



MEMORIA DE CALIDADES

TREETOPS  
GUADALMINA LUXURY RESIDENCES  
MARBELLA

## Cimentación

La cimentación se diseñará con zapatas aisladas de hormigón armado arriostradas mediante solera arriostrante. se prevé, por los desniveles importantes de la misma, la necesidad de utilizar pozos de hormigón en masa para alcanzar firme e incluso la necesidad de utilizar cimentaciones especiales profundas.

## Estructura portante y horizontal

El sistema estructural se compondrá de pilares de hormigón armado de sección rectangular sobre los que apoyan placas de forjado reticular 25+5. Es probable la utilización de forjados de losa en determinados casos para la resolución del sistema estructural. Paquete de solería de 15cm en ambas plantas.

## Fachadas

En líneas generales formadas, en su cara exterior por fábrica de ladrillo perforado de  $\frac{1}{2}$  pie de espesor enfoscados interior y exteriormente (e=2 y 1,5 cms.) respectivamente, con cámara y aislamiento de espuma de poliuretano proyectado de 5 cms. y 35 kg/m<sup>3</sup> de densidad y en su cara interior por tabiquería seca de yeso laminado, entre perfiles se dispondrá de aislamiento de lana de roca de 4,5 cms.

Esquinas y jambas de la hoja exterior en ladrillo perforado. Las placas que den a espacios húmedos tales como cocinas o baños serán de características especiales de resistencia a la humedad y en estancias que alberguen elementos colgados tales como baños o cocinas se dispondrán de elementos especiales de refuerzo sobre el trasdosado interior.

El sistema de trasdosado interior dispondrá de banda elástica en los apoyos con en suelo-pared y techo.

## Tabiquería

Las separaciones interiores de la vivienda se resolverán con tabiquería seca mediante placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento térmico acústico en el interior. Las placas que den a espacios húmedos tales como cocinas o baños serán de características especiales de resistencia a la humedad y en estancias que alberguen elementos colgados tales como baños o cocinas se dispondrán de elementos especiales de refuerzo. El sistema dispondrá de banda elástica en los apoyos con en suelo-pared y techo.

Las separaciones/medianeras entre viviendas se resolverán mediante fábrica de ½ pie de ladrillo foto-resistente embarrados con mortero de cementos a ambas caras y trasdosados auto-portantes a cada uno de los lados con tabiquería seca mediante placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento térmico acústico en el interior.



## Revestimientos

Los revestimientos exteriores serán continuos y constituidos con enfoscados con morteros tradicionales hidrófugos armados y reforzados en los cambios de material con malla (e= 2 cms tanto en verticales como horizontales).

Vierteaguas enfoscados e impermeabilizados mediante la aplicación de una primera capa de masilla de caucho acrílico, sobre la que se coloca una armadura de fieltro de fibra de vidrio, malla Flex, y posterior aplicación de una segunda capa de masilla de caucho acrílico. Sobre éstas impermeabilizados se colocarán piezas especiales de hormigón polimérico.

Algunos paños exteriores (especiales) se aplacarán con piedras naturales o cerámica .Falsos techos con perfil oculto Marca Pladur o similar en toda la vivienda. Antihumedad en zona de cocina, aseo y baños.

En baños en donde se ubiquen equipos de climatización, se tendrá falso techo registrable de yeso. Antihumedad. En dormitorios 2 y 3 acabado enlucido y pintado. En porche cubierto se prevé enfoscado y pintado.

## Pinturas

### INTERIOR

En líneas generales formadas, en su cara exterior por La Pintura plástica lisa, acabado mate, con mano de fondo de imprimación en base acuosa "REVETÓN" como fijador de superficie y dos manos de acabado con pintura plástica Nóxex Eco-1000 "REVETÓN" o similar.

### EXTERIOR

Pintura exterior en fachadas de resina de silicona Revetón Silicone "REVETÓN" o similar, textura lisa, con mano de fondo previa de pintura transpirable e hidrofugante, a base de resinas acrílicas en emulsión acuosa y siloxanos, y mano de acabado con el mismo producto (en caso necesario, puente de mediante imprimación de adherencia Sika® Top 50 o similar, a base de resina acrílica)

Pintura de esmalte en cerrajería, después de imprimación de minio.

# Solados y alicatados

## ZONAS PRIVADAS

En líneas generales formadas, en su cara exterior por La solería de toda la vivienda será porcelánica de gran formato; con rodapié del mismo material embutido en la primera placa de Pladur o similar. Solería medidas 75x75 cm natural y antideslizante.

En las terrazas y porches cubiertos irá el mismo material en su versión antideslizante. Los Baños y Aseos irán con el mismo tipo de solería en las mismas medidas, en el caso de las duchas, éstas serán ejecutadas "In Situ" con el mismo material antideslizante.

## ZONAS COMUNES

En las zonas exteriores, zona de piscinas, tumbonas, etc. se colocarán materiales antideslizantes, de primera calidad acorde al proyecto paisajístico y el entorno. Caminos peatonales, con un cuidadoso tratamiento para conectar con el resto de la urbanización.



