

MEMORIA DE CALIDADES



DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

Calidades y materiales

*Estándar técnico-hotelerero
para la primera línea del Atlántico.*

PROYECTO

Hotel-Apartamentos
Salinas del Atardecer

CATEGORÍA

4 estrellas superior
Estándar técnico-hotelerero

PROMUEVE

Bruzalek Gestión SL
Gestión: Zaban

APERTURA

Diseñada para el ambiente marino.

La presente Memoria de Calidades describe las características técnicas, constructivas y funcionales previstas para el Complejo de Hotel-Apartamentos «Salinas del Atardecer», situado en primera línea de playa en Isla Cristina (Huelva).

Las calidades descritas responden a un **estándar técnico-hotelerero correspondiente a una categoría de 4 estrellas superior**, orientado a la excelencia operativa, la durabilidad frente al ambiente marino y la optimización del coste del ciclo de vida del activo (Life Cycle Cost).

Todas las soluciones adoptadas cumplen la normativa técnica vigente, el proyecto aprobado y las determinaciones de la Dirección Facultativa. La Propiedad y la Gestora podrán introducir modificaciones por razones técnicas, normativas o de mejora, siempre que se mantenga o supere el nivel de calidad global aquí definido.

CUMPLIMIENTO NORMATIVO

- Código Técnico de la Edificación (DB-SE, DB-SI, DB-SUA, DB-HR, DB-HE y DB-HS).
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).
- Normativa autonómica y municipal aplicable.
- Normativa específica de establecimientos hoteleros en Andalucía.
- Normativa de prevención de riesgos laborales.

Envolvente y estructura

03

Cimentación y estructura · Protección marina XS₃/XC₄

Cimentación mediante losas y/o zapatas de hormigón armado conforme al Estudio Geotécnico del terreno.

Hormigón con **cemento sulforresistente**, clases de exposición XS₃/XC₄, con aditivos hidrófugos de masa frente al nivel freático salino y a la acción del salitre.

Estructura portante de hormigón armado calculada conforme al DB-SE del CTE, con recubrimientos mínimos de armadura no inferiores a **45 mm** en elementos expuestos. En zonas singulares se empleará acero con protección galvánica.

04

Fachadas y envolvente

Cerramientos exteriores resueltos mediante un sistema de **fachada ventilada de alto rendimiento**, con cámara de aire continua.

Acabado exterior mediante aplacado de gres porcelánico de gran formato o material técnico equivalente (Neolith, Dekton o similar), colocado sobre subestructura de aluminio con tratamiento marino.

Aislamiento térmico de lana de roca de doble densidad (~100 mm), garantizando rotura total de puente térmico y elevada eficiencia energética.

05

Cubiertas

Cubiertas planas, transitables y no transitables según zonas. Impermeabilización mediante sistemas multicapa de alta durabilidad, con protección frente a radiación solar y ambiente salino. Aislamiento térmico conforme a DB-HE.

En cubierta se prevén zonas técnicas y de uso común, incluyendo piscina *infinity pool*, solárium e instalaciones.

Carpinterías y acabados

06

Carpintería exterior

Aluminio con rotura de puente térmico y **anodizado Qualanod Marine de 25 micras**, específico para entornos litorales.

Doble acristalamiento con vidrio bajo emisivo y control solar activo, con cámara de gas argón.

Barandillas de terrazas en vidrio laminado de seguridad, fijado sobre perfiles de acero inoxidable **AISI 316 (grado marino)**.

07

Carpintería interior y confort acústico

Puerta de acceso a las unidades de seguridad, con certificación de aislamiento acústico mínima de **38 dB** y juntas de estanqueidad perimetrales.

Puertas interiores lacadas o acabadas en madera técnica. Herrajes de calidad hotelera con acabados en acero inoxidable y tratamiento PVD para uso intensivo y resistencia a la humedad.

