



MEMORIA DE CALIDADES



SU SITUACIÓN.-

Ubicada en la zona residencial – turística de la Manga, Levante Español y constituyéndose en un entorno en armonía con la naturaleza, goza de una buena situación entre dos mares, y junto al nuevo Campo de Golf de la Manga, Nuevos Hoteles y Centro Comercial.

Se encuentra junto al Puerto deportivo TOMAS MAESTRE ya existente y próximo al Nuevo Puerto Deportivo en Proyecto.

LA COMPOSICIÓN URBANÍSTICA.-

Se compone la promoción de TRES Torres, de aproximadamente cuarenta y cuatro viviendas, repartidas en diez plantas.

El conjunto de estas TRES Torres, se realizará en cinco fases siendo consecutiva en su ejecución.

La parte de la parcela restante a la ocupación de las Torres pertenecerá exclusivamente a los habitantes de las mencionadas Torres, excepto las que sean cedidas al Ayuntamiento y pertenecientes a Costas.

Dentro de la parcela privada tendremos piscinas y aparcamientos en superficie.

CALIDADES .-

Cimentación y Estructura.

La **Cimentación** se realizará mediante pilotes de profundidad que sustentan el edificio en una base de roca sólida. Por encima de los mismos se realizará un sistema de encepados y vigas de arriostrado sobre los que se ejecutará una losa de hormigón armado de 35 cm de espesor. Este sistema asegura que el nivel freático quede siempre por debajo de dicha losa.



El sistema de **Estructura** que se va a utilizar es el realizado a base de Hormigón Armado, con estructura reticular destacando la utilización en el cálculo de estructuras la técnica **anti-terremoto**. Cuidaremos igualmente la calidad en la estructura y cimentación utilizando hormigones del tipo sulforresistente, de elevada resistencia y durabilidad en zonas costeras.

Toda la estructura cumplirá tanto en el diseño como en la ejecución con la **normativa vigente EHE**. Ambos aspectos de la misma serán corroborados por un **Organismo de Control Técnico** ajeno a los técnicos intervinientes en el proyecto, que verificará la adecuación del proyecto y la ejecución del mismo mediante visitas continuas a la obra.

Las fachadas.

En los materiales utilizados en fachada se atiende además de, a los aspectos de color, textura y yuxtaposición compositiva, al muy importante de la **durabilidad**.

El acabado exterior de la fachada se realizará a base de mortero monocapa con acabado en china proyectada, utilizando para ello un tipo de mortero impermeabilizado al agua de lluvia.

Interiormente la fachada irá enfoscada con cemento, seguido de una cámara de aire, en la cual alojaremos una lámina de **porexpan**, terminado con enlucido de yeso sobre tabique de ladrillo, consiguiendo con todo ello un muy satisfactorio aislamiento **acústico y térmico**.

La tabiquería interior será a base de ladrillo hueco doble, utilizando uno de estos huecos para alojar los conductos eléctricos y de fontanería y el otro para mantener la rigidez del tabique.

La división entre unas viviendas y otras se ejecutará con fábrica de ladrillo macizo perforado colocado de medio pie, que sobrepasa las características mínimas exigibles según la normativa vigente en cuanto a: resistencia, aislamiento acústico y comportamiento frente al fuego.

Tanto en cocinas como en baños y pasillos colocaremos un falso techo de escayola, alojando en él las conducciones generales de instalaciones.

Solados y alicatados.

El **solado** de toda la vivienda será de Gres de primera calidad elegido por la Dirección Facultativa, colocado sobre una cama de gravilla y pegado a base de mortero extendido, consiguiendo con ello una terminación superior.

En **terrazas** el solado será de gres antideslizante, elegido por la Dirección Facultativa.

El **alicatado** en cocina y baños en azulejo de 1ª calidad elegido por la Dirección Facultativa, con cenefa decorativa colocado y junteado con cola específica para tal fin.

Carpintería Exterior.

La **carpintería exterior** va a ser a base de aluminio **termolacado en blanco** del tipo **monobloc** (incorporando **persiana de aluminio**), preparado para alojar doble acristalamiento **Climalit** ó similar, lo que conseguirá un perfecto aislamiento acústico y térmico en las ventanas y correderas. La obra llevará doble acristalamiento.

Carpintería de Madera.

En el apartado de **carpintería de madera** las puertas de acceso serán con cerradura de seguridad. Las puertas interiores son macizadas y chapadas con molduras incorporadas, todo ello en madera Noble.

Las puertas de los **armarios** serán de la misma calidad que las interiores moduladas en hojas de cuarenta centímetros.

Así mismo se colocará en su interior una balda con un colgador de lado a lado.

Toda la carpintería de madera interior estará barnizada, con base de **poliuretano**.

La Pintura.

La **pintura** de las viviendas se realizará a base de **gotelet satinado blanco sin brillo** con gota fina y **dos manos** de plástico sobre una capa de imprimación, dando así mucha más luminosidad a toda la vivienda.

El Saneamiento y Fontanería.

El **saneamiento y fontanería** estarán diseñados para **gran caudal de suministro de agua** gracias a acometidas en **cobre**, y tuberías para los desagües de **P.V.C. tipo “C”**, resistiendo al agua caliente y los fortísimos productos de limpieza.

Todo el material sanitario será de la marca **ROCA**, siendo la grifería **monomando** también de la marca **ROCA**.

La vivienda irá provista de un **termoacumulador eléctrico**, para el suministro de agua caliente.

El edificio dispondrá de grandes depósitos de agua y un potente grupo de presión situados en el garaje, para garantizar el consumo de agua para cada vivienda en las fechas estivales.

Electricidad y Telecomunicaciones.

El **capítulo de electricidad y telecomunicaciones** cumplirá las especificaciones del **NUEVO Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión** y el **Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones**, así como las especificaciones particulares de las empresas suministradoras.

En ambos casos se utilizarán mecanismos de primera línea.

Otras terminaciones.

Cocina :

La cocina se entregará amueblada y con encimera según diseño de la Dirección Facultativa. Se entregará incluyendo: horno, fregadero, vitrocerámica y extractor de humos.

Garaje:

El acceso a garaje en sótano se realizará a través de una puerta mecánica de apertura eléctrica automatizada.

Ascensor:

Cada edificio poseerá dos ascensores eléctricos de 450 Kg de carga y 6 personas de capacidad cada uno, con acabado de primera línea, los cuales llegarán hasta el sótano.