



## MEMORIA DE CALIDADES

La promoción Marqués de Guadalmina se ubicará en uno de los mejores paraísos para poder practicar el golf dentro de la Costa del Sol. Su inmejorable situación, permite la fácil comunicación con cualquier punto de la provincia malagueña (AP-7 salida La Quinta en el Km. 172 o bien la N-340 salida Benahavis). El proyecto se ejecuta por fases y consta de viviendas de diferentes tipologías así como garaje para parking y trasteros. La promoción de uso privado dispone de un recinto cerrado con control de acceso a la misma. Dicha promoción llevará las calidades que a continuación se detallan:

### **LA URBANIZACIÓN:**

El conjunto Residencial irá dotado:

- Piscina comunitaria infantil y de adultos con iluminación nocturna, sistema con depuración por desbordamiento y sistema de cloración salina.
- Zona de juegos infantiles.
- Jardines de uso privado en viviendas de planta baja.
- Zonas ajardinadas de uso privado para el conjunto residencial.
- Putting-Green.
- Pista de Pádel.
- Local multiuso para SPA y Gimnasio.

El cerramiento de la urbanización estará compuesto por muro de 1 m. de altura aproximadamente y de fábrica de ladrillo enfoscado y pintado y trasdosado de seto verde formado por plantas autóctonas (jazmín, buganvilla, dama de noche, etc.) en su cara interior, en zona común de la urbanización, y rematada superiormente con elementos de seguridad hasta 2 metros.



Existirá un puesto de control de acceso a la urbanización.



### **LOS EDIFICIOS:**

#### **CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA:**

La cimentación se ejecuta mediante losa armada y pilotes.  
La estructura se ejecuta mediante pórticos de hormigón armado y forjados mediante losas de hormigón armado.



#### **FACHADAS:**

Se realizará mediante revestimiento exterior enfoscado liso y pintado.

### CUBIERTAS:

**Planas transitables** que se ejecutarán mediante hormigón celular en formación de pendiente, aislamiento térmico, doble lámina asfáltica, capa de mortero de protección y solado con solería de gres porcelánico, marca Grupo Porcelanosa, modelo Loft Antracita SPO.



### ALBAÑILERÍA:

En cuanto a cerramientos se pueden diferenciar: **Cerramiento exterior:** Formados por fábrica de ladrillo a la capuchina, compuesto por cítara de ladrillo macizo, embarrado de mortero, capa de aislamiento térmico, cámara de aire y trasdosado de sistema de tabiquería seca con yeso laminado de 15 mm. **Separaciones entre viviendas:** Doble placa de yeso laminado de 15 mm., panel de lana de vidrio, lámina de chapa de acero galvanizado 0,6 mm., panel de lana de vidrio y doble capa de yeso laminado de 15 mm. **Particiones interiores:** Sistema de tabiquería seca aislado con panel de lana de roca.



### AISLAMIENTOS:

**Forjados:** Aislamiento acústico, entre viviendas, formado por lámina tipo Impactodan o similar. **Cerramientos:** Aislamiento de poliuretano proyectado. **Cubiertas:** Aislamiento de poliuretano proyectado o poliestileno extruido en terrazas transitables.



### GARAJE Y ZONAS COMUNES:

Puerta de acceso de vehículos automatizada con apertura mediante llave magnética y mando a distancia. Instalación de punto de luz de recarga para vehículos eléctricos en zona de garajes. Sistema contra incendios según normativa. Acabado de suelo en aparcamiento mediante solera fratasada. Se colocará un ascensor por portal con bajada hasta la planta de garaje, con capacidad para 6 personas con puertas automáticas en cabinas y acabados de gama alta. Antena parabólica.

### LAS VIVIENDAS:



### SOLERÍAS:

Los solados de la vivienda, excepto en terrazas y patios, serán en Gres porcelánico marca Grupo Porcelanosa. Modelo Ferroker Aluminio y zócalo Ferroker Aluminio. **Terrazas y patios viviendas:** Solería de gres porcelánico, marca Grupo Porcelanosa, modelo Loft Antracita SPO.



