

SEVEN DIAMONDS BY TM

Costa del Sol / Estepona (Málaga)

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN

La cimentación de la vivienda se realizará mediante zapatas de hormigón armado y solera colaborante. Cimentación supervisada por organismo de control técnico homologado independiente cumpliendo con las especificaciones del estudio geotécnico y la normativa estructural vigente.

ESTRUCTURA

Estructura mediante pilares de hormigón armado y metálicos, vigas de hormigón armado y forjados reticulares con casetón no recuperable, así como losa maciza de hormigón en zonas puntuales. Todas las armaduras metálicas de la estructura están unidas y a su vez conectadas a un anillo de tierra que deriva las posibles cargas fuera de la vivienda.

CUBIERTA

La cubierta es plana transitable, con formación de pendientes, aislamiento térmico-acústico con placas de poliestireno extrusionado, impermeabilización con doble lámina bituminosa y acabado en suelo de gres porcelánico de baja resbaladizidad de primera calidad. Se han proyectado espacios en la cubierta para ubicar las unidades exteriores de aerotermia, independientes de las zonas de uso, ejecutando la cubierta plana no transitable con aislamiento térmico y terminación en gravilla.

FACHADA

La configuración del cerramiento se realiza con doble tabique. De exterior a interior se compone de hoja de fábrica de ladrillo cerámico, aislamiento térmico a base de planchas de poliestireno expandido y por el interior, trasdosado autoportante de dos placas de yeso laminado, sobre perfiles de acero galvanizado, con aislamiento térmico acústico de lana de roca en su interior.

El acabado exterior es un enfoscado de mortero de cemento blanco con pintura blanca combinado con revestimiento aplacado y celosías exteriores de aluminio acabado imitación madera. Se dispondrá también de pérgolas con vigas de aluminio acabado imitación madera, generando un lenguaje actual y mediterráneo.

Los porches disponen de falso techo compuesto de lamas de aluminio imitación madera.

Las terrazas se cierran mediante barandillas de vidrio sobre peto de fábrica y jardineras con riego automático por goteo con programador en algunas de ellas.

ALBAÑILERÍA Y AISLAMIENTO

Particiones interiores realizadas mediante tabique autoportante de placas de yeso laminado, sobre perfiles de acero galvanizado, con aislamiento acústico de lana de roca.

En planta sótano, las particiones que separan el garaje del resto de la planta sótano se ejecutará con fábrica de ladrillo cerámico, enfoscado de mortero y pintura. Las restantes particiones interiores serán de placas de yeso laminado, sobre perfiles de acero galvanizado, aislamiento acústico de lana de roca.

Separación entre jardines mediante muros de fábrica revestidos de enfoscado de cemento blanco y pintura pétreo apta para exteriores, con jardineras con riego automático mediante programador, y cerrajería.

REVESTIMIENTO INTERIOR

Pintura plástica lisa sobre paramentos interiores (*posibilidad de elección de colores).

Parte de la zona de televisión dispondrá de aplacado porcelánico de gran formato delimitado por led en los laterales.

Falso techo de toda la vivienda, salvo garajes, con placa de yeso laminado acabado con pintura plástica, registrable en cuartos de baños secundarios para la colocación y mantenimiento de la instalación de climatización y ventilación.

Los techos de los garajes irán terminados con enfoscado de cemento blanco y pintura del mismo color.

SOLADO Y ALICATADO EXTERIOR

En el suelo de porche, las terrazas y solárium, se colocará gres porcelánico antideslizante apto para exteriores de gran formato y colocado al mismo nivel consiguiendo dar continuidad al espacio interior hacia el exterior.

SOLADO Y ALICATADO INTERIOR

Solado de gres porcelánico rectificado de gran formato en toda la vivienda, pudiendo elegir entre las diferentes opciones de personalización.

Los suelos de la planta baja y primera dispondrán de aislamiento acústico a ruido por impacto. En el suelo de planta baja que esté en contacto con el garaje u otro espacio interior no vividero y en suelo de la planta primera que esté en contacto con el exterior, llevará aislamiento térmico de poliestireno extruido de 4 cm.

El suelo del garaje se terminará en hormigón fratasado.

Los cuartos de baño irán revestidos con piezas cerámicas de pasta blanca de gran formato en los paramentos de duchas y sanitarios. El resto de los paramentos irán pintados con pintura plástica, creando una composición ligera y actual.

