

**MEMORIA DE CALIDADES.
BLAU GARDENS RESIDENCIAL JÁVEA**

Índice.

1. Calidades constructivas
 - 1.1. Estructura
 - 1.2. Fachada, medianeras y particiones
 - 1.3. Carpintería
 - 1.4. Protecciones solares y acústicas
 - 1.5. Solados y alicatados
 - 1.6. Pinturas y techos interiores
 - 1.7. Acabados exteriores
2. Instalaciones
 - 2.1. Electricidad
 - 2.2. Fontanería
 - 2.3. Calefacción y climatización
 - 2.4. Contraincendios
 - 2.5. Ventilación
 - 2.6. Comunicación vertical
3. Equipamiento
 - 3.1. Cocinas
 - 3.2. Baños
 - 3.3. Control accesos
4. Exteriores
 - 4.1. Jardinería
 - 4.2. Piscina

1. CALIDADES CONSTRUCTIVAS

Los materiales y el sistema constructivo adoptados son, en síntesis, los siguientes, los modelos y marcas aquí definidos son usados para la validación de las prestaciones técnicas reguladas por el Código Técnico de la Edificación (CTE) en conjunto con la normativa autonómica de la ciudad de Jàvea.

1.1 Estructura

La estructura es la existente del proyecto original de los tres bloques de edificios plurifamiliares de viviendas.

Se trata de un proyecto del año 2004, por lo que la normativa aplicada es la EHE-98. Y se compone de:

1.1.1 Cimentación

Con una inspección visual y visitas a la obra, la cimentación es superficial con losa o solera en planta sótano y muros de sótano que ocupan toda la huella de los edificios.

En cualquiera de los dos casos los pilares y columnas arrancan desde dicha planta y no presentan patologías estructurales.

El resto del complejo se resuelve con solera en planta baja y zonas ajardinadas, ya que el aparcamiento no ocupa la totalidad de la parcela y las zonas sobrantes se reparten entre zonas duras y ajardinadas.

1.1.2 Elementos verticales

Se trata de pilares y columnas de sección de 40 cm de hormigón armado. Discurren tanto ocultos y revestidos en las viviendas como por fuera dándole un aspecto decorativo en el caso de las columnas.

1.1.3 Elementos horizontales

Los forjados son de canto 25 cm de forjado unidireccional, con una cubierta inclinada ejecutada con tabiques palomeros no ventilados y forjado unidireccional inclinado para formación de tablero de cubierta.

1.2 Fachadas, medianeras y particiones

Las fachadas originales tienen un espesor medio de 25 centímetros con los siguientes elementos de fuera a dentro: enfoscado a la cal de 2 centímetros de espesor con hoja exterior de ladrillo hueco triple, capa de aislamiento térmico de XPS de unos 4 cm de espesor y hoja interior de ladrillo hueco doble con enlucido de yeso y pintado interior de la estancia. Las fachadas de las viviendas actuales son el resultado de trasdosar la original con un trasdosado de pladur con 7 cm de lana de roca de baja transmitancia con un entramado autoportante de pladur con doble placa.

Las medianeras originales entre viviendas son de 20 cm de espesor contando con doble tabique de ladrillo cerámico triple y cámara de aire interior, con enlucido a ambas caras de yeso y pintado. Si se trata de espacios húmedos la capa de acabado será de alicatado. Las medianeras de las nuevas viviendas se ejecutan con doble aplacado de pladur con alma de lana de roca.

Las particiones interiores originales tienen un espesor de 10 centímetros y se resuelven con un tabique de ladrillo cerámico hueco doble, con enlucido a ambas caras de yeso y pintado. Si se trata de espacios húmedos la capa de acabado será de alicatado. Las de las nuevas viviendas tendrán el mismo espesor pero con entramado autoportante de yeso con doble placa de cartón yeso a cada lado.

1.3 Carpintería

Exterior

La carpintería exterior será de PVC lacado antracita, con rotura de puente térmico, con acristalamiento doble 4be/16/4 mm, Clase 3.

La apertura será de tipo abatible o corredera dependiendo de la ubicación de ésta. Con manivela lo suficientemente separada del paramento vertical para evitar golpes y aprisionamientos.

Interior

Las puertas interiores serán ciegas de una hoja, de tablero y tapajuntas de MDF prelacada en blanco con herrajes de colgar y cierre.

Todas serán de medidas 203x72x4 salvo en casos que se deba adaptar a la morfología de la estancia como en espacios bajo cubierta, baños o en los trasteros bajo las escaleras de los dúplex.