08

Tabiquería y aislamientos interiores

Tabiquería de placa de yeso laminado. Aislamiento acústico reforzado entre unidades conforme a DB-HR. En zonas húmedas se emplean placas hidrófugas.

09

Pavimentos y revestimientos

En zonas comunes, gres porcelánico rectificado de alta resistencia.

En las unidades de alojamiento, pavimento **LVT de alta gama**, que aporta mayor confort térmico y absorción acústica.

Baños con encimeras y superficies en **Solid Surface (Kron, Corian o equivalente)**, sin juntas, por sus propiedades higiénicas y antibacterianas.

Instalaciones

10

Fontanería y producción de ACS

Tuberías de polietileno reticulado o multicapa convenientemente aisladas. Producción de ACS por **aerotermia de alta eficiencia**, integrada con la climatización para optimizar el rendimiento energético. Griferías monomando con limitadores de caudal.

11

Climatización y ventilación

Sistema de climatización **VRF a tres tubos con recuperación de calor**, permitiendo frío y calor simultáneo en distintas estancias. Cada unidad cuenta con control individual de temperatura. Ventilación conforme a DB-HS.

12

Gestión inteligente y domótica

Sistema de gestión centralizada del edificio (BMS) mediante **protocolo KNX**, permitiendo control energético, monitorización de consumos y gestión eficiente de las instalaciones. Desconexión automática de la climatización al abrir las puertas de terrazas.

13

Instalación eléctrica

Cumplimiento del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Cuadro eléctrico independiente por unidad y mecanismos de primeras marcas. Iluminación LED de bajo consumo, incluida iluminación de emergencia conforme a DB-SI.

14

Telecomunicaciones

Infraestructura Común de Telecomunicaciones completa, con tomas de televisión y datos en estancias principales.

Movilidad, seguridad y exteriores

15

Ascensores

Ascensores eléctricos de última generación, conforme a UNE-EN 81-20 y UNE-EN 81-50, accesibles según DB-SUA y dotados de comunicación bidireccional de emergencia.

16

Accesibilidad

Itinerarios accesibles desde el acceso principal a las zonas comunes y unidades adaptadas conforme a normativa vigente.

17

Protección contra incendios

Sistema integral conforme a CTE DB-SI, incluyendo sectorización, detección, alarma, extintores, alumbrado de emergencia y demás elementos exigibles.

18

Zonas comunes, piscinas y urbanización

Urbanización privada con pavimentos exteriores antideslizantes. Piscina en planta baja y piscina *infinity pool* en cubierta, con cloración salina automatizada y revestimientos antideslizantes **clase 3**.

Iluminación exterior LED con óptica tipo **Dark Sky**, minimizando la contaminación lumínica.

19

Eficiencia energética y sostenibilidad

El complejo se concibe bajo criterios de alta eficiencia energética. Preparación para puntos de recarga de vehículos eléctricos y preinstalación para sistemas de almacenamiento energético mediante baterías (**BESS**). Medidas de reducción del consumo hídrico mediante griferías eficientes y cisternas de doble descarga.

20 · Observaciones finales

Las calidades descritas podrán ser modificadas por la Dirección Facultativa o la Gestora por razones técnicas, normativas o de mejora, sin menoscabo del nivel de calidad global del proyecto «Salinas del Atardecer».

Esta Memoria de Calidades resume el estándar técnico-hotelerero del complejo y servirá de base para la documentación contractual, los planos definitivos y la dirección de obra. Cualquier sustitución por materiales o sistemas equivalentes se realizará manteniendo o superando el nivel de calidad aquí definido.

Dirección Facultativa

ZABAN · Gestión de Proyectos e Inversiones

“

Calidad técnico-hotelera diseñada para el ambiente marino, pensada para perdurar y operar con excelencia.

DOCUMENTACIÓN OFICIAL

Salinas del Atardecer

Promueve · Bruzalek Gestión SL · Gestión integral · Zaban