(*Posibilidad de elección de alicatados, 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.

Las balconeras de gran tamaño de planta baja ubicada en el salón dispondrán de sistema elevable, lo que facilita la apertura de las hojas.

El resto de las ventanas se realizan con doble acristalamiento con cámara de aire, aportando aislamiento térmico y

acústico.

Como sistema de oscurecimiento se disponen persianas motorizadas de lamas de aluminio con aislamiento térmico acabadas en el mismo color que la carpintería, en todas las ventanas y balconeras, excepto las carpinterías elevables del salón que serán con foscúrit motorizado.

La iluminación natural de la escalera se logra mediante un gran acristalamiento lateral que acompaña a la escalera.

Barandillas de terrazas y solárium, dependiendo su situación y diseño, podrán ser de vidrio y fábrica revestida con enfoscado de mortero de cemento blanco y pintura pétreo apta para exteriores o peto de fábrica revestido de mortero blanco y pintura pétreo apta para exteriores.

Las jardineras en planta primera cuentan con riego automático con programador.

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO INTERIOR

Puerta de acceso a la vivienda acorazada de un metro de ancho de hoja y fijo en la parte superior, con estructura y premarco de acero, dispositivo de bloqueo, cerradura de seguridad y mirilla electrónica. Acabado exterior en plancha de aluminio en imitación madera.

Las puertas de acceso de todas las viviendas llevarán cerradura electrónica con apertura desde el exterior mediante aplicación del smartphone o llave. La apertura desde el interior se realiza con aplicación del smartphone, pulsador o llave.

Puertas de paso interiores en DM de 40mm de grosor lacadas con hojas de altura de 220cm, alma maciza, bisagras ocultas, resbalón imantado, cierre amortiguado con burlete de goma en el marco. (*Posibilidad de elección de color de lacado sin coste según catálogo de personalización).

Frentes de armarios empotrados de suelo a techo con puertas correderas lacadas en mismo color que las puertas de paso. El interior de armarios completamente equipado, forrado con melamina de acabado textil, equipados según estancia con divisorias, altillo, barra, baldas y cajoneras; el armario-vestidor en dormitorio principal será abierto y con iluminación interior en techo, forrados interiormente con melamina de acabado textil.

Puertas metálicas cortafuegos lacadas en el mismo color que el resto de la carpintería, en acceso al garaje.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

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

Los cuartos de baño disponen de:

- Encimera de lavabo suspendidos, con doble seno encastrado de solid surface en baño principal y un seno en resto de baños; sifones de desagüe vistos negros en baño principal y cromados en baños secundarios.
- El mueble bajo del lavabo será lacado blanco brillo con 2 cajones, según diseño, de apertura por pulsación (push). Dispondrán de leds empotrados en techo y espejo en todos los baños, este será retroiluminado y antivaho en el baño principal.
- En el lavabo del baño principal la grifería irá colocada sobre la pared.
- Grifería de ducha empotrada, con inversor, tele-ducha, y rociador de techo con efecto lluvia natural en todos los baños.

- Platos de ducha de resina acabado pizarra blanca con sumidero lineal y mampara integrada.
- En baño principal dispone de bañera empotrada de diseño color blanco mate, excepto en las villas F y G.
- Inodoros suspendidos con cisternas empotradas en todos los baños.
- Grifo de servicio en solárium, y terraza de planta baja. Además, todas las viviendas disponen de ducha en solárium y piscina con agua fría y caliente.
- Ventilación mecánica en toda la vivienda, incluida cocina y baños, mediante conductos para extracción forzada.

ELECTRICIDAD

Instalación eléctrica de grado elevado 11,50 KW en todas viviendas. Mecanismos Schneider de primera calidad y tomas de corriente USB en dormitorios.

En salón, además de la iluminación general, se colocarán candilejas de iluminación indirecta en foseados de techo mediante led y dotada de regulador de intensidad en ambos casos.

Instalación de domótica con coste para conexión con sistema de climatización, foscuroit, sistema multimedia, alarma y control del agua y luz.

Iluminación exterior perimetral en plantas bajas.

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

Acceso a los servicios de telecomunicaciones en banda ancha mediante fibra óptica en salón y dormitorios.