Acceso a viviendas

Las puertas de acceso a las viviendas serán blindadas normalizadas, de madera, de una hoja, de 90x203x7 cm, en color blanco con cerradura de 3 puntos y herrajes en acero inoxidable. Incluso, burlete de goma y fieltro con mirilla, pomo y tirador.

Trasteros aparcamiento

Puerta de chapa galvanizada de 72x205 con manivela y cerradura.

Aparcamiento

Puertas de acceso a los bloques de vivienda cortafuegos EI-60 de 80x205 de chapa de acero galvanizado, con manivela y cerradura.

1.4 Protecciones solares y acústicas

Los espacios de dormitorios contarán con carpinterías con persiana motorizadas.

1.5 Solados y Alicatados

El pavimento interior de las viviendas, incluido baños y cocina, será porcelánico modelo **PORCELANOSA MATIKA BONE**, medidas 100x100 mm, con el rodapié del mismo material. Para los baños se alicatará con **PORCELANOSA MATIKA BONE** 33,3x100 mm.



MATIKA BONE (100 x 100 mm)



MATIKA BONE (33,3 x 100 mm)

En las terrazas exteriores de las viviendas y en las zonas comunes se colocará un pavimento, peldañado y rodapié de la marca PORCELANIA antideslizante modelo **TECHSTONE MINK** 100x100 mm.



TECHSTONE MINK (100 x 100 mm)

Las viviendas con escalera interior irán revestidas del mismo material que las zonas secas, de pavimento **MATIKA BONE de PORCELANOSA**.

El pasamanos de todas las escaleras del proyecto (interiores y exteriores) será de tubo de sección circular fácil de asir con barrotes verticales según DBSUA, de acero lacado blanco.

1.6 Pinturas y Techos interiores

Se colocará falso techo continuo de placas de yeso laminado en las estancias que lo permitan lo que facilitará el encaje de luminarias empotradas e iluminación lineal de LED, así como la instalación de conductos del aire acondicionado. En zona de baños irá falso techo registrable. Estos irán pintados con pintura plástica color blanco mate, RAL 9003 o similar.

1.7 Acabados exteriores

Para el exterior, se aplicará un revestimiento de enfoscado de cemento blanco mate sobre las fachadas y muretes. Con zonas más oscuras de acabado crema.

La cubierta se mantendrá el color de la teja original, color rojizo claro.

2. INSTALACIONES.

2.1 Electricidad

La instalación eléctrica será entubada y empotrada en tubo por las particiones de las estancias y/o por falso techo. Se utilizará como referencia lo específicamente recogido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Desde el cuadro general se dispondrán sendos diferenciales para cada uno de los circuitos en que se seccione la vivienda, y que se adecuarán a lo especificado en el REBT, con un mínimo de 9 circuitos.

Los mecanismos serán de gama *Niessen Sky* color blanco, dotando las viviendas de circuito completo de TV y FM, así como entubado para líneas de teléfono, y ADSL.

2.2 Fontanería

La red de fontanería se desarrollará con tubería de polietileno reticulado (PE-X) con llaves de corte en cada una de las zonas húmedas, es decir, en cocina y baño. Con tuberías de agua fría desde contador y de agua caliente desde acumulador. En el caso de la tubería de agua caliente irá protegida y aislada debidamente para evitar pérdidas de calor por conducciones.

2.3 Calefacción y Climatización

Las viviendas se dotarán de instalación de climatización (para frío y calor), el aire acondicionado alojará las máquinas exteriores en espacio de cubierta habilitado a tal efecto y una máquina interior que dará servicio a cada vivienda.

En el caso de las viviendas en dúplex, se colocarán máquinas adicionales interiores en cada planta.

2.4 Contraincendios

Cada zaguán tendrá una luminaria de emergencia señalando la salida en techo tipo Diana Flat LED LDF3100C con un flujo luminoso de 100 lúmenes. También se colocará un equipo de extinción de incendios portátil de polvo químico ABC, de eficacia 21A-113B, con 6 kg de agente extintor en cada planta o cada dos plantas; suspendido sobre paramento interior y con cartel de señalización fotoluminiscente de 210x210 mm.

2.5 Ventilación

Extracción mecánica

Sistema de extracción de zonas húmedas y cocinas con extractores tipo Soler&Palau silent 100. Para las cocinas extractores murales.

2.6 Comunicación vertical

Ascensores

Se colocará un ascensor por cada bloque, con 4 paradas y 9 metros de recorrido modelo CITY SCM; con dimensiones interiores de 1000x1300x2100 mm.

Los acabados interiores serán de acero inoxidable con suelo antideslizante e incorporará botonera, espejo y barra de sujeción en su interior. La iluminación será cenital tipo LED.

