

MEMORIA DE CALIDADES

PRESENTACIÓN:

Se trata de un complejo de 33 apartamentos de 5 estrellas y dos restaurantes. Los apartamentos estarán compuestos principalmente por un salón-cocina, dormitorio, baño, y una amplia terraza que permite disfrutar de vistas al mar. Además, los apartamentos situados en planta baja disponen de una piscina privada o jacuzzi en la terraza.

Asimismo, el complejo cuenta como zona completaría al aire libre con una piscina tipo Infinity y zonas de solárium, en la que poder tomar el sol y disfrutar de las esplendidas vistas del horizonte.

CIMENTACIÓN:

La cimentación del complejo se llevará a cabo mediante zapatas, vigas de cimentación; y en donde se requiera se dispondrá de micropilotes hasta llegar a la cota resistente del terreno.

La estructura de contención se realizará mediante muros de hormigón armado con zapata continuas.

ESTRUCTURA AÉREA:

La estructura aérea se realizará mediante pilares de hormigón armado o metálico, según los requerimientos estructurales y estéticos. Por otro lado, los forjados serán unidireccionales de semiviguetas y bovedillas de hormigón aligerado.

CUBIERTA:

Las cubiertas transitable están formada por aislamiento térmico de paneles de poliestireno extruido DANOPREN® TR, de 50 mm de espesor total colocado sobre el forjado, una capa geotextil de poliéster DANOFELT® PY 300 colocado sobre el aislamiento, pendienteado de hormigón aligerado con un espesor medio de 10cm, impermeabilización en dos capas de bituminosa de betún modificado con elastómeros SBS adherida al pendienteado y finalmente el pavimento porcelánico adherido con mortero cola.

FACHADAS:

Las fachadas estarán formadas por un tabique de bloque de hormigón vibrado de cámara doble con un espesor de 25 cm, revestido exteriormente con un mortero acrílico con varias capas y acabado liso de color blanco. En la parte interior de la fachadas estarán acabados por yeso y pintado en color blanco.

CARPINTERÍA EXTERIOR Y VIDRIO:

La carpintería exterior de los apartamentos serán de aluminio anodizado en color plata y se utilizará el sistema de CORTIZO 4700 con rotura de puente térmico y

micro-ventilación de Cortizo.

El acristalamiento de la carpintería de aluminio estará formado por el exterior de dos vidrios laminados con protección solar de espesor de 4.4 mm, una cámara de aire de 14mm y por la parte interior estará formado por dos vidrios laminados con protección solar de espesor de 5.5 mm.

Las barandillas del complejo serán de vidrio laminado y templado 10+10 mm colocado sobre el perfil de aluminio View Crystal de Cortizo.

DIVISIONES INTERIORES:

Las divisiones interiores de los apartamentos estarán formadas por tabiquería de bloque de 9 cm acabado en ambas caras con yeso y pintura, o por alicatado en el caso de los baños.

La división interior entre los apartamentos estará formado por bloque aligerado de hormigón de 9 cm de espesor, aislamiento acústico de 4 cm de espesor y bloque de 12 cm, acabado por ambas caras con yeso y pintura. En esta división se podrá disponer de conexión entre apartamentos, en el caso de que así lo requiera el cliente, para unir dos apartamentos.

EQUIPAMIENTOS INTERIORES:

➤ INSTALACIÓN DE FONTANERÍA.

- La instalación se ajustará al Código Técnico de la Edificación (C.T.E.) DB-HS 4 Suministro de agua y DB-HS 5 Evacuación de aguas, así como al Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios y sus Instrucciones Complementarias.
- Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada en color blanco de la marca Roca.

➤ TELECOMUNICACIONES.

- Se cumplirá lo requerido en el Reglamento Vigente de las Infraestructuras de Telecomunicaciones (Real Decreto 401/2003 de 4 de abril). El edificio contará con red de fibra óptica con el fin de facilitar el acceso de los clientes a las redes telemáticas desde cualquiera de las estancias del complejo. Para ello se prevé la instalación de tomas de telefonía básica, toma de TV y televisión por cable en salón-comedor, dormitorio principal y cocina.

➤ INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD.

- El proyecto cumple con lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión aprobado por Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto de 2002.

El complejo contará con placas fotovoltaicas que ayudará al ahorro de electricidad del complejo de apartamentos.

➤ INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN.

El complejo contará con un sistema instalaciones térmicas centralizado para todo el complejo de apartamentos. Este sistema centralizado cuenta con un recuperador

de alta eficiencia energética que nos permite obtener el máximo confort térmico de los usuarios, y además nos ayuda a calentar el agua de los apartamentos y la piscina del complejo. Los apartamentos cuentan con la ventilación controlada a través del sistema AirZone, que nos permite optimizar la energía controlando la temperatura de cada zona del apartamento.

Por otro lado, cada apartamento contará con un contador individual para contabilizar el consumo del aire acondicionado y el agua consumidos.

➤ **CARPINTERÍA INTERIOR.**

- Las puertas de interior estarán formadas por una hoja abatible de madera con sus correspondientes herrajes y manivelas de aluminio.
- La puerta de entrada a los apartamentos serán de madera con cerradura mecanizada, bisagras y herrajes de seguridad. Asimismo, dispondrán de lector mural modular de proximidad.

REVESTIMIENTOS INTERIORES:

➤ **PAVIMENTOS.**

- El pavimento de los apartamentos, zonas comunes y restaurantes serán porcelánicos con diferentes acabados en función de las zonas en las que se dispongan.

➤ **ALICATADOS.**

- Las paredes de cuartos de baño y aseos irán revestidas con un alicatado de diferentes colores.

➤ **TECHOS.**

- Todos los techos tendrá un foseado de pladur para la instalación de las luminarias y el paso de instalaciones, acabado en color blanco. El resto de techo estará enlucido y guarnecido de yeso para posteriormente pintarlo en color blanco.

➤ **PINTURAS.**

- Las paredes de todas las estancias, excepto las de los baños y aseos, estarán acabadas con pintura acrílica lisa para interior y exterior en color blanco.

ZONAS COMUNES:

➤ **VESTIBULO Y RECEPCIÓN**

- El pavimento y rodapiés será un porcelánico, en tonos neutros.
- Todos los techos y paredes estarán terminados con guarnecido de yeso y enlucido de escayola. Dispondrán de foseado de Pladur para las instalaciones de las luminarias y el paso de instalaciones.

➤ **SOLARIUM Y PISCINA**

- La piscina es desbordante tipo Infinity revestida en su interior con un gres

porcelánico.

- El solárium estará acabado con un aplacado de gres porcelánico.

➤ **ZONA APARCAMIENTOS**

- El complejo cuenta con dos zonas de aparcamientos, una en la Avenida Roque del Este y la otra zona en la calle Graciosa.

NOTAS:

La Dirección Facultativa se reserva el derecho de realizar durante el transcurso de la ejecución de la obra cuantas modificaciones estimen necesarias sobre la memoria de calidades expuesta. Dichas modificaciones pueden venir impuestas por la autoridad u organismos competentes, así como motivadas por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial o de disponibilidad de materiales sin que ello implique menoscabo en el nivel global de calidades.