Instalación de alarma con la vivienda, conectada a centralita con servicio asistencial por personal especializado. Primer año de servicio de seguridad gratuito supeditado a previo acuerdo y firma de permanencia de tres años con la compañía de seguridad.

Previsión para ascensor en todas las viviendas (instalación completa ascensor opcional con coste). Existe un trastero en cada planta diseñado para que pueda albergar un ascensor que recorra la vivienda desde el sótano hasta la planta primera.

Instalación de video portero en cada vivienda.

COCINA

Abierta hacia el salón comedor, totalmente amueblada con muebles bajos y altos hasta el techo en zona de pared e isla de gran tamaño en las viviendas A, B, C, D y E y península en las viviendas F y G.

Cajones con auto-freno, fregadero de acero inoxidable bajo encimera y formación de escurridor en encimera.

Encimera y frente de zona de trabajo de placa Dekton (*posibilidad de elección de colores de muebles y de encimera)

Las cocinas irán totalmente equipadas con espacio de almacenaje:

- Frentes extraíbles con cajones ocultos

- Módulos para verduras, cubos de basura, cuberteros, caceroleros y especiero.
- Iluminación Led bajo el mueble alto y bajo la encimera de la isla.
- Las viviendas dispondrán de despensero de baldas extraíbles.
- Todos los muebles por dentro estarán acabados con melanina gris metalizada.

Electrodomésticos incluidos de primeras marcas:

Siemens:

- Frigorífico de integración
- Columna integrada para horno convencional y microondas
- Placa de inducción de 60cm
- Lavavajillas de integración
- Campana extracción empotrada en techo
- Lavadora y secadora

LAVANDERÍA

Ubicadas en los sótanos de cada villa y disponen de ventana alta (excepto en la villa F). Paramentos verticales acabadas en enfoscado de mortero de cemento color blanco. Disponen de punto de luz.

CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE POR AEROTERMIA

Instalación de climatización por aerotermia (aire frío-calor) en salón y dormitorios mediante conductos, dotados de sistema de regulación de la temperatura por dependencias (tipo Airzone). Las unidades exteriores, estarán situadas en la cubierta de cada vivienda, las unidades interiores se sitúan sobre el falso techo del baño secundario, aseo o vestidor. Instalación de calefacción por suelo radiante mediante agua en salón y dormitorios, con regulación de temperatura de cada estancia. Calefacción mediante suelo radiante eléctrico en baños. Pre-instalación de climatización en estancias de sótano (* Posibilidad pretasada mediante conductos).

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

WIFI

Instalación de router WI-FI montado en salón.

JARDINES

Todas las viviendas cuentan con jardín individual. Cada jardín dispone de un proyecto de paisajismo, que combina césped natural con zonas de vegetación natural. Se ha integrado la vegetación, mediante el estudio de tipos vegetales de distintos tamaños y colores; con la iluminación, mediante focos estratégicamente distribuidos en el jardín y en la piscina, la colocación de rocallas y el sistema de riego automático que garantiza el correcto mantenimiento durante todo el año.

En el porche del salón junto al jardín se dispone de barbacoa de gas integrada, permitiendo una continuidad con el jardín y la piscina, con salida de extracción al exterior en el solárium.

El cerramiento de los jardines se realiza con muros de fábrica enfoscados con mortero blanco y pintados en blanco, sobre el que se coloca una malla metálica en su coronación y jardinería con seto de ciprés perimetral a ambos lados, dotados de riego individual para el mantenimiento.

El muro divisorio entre parcelas, en la zona de aparcamiento en superficie y rampas de garajes, se realiza mediante muro ciego hasta 1,20m de altura y cerrajería hasta 1,30m.

Parcelas totalmente valladas en su perímetro con muro y cerrajería. Las villas están diseñadas con acceso rodado y peatonal desde el vial público, y dispondrán de puerta de entrada de vehículos con apertura motorizada y con mando a distancia, de puerta peatonal y de cancela.

La villa 6 accede por la C/ Del Rubí. La villa 5 accede peatonalmente por C/ Del Rubí y con vehículos por la Avda. Pernet. Las villas 3 y 4 disponen de acceso de vehículos por la Avda. Pernet y peatonal por el vial público a realizar.

El vial público a realizar, también da acceso vehicular y peatonal a las villas 1, 2 y 7.

