comunica exteriormente mediante una pasarela peatonal con el bloque 2. Además, dispone de una rampa peatonal interior que da acceso al exterior de la urbanización cumpliendo los requerimientos de accesibilidad.

Los aparcamientos, disponen rampa de acceso vehicular diferenciadas con puerta de apertura automática mediante mando a distancia, además de un cómodo acceso peatonal mediante escaleras y ascensor desde las diferentes plantas de viviendas de todos los bloques.

En sótanos, el cerramiento de garaje se realiza mediante muro de hormigón armado sobre el que se dispone la correspondiente pintura de señalización, impermeabilizado y con pavimento de hormigón fratasado.

Todas las plazas de aparcamiento en sótano disponen de canalización para preinstalación de toma eléctrica, facilitando la futura instalación de punto de carga para coche eléctrico en estas plazas.

En los sótanos se dispondrá de un aparcamiento para bicicletas en recinto cerrado y equipado con bomba de aire, además de grifo para mantenimiento de las bicicletas.

Dispone de todas las medidas contraincendios requeridas en la normativa vigente.

## SOLARIUM PRIVADO

Todas las viviendas Premium de bloque 1 contarán con solárium con acceso directo desde la vivienda a través de escalera privada. Disponen de salida a solárium mediante techo motorizado.

Los solárium cuentan con:

- Conjunto de barbacoa que incluye estantes, fregadero, grifo e instalación para pequeño frigorífico.
- Ducha con agua fría y caliente.
- Enchufe eléctrico y toma de TV e iluminación.
- Preinstalación para Jacuzzi.
- Armario bajo para enseres.



## URBANIZACIÓN

Las edificaciones se elevan sobre la urbanización generando taludes y plataformas ajardinadas que se adaptan a la orografía del terreno, permitiendo vistas al horizonte del mar y hacia la montaña desde algunos de los diferentes niveles. La urbanización se ajardinará según proyecto de paisajismo que cuenta: con una gran variedad de plantas autóctonas, donde destacan las plantas aromáticas, plantas tapizantes con flores, palmeras y otros tipos de plantas característicos del clima mediterráneo. Todos los jardines cuentan con una red de riego automatizada, iluminación y mobiliario urbano. Además, las terrazas descubiertas de las viviendas de planta baja se separan de los caminos con una jardinería comunitaria con diferentes tipos de plantas.

El residencial contará con dos entradas peatonales, una entrada peatonal principal a través del portal de acceso situado en la calle Begoña, dispone de videoportero y control mediante clave, los buzones se encuentran ubicados en el interior del complejo junto a los accesos. El acceso se destaca por una fuente ornamental y una gran zona ajardinada, además de una zona de aparcamiento de bicicletas. La entrada peatonal secundaria dispone de cancela con acceso directo a camino perimetral de urbanización.

El acceso rodado al sótano se realiza en la esquina oeste de la parte baja de la parcela a través de cancela motorizada. También dispone de llave magnética maestreada en acceso peatonal a la urbanización y a la playa piscina, gimnasio y sala coworking.

El trazado de los caminos sigue unas pendientes que se adaptan a la orografía y escaleras que comunican las distintas plataformas rodeadas de jardinería.

La urbanización estará totalmente vallada en su perímetro con muro y/o muro de fábrica y cerrajería metálica, con instalación de sistema de seguridad perimetral con cámaras de video vigilancia en circuito cerrado de Televisión. Los distintos niveles y plataformas se conforman con muros de contención y muros escolleras.

La promoción cuenta con descalcificador general automático de agua de tipo volumétrico, mediante resinas intercambiadoras de iones.

La urbanización cuenta con un sistema de señalética que indica la localización de las amenidades, así como la identificación de las viviendas, trasteros y aparcamientos.