### REVESTIMIENTOS INTERIORES:

Los revestimientos interiores en determinados paramentos verticales de zonas húmedas se aplacarán:

**Cocinas:** Alicatados con plaqueta cerámica rectificada marca Grupo Porcelanosa modelo Marmi China. Instaladas, con muebles altos y bajos, incluyendo electrodomésticos de primeras marcas europeas como Siemens, Bosch ó AEG (frigorífico, lavadora, lavavajillas, vitrocerámica, campana extractora, horno y microondas). **Baños principales:** Alicatados con plaqueta cerámica rectificada, marca Grupo Porcelanosa modelo Rodano Caliza. **Baños no principales:** Dover Caliza. **Los techos** se ejecutarán mediante placa de yeso laminado sobre estructura metálica en el interior de la vivienda. **Falso techo registrable** de aluminio en baños (donde se encuentre el registro para la máquina de A/A).



### CARPINTERÍA INTERIOR:

La carpintería interior se resuelve mediante puerta de entrada blindada lacada, con bisagras antipalanqueta y cerraduras de seguridad con 3 puntos anclaje. Las puertas de paso se colocarán con hojas lisas lacadas, manivelas de acero inoxidable y vidrios en puertas de cocina, salón y distribuidor. Los frentes de armarios se montarán con hojas lisas lacadas incluyendo, barra para colgar.



### CARPINTERÍA EXTERIOR:

Mediante ventanas de ALUMINIO ANODIZADO en color. Carpintería con rotura de puente térmico (RPT) y con sistema microventilación. Doble acristalamiento termoacústico, GUARDIAN SUN (cristal inteligente) 4+CÁMARA+ 5 y GUARDIAN SUN 4+CÁMARA+ LAMINAR (5+5) en ventanas de planta baja. PERSIANAS MOTORIZADAS de aluminio y AISLAMIENTO TÉRMICO inyectado.



### SANITARIOS:

Los aparatos sanitarios en baños serán de porcelana vitrificada, marca GRUPO PORCELANOSA, modelo Architect en blanco para baño principal y modelo Urban C en blanco para baños no principales. BAÑERAS modelo ECOLITE Y PLATOS DE DUCHA DE METACRILATO modelo Architect., reforzadas en fibra de vidrio con FONDO ANTIDESLIZANTE marca GRUPO PORCELANOSA. Columnas de hidromasaje para platos de ducha en baños principales, marca GRUPO PORCELANOSA, modelo Lan Inox. Lavabos marca GRUPO PORCELANOSA modelo ENKA encastrados en encimera de silestone en los baños.

#### **GRIFERÍAS:**



Las griferías de los baños serán monomando cromadas, marca GRUPO PORCELANOSA, modelo NK-LOGIC para baño principal y modelo ACRO-N para resto de baños.



#### **AGUA CALIENTE SANITARIA:**

El sistema de producción de agua caliente se realizará mediante termo individual eléctrico.



Depósitos acumuladores comunitarios con grupo de presión para garantizar una presión uniforme y continua.

#### **ENERGÍA SOLAR:**

Sistema de producción de agua caliente sanitaria mediante energía solar, complementario al sistema individual de la vivienda, según CTE.



#### **ELECTRICIDAD:**

La instalación eléctrica prevista será de grado medio-especial, según Reglamento de Baja Tensión y Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones. MECANISMOS DE PRIMERA CALIDAD.



#### **INSTALACIONES AUDIOVISUALES:**

Tomas de Televisión, Teléfono y Antena Parabólica en Salón, Cocina y todos los Dormitorios.

Videoportero.



#### **SISTEMAS DE SEGURIDAD:**

Sistema de domótica, conexión y desconexión de alarma, detector de movimientos y de apertura de puertas, encendido de aire acondicionado.



#### **CLIMATIZACIÓN:**

Se realizará mediante instalación individual de AIRE ACONDICIONADO frío-calor.



#### **PINTURA:**

La terminación en paramentos verticales de zonas nobles de viviendas se realizará mediante pintura plástica, lisa a color. Los paramentos horizontales se proyectarán con

acabado liso en blanco. Los interiores de armarios mediante pintura plástica, lisa y en blanco.

**NOTA IMPORTANTE:**

Los materiales descritos en la presente Memoria de Calidades podrán sufrir toda variación o cambio que estime conveniente el Arquitecto Director de las Obras, siempre que, a juicio de éste, no perjudique la calidad de las mismas.