SÓTANO

En todas las viviendas disponen de un sótano compuesto por sala multiusos, excepto en la villa F, lavandería (incluida lavadora y secadora) y trasteros.

Se dejará preinstalación para baño en el trastero 2 de cada una de las villas.

Preinstalación de climatización en sala multiusos.

Se dispone de ventilación e iluminación natural mediante patio inglés en sala multiusos y lavandería (excepto en la villa F).

APARCAMIENTOS

Todas las viviendas cuentan con 2 plazas de aparcamiento. Las viviendas A, B, C, D, E y F, disponen de las plazas en sótano aparcamiento y la vivienda G en superficie bajo pérgola.

En ambos casos se accede a la parcela a través de puerta motorizada con apertura automática mediante mando a distancia. A las plazas se accede a través de rampa (tipos A, B, C, D, E y F) o camino (tipo G) con terminación en hormigón impreso y pendientes variables, en todos los casos ubicadas en un lateral para disponer de un jardín continuo.

En el caso de las viviendas con aparcamiento en sótano se dispone, además, de puerta motorizada con apertura mediante mando a distancia en el acceso al sótano.

El acabado de los sótanos aparcamiento es pintura epoxi en pavimento y revestimiento de mortero de cemento blanco con pintura plástica en paramentos horizontales y techo.

Además, dispondrán de preinstalación para la colocación de punto de recarga para vehículo eléctrico.

Cuanta con acceso desde el interior de la vivienda mediante escalera.

SOLARIUM

Al solárium se accede desde el interior de cada vivienda mediante escalera cubierta con un innovador sistema de techo abatible motorizado, totalmente automatizado y aislado acústica y térmicamente. Este sistema, además de funcionalidad, otorga ventilación natural e iluminación cenital sobre la escalera.

Los solariums cuentan con:

- Enchufe eléctrico y de TV e iluminación
- Preinstalación Jacuzzi
- Armario de obra con puertas hasta el suelo para almacenamiento de enseres.
- Toma de agua y desagüe

PISCINA

Cada vivienda dispone de una piscina en su jardín, de dimensiones 4x10 metros en las villas A y B, y de dimensiones 4x8 metros en el resto de villas.

Con acabado en gresite, iluminación interior, lámina de agua desbordante “infinity pool”, acceso mediante escaleras de obra y zona de tumbonas dentro del agua.

Junto a cada piscina, se sitúa la playa de piscina acabada en gres porcelánico. Disponen de ducha en la zona de la piscina con agua fría y caliente.

PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

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

Comunicándose la elección antes del **/**/****

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

Comunicándose la elección antes del **/**/****

- Acabado de muebles y encimera de cocina.

Comunicándose la elección antes del **/**/****

- Pintura.

Comunicándose la elección antes del **/**/****

- Puertas de paso y armarios.

Las siguientes opciones pretasadas podrán elegirse con coste:

- Instalación completa de ascensor homologado individual en vivienda, para dos personas y velocidad 0.15m/seg, con paradas en planta sótano, baja y primera comunicándose antes del **/**/****
- Climatización y cubierta de piscina comunicándose antes del **/**/****
- Ampliación del sistema de domótica comunicándose antes del **/**/****
- Se preparará opción de distribución de la zona diáfana del sótano con dormitorio de servicio/invitados, sala multiusos y lavandería comunicándose antes del **/**/****
- 2-3 opciones de paisajismo y decoración del jardín comunicándose antes del **/**/****
- Climatización de la zona diáfana del sótano comunicándose antes del **/**/****

**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.

MEMORIA DE CALIDADES DE FECHA:

06/07/2026

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.

DETALLE

En el Anexo 1, le detallamos las medidas de los modelos de electrodomésticos integrables instalados en nuestra promoción, que a su vez pueden ser consultadas en los catálogos de equipamiento y en la memoria de calidades. Además, le detallamos también las medidas de los huecos previstos en la cocina para la instalación de dichos electrodomésticos.

Anexo 1

Frigorífico combi Integrable

Medidas huecos módulos de cocina

- Alto: 177,2 cm
- Ancho: 55,8 cm
- Fondo: 54,8 cm

Lavavajillas Integrable

Medidas huecos módulos de cocina

- Alto: 81,5 cm
- Ancho: 59,8 cm
- Fondo: 55 cm

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Todas las viviendas 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**

TM GRUPO INMOBILIARIO