# Carpintería

## INTERIOR

Puerta de entrada principal a las casas + dos fijos laterales en DM chapada en madera. Manivela de seguridad, cerradura de seguridad, chapada de roble. Incluye bisagras ocultas y suficientes para garantizar el correcto funcionamiento de la puerta, incluso tirador de acero inoxidable.

Las puertas de paso interiores y frentes de armario (abatibles o correderas según el caso) en DM lacadas. Para puertas, sistema de abisagrado oculto. Se incluirá sistema de ventilación o rejilla acoplado en puerta en aquellas unidades necesarias.

Los armarios serán con forrado interior y vestidos con balda maletero y barra de colgar.

## EXTERIOR

Toda la carpintería exterior en aluminio en color, lacada o anodizada a definir y con rotura de puente térmico de la Marca Cortizo o similar en función del sistema y tamaño.

Todas las ventanas irán con cierre multipunto con cierre de seguridad y manillón en planta baja.

Accesorios, herrajes de colgar homologados antipalanca, juntas de acristalamiento de EPDM de alta calidad, tornillería de acero inoxidable, elementos de estanqueidad, accesorios y utilajes de mecanizado homologados.

Celosías exteriores (lavaderos, divisorios porches, etc)de acero pintado. Tubular de 20x50mm sobre postes de 50x50mm.

## Aparatos sanitarios

Los WCs irán suspendidos, marca Geberit o similar; con cisterna empotrada Geberit o similar y pulsador Modelo Sigma 30 o similar en acabado cromo. Todos los asientos de los WC llevarán sistema soft-close.

El lavabo en el baño principal será con encimera de doble utilización en durian mate o similar de 14 cms. De altura separada de mueble cajonera.

El lavabo en los baños secundarios será con encimera de un seno en durian mate o similar de 14 cms. De altura separada de balda lacada de 5 cms.

El lavabo para los aseos será de de forma cilíndrica o similar, con el grifo colocado en esta pieza.



## Grifería

En los lavabos de los baños las griferías serán monomando de encimera, Marca Ritmonio, o similar.

En los baños principales las griferías serán termostáticas de dos salidas Marca Ritmonio, Cromo o similar: una para ducha de mano cilíndrica Marca Ritmonio y otra para rociador encastrado a techo de 28x28 cm Marca Aquaelite, modelo Techno o similar.

En los baños secundarios irán monomandos de ducha con inversor para dos salidas una para ducha de mano cilíndrica y otra para rociador con brazo a pared.





## Cocinas

Cocinas soladas en el mismo material que el resto de la vivienda. Cocina de diseño tipo Gourmet, abierta al salón, con acabados de alta calidad. Revestimiento vertical en frontal entre muebles altos y bajos.

Muebles de cocina con puertas lacadas en color, de 22 mm de grosor. Encimera color blanco solid surface natural Grifería monomando en acero inox de caño alto.

Electrodomésticos Neff o similar con placa de inducción, frigorífico, lavavajillas campana extractora, horno, microondas y lavadora/secadora.



## Urbanización y jardinería

Urbanización totalmente vallada en su perímetro con elementos ciegos (muros) y cerrajería, con preinstalación de sistema de seguridad perimetral para cámaras de video vigilancia.

Todas las zonas no ocupadas por la edificación quedan siempre rodeadas de gran variedad de árboles y jardinería con la instalación de riego requerida. La urbanización cuenta también con Plazas para esparcimiento, iluminación, mobiliario urbano y recorridos accesibles que permiten la eliminación de barreras arquitectónicas mediante rampas o aparato elevador según la zona.

El conjunto cuenta con accesos de los viarios que lo rodean y desde los cuales se accede a cada una de las casas.

La comunicación entre casas y los espacios comunitarios se realizan a través de caminos peatonales internos.



## Fontanería

Realizada con tubería PEX en interior y Polietileno en redes exteriores. Todas las tuberías irán forradas mediante coquilla de Armaflex (tuberías de agua fría, agua caliente y recirculación). Tubería de recirculación hasta la entrada de dependencias, con grupo con reloj de programación. Llaves de corte general en armario de instalaciones. Llaves de corte de dependencia en todos los locales húmedos. Red de riego de jardín formada por arquetas con previsión de aspersores/difusores.

Depuración de piscina con equipo de cloración salina. No existirán Grupos de riego y agua potable, el suministro será por presión de red. Contador con tubo de 1 ½ y llaves tipo Gatell.

## Saneamiento

Redes separativas de pluviales y residuales. Botes sifónicos en baños y aseos (sifón en resto de elementos). Tubería de PVC insonoro. Albañales (si procede); de PVC insonoro. Colectores: tubería de PVC de tipo teja. Arquetas de salida: arqueta con válvula anti-retorno a la salida de red y arqueta de entrega a la salida de la parcela.

## Calefacción

Sistema de bomba de calor de Aerotermia (Para calefacción suelo radiante), planta baja y primera.