3. EQUIPAMIENTO.

3.1 Cocinas

El mobiliario de cocina tendrá muebles bajos, altos con base de tablero de partículas de 19 mm de espesor. Con recubrimiento de papel melamínico de color homogéneo o imitación madera con textura superficial. Canteados con tiras de ABS en el mismo color que el frente, unidas al canto mediante cola PUR de gran resistencia mecánica.



Acabado exterior #01: **BISÓN**



Acabado exterior #02: **ROBLE CLEAR**



Acabado interior: **ZINC**

Encimera de cocina Krión canto recto de 12 mm, aplacado de pared hasta mueble alto en lineal placa y copete altura 28cm en lineal fregadero. Copetes cortos altura 5cm, unión recta con encimera. Huevo para fregadero inox bajo encimera y mecanizado de hueco para placa de cocción.



Acabado encimera: **SNOW WHITE 1100**

Con los siguientes electrodomésticos y equipamiento:



MICROONDAS BALAY, 3CG6112X3 de 20 litros de capacidad y 800 W de potencia máxima.



HORNO BALAY, 3HB4000X2 de acero inoxidable de 71 litros de capacidad, puerta abatible



GRUPO FILTRANTE BALAY, 3BF263NX integrada oculta en armarios superiores de acero inoxidable.



PLACA DE INDUCCIÓN BALAY, 3EB864FR de 17 niveles de cocción y potencia total de 4600 W.

3.2 Baños

El equipamiento de los baños será suministrado por la marca PORCELANOSA. Con los siguientes elementos que variarán en medidas y unidades dependiendo del baño. Consultar memoria de planos comerciales.

LAVABOS

- Lavabo suspendido modelo Marne.
- Módulo inferior de lavabo suspendido modelo Marne y revestimiento de Wengue con una cajonera en anchuras de 80 a 100 centímetros.
- Grifería de monomando negro mate.
- Sumidero (vaciador) de pulsador en lavabo.

DUCHA

- Plato de ducha Slate color blanco acabado Stone con sumidero y tapa de acero cromado.
- Columna de ducha Smart termostática con termoelemento de cera incorporado, rociador, barra de ducha con soporte teleducha deslizante y teleducha multifunción. Acabado negro mate.
- Mampara de ducha de vidrio templado con fijaciones y embellecedores cromadas y bordes biselados.

INODORO

- Inodoro apoyado Urban blanco *rimless* con cisterna de alimentación inferior.
- Asiento amortiguado.

3.3. Control accesos

En las puertas de acceso a la parcela habrá un pequeño techado para proteger de las inclemencias meteorológicas desde el cual el usuario podrá acceder al complejo de vecinos con llave o llamando con el videoportero colocado a tal efecto.

La puerta de acceso será de una hoja abatible de acero, opaca con cerradura de seguridad y pistón con apertura desde el videoportero. Color a definir por la DF.

En los accesos habrá una cámara de videoportero desde la cual cada vivienda podrá abrir desde el interior. El videoportero de las viviendas será del modelo FERMAX VEO DUOX PLUS 9445.

Por seguridad, se colocará también un espejo convexo en la parte superior del acceso al aparcamiento para mejorar la visibilidad a la hora de utilizar la rampa.

4. EXTERIORES.

4.1 Jardinería

Las zonas exteriores ajardinadas contarán con sendas de paso para acceder a los espacios de piscina y zonas de descanso o de juegos.

El ajardinamiento propuesto se resolverá mediante la incorporación de especies autóctonas del clima mediterráneo, con el objetivo de minimizar las necesidades de riego y mantenimiento, así como garantizar una adecuada adaptación al entorno costero y a la exposición solar y salina propia de la parcela.

Se priorizarán especies autóctonas resistentes al calor, la sequía estival y el ambiente marino, tales como el espliego dentado, romero y suculentas; plantas con bajo mantenimiento y poca necesidad de agua.

Las plantaciones se acompañarán de "*mulching*" vegetal o grava decorativa para reducir la evaporación y favorecer la retención de humedad en el terreno. La instalación de riego será localizada mediante sistema de goteo, garantizando la eficiencia hídrica.

4.2 Piscina

El vaso de piscina cuenta con un espacio de menor profundidad que está comunicada con la otra parte de mayor profundidad.

El acabado de la piscina será de gresite modelo **5708 NATURE BALI MT** de VIDREPUR y la coronación de piedra natural con los bordes biselados color crema. Escaleras de acero inoxidable y sistema de filtrado por *skimmers*. La maquinaria se encuentra anexa a la piscina en una arqueta con una tapa de registro.



Acabado piscina: **NATURE BALI MT; 25 x 25 cm.**

Se habilitará una zona de césped para los bañistas.

“Versión 05 - 17 de noviembre de 2025.”