El residencial dispone de las siguientes amenidades:

### - Zona de Piscinas

En la zona baja de la urbanización, se disponen las piscinas y zona de playa de piscina con pavimento antideslizante alrededor de las piscinas y zona de césped natural, dotada de duchas climatizables, tumbonas, sombrillas, jardinería e iluminación, con acceso directo desde las zonas comunes y delimitada en todo su perímetro con barandilla metálica y cancelas de entrada. El recinto dispondrá de:

? Piscina climatizable una superficie aproximada de lámina de agua de 150 m<sup>2</sup>, y una profundidad entre 110-150 centímetros, revestida con gresite y con iluminación interior. Borde rebosante con rejilla con el agua a nivel del pavimento exterior. Contará con escaleras de acceso de obra y escaleras metálicas. Dispondrá de manta térmica. Cuenta con espacio central para nado con una longitud aproximada de 20 metros. El tratamiento del agua de la piscina se realiza mediante cloración salina.

? Piscina Infantil de Chapoteo con una superficie aproximada de lámina de agua de 25 m<sup>2</sup> y una profundidad de 30



centímetros, terminada interiormente con gresite e iluminación interior. Borde rebosante con rejilla con el agua a nivel del pavimento exterior. Diseñada para el baño de los niños más pequeños. El tratamiento del agua de la piscina se realiza mediante cloración salina.

? Jacuzzi climatizado con iluminación interior ubicados junto a las piscinas, con capacidad para 5/6 personas, realizados en material acrílico termoconformado de una sola pieza, con agarraderas en acero inoxidable, asientos ergonómicos y con impulsores tanto de agua como de aire a presión, proporcionando una sensación de relax, calidad del masaje y funciones terapéuticas.

? Aseos para piscina, ubicados en superficie junto a la playa de piscina, dispone de aseos accesibles para hombres y mujeres.

? Playa de piscina formada por recinto vallado y con pavimento de hormigón impreso antideslizante alrededor de las piscinas, dispone de un acceso principal junto a la urbanización y duchas agrupadas. La playa de piscina cuenta con parte de césped natural y con diversidad de plantas naturales y árboles que le da un carácter fresco y mediterráneo además de amplias vistas, iluminada y provista de riego por goteo/aspersión. Dispondrá de tumbonas y sombrillas para el disfrute del baño.

- Zona verde ajardinada y plaza mirador, ubicada en la parte baja de la urbanización dispone de diversidad de plantas naturales y árboles que le da un carácter fresco y mediterráneo, dotado con mobiliario, zonas de sombra, iluminada y provista de riego por goteo/aspersión.

- Gimnasio

Ubicado en sótano bajo bloque 2, cuenta con ventanas altas que permite vistas a la zona de piscina y jardines. Tiene una sala de ejercicios con superficie útil aproximada de 38 m<sup>2</sup>. Dispone de una sala de ejercicios con TV, equipada con un completo juego de máquinas para entrenamiento de cardio, fuerza y flexibilidad. Cuenta con un pequeño aseo y un acceso directo a la zona de piscinas.

- Sala Coworking

Ubicado en sótano de bloque 2 junto al gimnasio con una superficie útil aproximada de 26 m<sup>2</sup>, cuenta con un frente acristalado con vistas a la zona de piscinas. Está equipado interiormente con puestos fijos y flexibles de mesas y sillas de estudio que permite un espacio cómodo para el trabajo colaborativo, teletrabajo o como sala de estudio. Dotado con conexión wifi.

- Almacén comunidad

Dispone de un cuarto de almacén para mantenimiento y limpieza de la comunidad de unos 50 m<sup>2</sup> de superficies ubicado en sótano -2 de bloque 1.

## ZONAS COMUNES

El conjunto residencial se compone de 1 bloque de 4 plantas y 2 bloque de 3 plantas. Cada uno de los bloques cuenta con varios núcleos de escalera con ascensor/es que conectan las viviendas con el sótano de aparcamiento y con la planta baja, además el bloque 2 se conecta al sótano por medio de una pasarela peatonal cubierto. Los ascensores disponen de motor eléctrico de bajo consumo, puertas automáticas, conexión telefónica, iluminación LED y cabinas con capacidad para 6 personas. Los bloques se encuentran a su vez comunicados exteriormente por corredores o caminos internos de la urbanización que simplifican el acceso y recorrido a todas las viviendas desde las distintas zonas.

El solado de escaleras comunes se realiza mediante gres porcelánico antideslizante de primera calidad, mientras que los caminos de conexión entre los distintos bloques de la edificación mediante hormigón impreso.