**Unidad exterior:** Bomba de calor, que permite obtener calefacción y agua caliente sanitaria. Ubicada en cubierta o zona de jardín.

**Unidad interior:** Hidrokit interior ubicado en sala de máquinas en sótano. Colector ubicado en armario acceso en planta baja. Termostato en salón.

## Climatización

**Sistema Aire-Aire con dos unidades:** Una en Planta Baja y otra en Planta Alta. Monofásica. Con unidades internas en Baños/aseos. Termostatos de control por planta.

**Difusión:** Rejillas de doble deflexión tanto en impulsión como en retorno.

**Conductos:** de fibra de vidrio forrado interior y exteriormente con lámina de aluminio tipo Climaver Plus.

## Electricidad

Mecanismos de electricidad Marca JUNG o similar acabado gris (colores a elegir).

**Cuadro eléctrico:** estará situado en el interior del armario de instalaciones planta de acceso de la vivienda, con un cuadro separado para previsión de domótica. La potencia máxima admisible para la vivienda será 2x63A, P=14.490W, en distribución monofásica 230V.

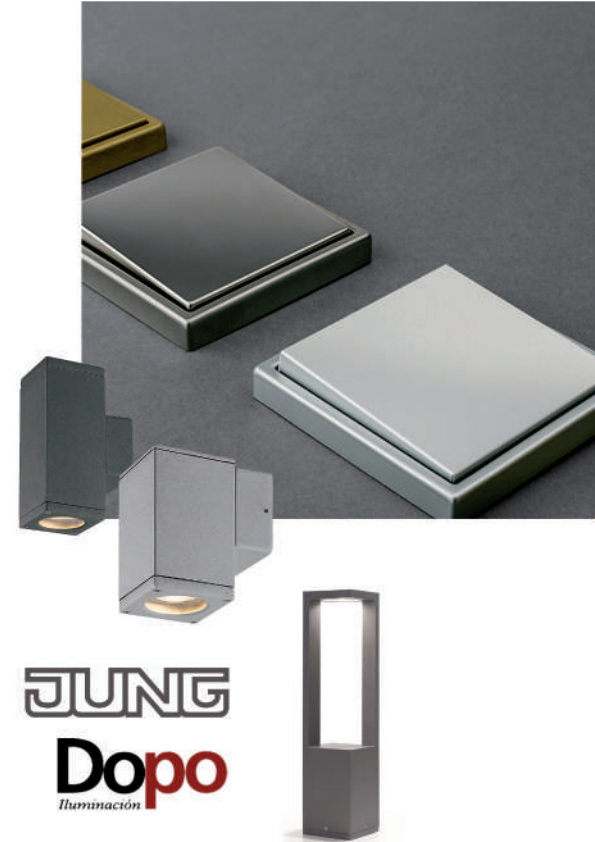
**Luminarias en pasillos:** aros de empotrar, cocina y en baños.

**Tomas diversas:** toalleros, toma de iluminación de espejo.

**Iluminación exterior:** en jardines balizas y spot Marca Dopo o similar.

**Cuadros piscina:** Uno para depuradora (sala depuradora). Uno para Focos (exterior 30 cm sobre el nivel del agua).

**Focos de piscina:** con lámpara LED de 24W/12V



**JUNG**  
**Dopo**  
Iluminación

## Telecomunicaciones

Viviendas acogidas a régimen de propiedad horizontal y precisan proyecto ICT. Viviendas con instalación de telecomunicaciones según reglamento de infraestructuras comunes de telecomunicaciones (ICT).

**Infraestructura:** Recintos de Telecomunicaciones (RITU). Registros y trazado por sótanos.

**Telefonía:** Puntos de teléfono con tomas RJ-45 situados en cocina, salón y dormitorios Marca Jung en color gris o similar. Puntos de datos con tomas RJ-45 situados en salón y dormitorio principal. Repartidores y redes exteriores según reglamento de infraestructuras comunes de telecomunicaciones (ICT).

**Televisión:** Antena terrestre para canales de TV Y FM. Tomas de TV. RF.+FI. En salón, porche, cocina y dormitorios, con marco y tapa Marca Jung color gris o similar, con mecanismo. Toma sin servicio prevista junto registro de instalaciones (RTR). Instalación de tomas Coaxial banda ancha, en salón y dormitorio principal, con marco y tapa Marca Jung color gris o similar, con mecanismo.

## Seguridad y domótica

**Domótica:** Canalización prevista para dar servicio de: Control de alarma y fugas. Control de temperatura: climatización y suelo radiante. Control de on/off: Control de climatización, suelo radiante y ACS. Pantalla táctil. Control acceso. Control de Video portero. Fugas de agua e incendios.

**Preinstalación de alarma:** Interior: toma de corriente en previsión de central (prevista para equipos inalámbricos). Exterior: Preinstalación de sistema de vigilancia perimetral para el conjunto. (solo canalización vacía con alambre guía).

**Vídeo Portero:** Placa exterior. Monitores interiores: uno por vivienda. En paño junto a cocina.



[www.treetopsmarbella.com](http://www.treetopsmarbella.com)

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.