El revestimiento interior de las paredes de zonas comunes se realiza mediante enfoscado de cemento pintado blanco o en color según ubicación en bloque.

## **PISCINA**

El complejo dispondrá de diferentes piscinas según la descripción del apartado URBANIZACIÓN

## **PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA**

\*Los siguientes acabados podrán elegirse sin coste de acuerdo con el Catálogo de Personalización, dentro de las fechas indicadas:

o Comunicándose la elección antes del 01/09/2023

- Gres porcelánico de vivienda.
- Azulejos de baños y cocina.

o Comunicándose la elección antes del 01/12/2023

- Acabado de muebles y encimera de cocina.
- Puertas de paso, armarios.

o Comunicándose la elección antes del 01/12/2023

- Pintura.

\*Los siguientes acabados podrán elegirse con coste:

• En Jardines privativos:

o Armarios integrados en porches.

• En Solariums privativos:

o Toldos tensables.

o Armarios integrados.

• En Jardines privativos:

o Colocación de madera artificial con luminarias empotradas en suelo.

• En Solárium privativos:

o Ducha con plato de mármol antideslizante y pared alicatada.

o Bañera de hidromasaje tipo Jacuzzi que expulsa chorros de aire y/o agua a presión proporcionando una sensación de relax, calidad del masaje y funciones terapéuticas.

o Barbacoa ampliada.

o Iluminación LED indirecta en petos de fábrica de ladrillo en cubierta.

• En plaza de garaje:

o instalación de punto de recarga para coches eléctricos.

\*Todas las viviendas tienen Seguro de Garantía Decenal de daños para la obra fundamental en cumplimiento de la Ley 38/99 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (LOE). A juicio del equipo técnico los citados materiales podrán ser sustituidos por otros de similar o superior calidad, siempre con la misma calidad de materiales que esta memoria define.

## VIVIENDAS PREMIUM

Las viviendas en planta superior con solárium dispondrán de las siguientes modificaciones de sus calidades respecto al resto de las viviendas:

o Carpintería de madera:

- o Puertas de paso interiores lacadas con hoja de 2,1 m, alma maciza, bisagras ocultas y resbalón imantado y cierre amortiguado con burlete de goma en el marco. (\* Posibilidad de elección de colores según catálogo de personalización).
- o Iluminación interior del armario del dormitorio principal mediante tira LED bajo balda maletero, accionado mediante interruptor.

o Las cocinas dispondrán de:

- o Cocina de diseño. (\*Posibilidad de elección de colores de muebles y de encimera según catálogo).
- o Campana extraíble.
- o El revestimiento de pared entre muebles superior e inferior de cocina se realizará del mismo material que las encimeras, es decir, de cuarzo (marca Silestone, Compac o similar).
- o Grifería mezclador monomando con ducha extraíble ergonómico. Sistema antical QuickClean marca Hansgrohe.

o El baño principal dispondrá de:

- o Espejo de baño será retroiluminado con sistema antivaho.
- o Toallero eléctrico.
- o Inodoro suspendido.
- o Rociador de techo y ducha Marca Hansgrohe, sistema antical Quick Clean.

o Aseo en viviendas tipo E3, I3 y J3 dispondrá de:

- o Inodoro de cisterna empotrada.
- o Mueble de lavabo suspendido Inodoro suspendido.
- o Espejo e iluminación led.

o Luz ambiente LED en petos de solárium.

## MEMORIA DE CALIDADES DE FECHA:

07/05/2025

## NOTA INFORMATIVA

La traducción del presente documento es una traducción de cortesía. La redacción es meramente informativa, careciendo de efectos legales y por tanto, primando en caso de contradicción o duda interpretativa la redacción en español.

## PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Tanto los bloques de viviendas como los sótanos de aparcamiento y trasteros cumplen con la normativa de aplicación en materia de protección contra incendios (DB-SI – CTE).



Solicita información en la oficina de venta TM más cercana a tu domicilio o ponte en contacto con nosotros en el teléfono **902 15 15 12** o en la dirección de email **[comercial@tmgrupoinmobiliario.com](mailto:comercial@tmgrupoinmobiliario.com)**

**TM GRUPO INMOBILIARIO**