



MEMORIA DE CALIDADES

CONJUNTO RESIDENCIAL LE BLANC



Le Blanc
ALCOSSEBRE · COSTA AZAHAR

ENTORNO DEL RESIDENCIAL

Solar

El terreno sobre el que se asienta nuestro proyecto tiene una superficie de 7.986 m².

Tiene una fachada principal (sur-este) recayente al paseo marítimo con una longitud de 96 m, y una fachada lateral recayente a la calle Palau (ortogonal al mar) de 91,37 m. Este linde asciende suavemente con una diferencia de cotas entre los extremos de 5 m aproximadamente.

El solar presenta una forma de "L" invertida hacia la izquierda por un recorte en la confluencia de los lindes suroeste y noroeste.

Ordenación de volúmenes

El punto de partida del proyecto es nivelar el terreno mediante la creación de tres plataformas horizontales escalonadas entre sí.

El programa se desarrolla a través de 5 edificios; 2 en la plataforma uno (frontal al mar), 2 en la plataforma dos (intermedia) y 1 en la plataforma tres (la más elevada).

La premisa principal del proyecto ha consistido en ordenar los volúmenes de tal forma que todos los apartamentos tengan vistas al mar. De esta manera se organizan todos los edificios alrededor de un gran espacio central abierto al mar en la fachada frontal.

Todas las terrazas recaen a este espacio central donde se ubica una lámina de agua que se origina en la plataforma dos, y fluye escalonadamente hasta la plataforma uno, donde se ensancha en una piscina de borde tipo "infinito".

El edificio 1 – "Edificio Veridián" (situado en la plataforma uno) paralelo a la calle Palau dispone de **8 apartamentos**. 2 apartamentos en planta baja con jardín privativo, 3 en planta primera y 3 áticos en planta segunda.

Éstos últimos disponen de acceso a una terraza privativa descubierta en la azotea del edificio.

El edificio 2 – "Edificio Amaranto" (situado en la plataforma dos) paralelo a la calle Palau dispone de **6 apartamentos**. 2 en planta baja con jardín privativo, uno de las cuales dispone además de un espacio vinculado en el sótano con box de aparcamiento y un espacio polivalente, a través de un patio inglés. 2 apartamentos en planta primera y 2 áticos en planta segunda. Estos últimos disponen además de acceso a una terraza privativa en la azotea del edificio.

El edificio 3 – "Edificio Áureo" (zaguán amarillo y zaguán naranja). (situado en la plataforma tres) ortogonal a la calle Palau y paralelo al linde noroeste dispone de **16 apartamentos**. 4 en planta baja con jardín privativo. 6 viviendas en planta primera y 6 áticos en planta segunda, los cuales disponen además de acceso a terraza privativa descubierta en la azotea del edificio.

El edificio 4 – "Edificio Violeta" (situado en la plataforma dos) es paralelo y simétrico al edificio 2 al otro lado del espacio central, y con su mismo programa y dispone de **6 apartamentos**.

El edificio 5 – “Edificio Ultramar” (zaguán esmeralda y zaguán ultramar). (situado en la plataforma uno) se dispone en un ángulo de 30° aproximadamente con la fachada principal, con el objeto de abrir el espacio común central al mar. Al mismo tiempo permite ubicar un rectángulo de Paddle en el espacio libre que se genera entre este bloque y los lindes traseros. Este bloque dispone de **16 apartamentos**. 4 viviendas en planta baja con jardín privativo, 6 viviendas en planta primera y 6 áticos en planta segunda, que disponen además de acceso a terrazas privativas en la azotea del edificio.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación

El sistema de **cimentación** se planteará mediante **un sistema de zapatas arriostradas de hormigón armado** empotradas en sustrato recomendado por el Estudio Geotécnico.

Estructura

La **estructura** se resolverá mediante **forjado reticular de hormigón armado** que absorberá luces que oscilan entre los 5,50m y los 6,00m en las dos direcciones y **pilares de hormigón armado**.

FACHADAS Y CUBIERTAS

Fachadas

Las fachadas se han diseñado basándonos en una construcción **BIOCLIMÁTICA**, con un BAJO impacto medioambiental necesarios para reducir el consumo de energía y en defensa del medio ambiente. A su vez se ha pensado en materiales naturales o con procesos de fabricación **ECOLÓGICOS** que nos ofrezcan mayor calidad del aire en los espacios que habitamos.

Por ello la fachada base del edificio se ejecutará con dos tipologías de fachada, ambas basadas en estos principios de construcción **BIOCLIMÁTICA y ECOLÓGICA**.

Las fachadas se resolverán mediante revestimientos exteriores de mortero de CAL HIDRAULICA que tiene como ventajas medioambientales la de tener una larga vida útil. Es un material que se encuentra en la naturaleza, en casi cualquier sitio, por lo que no se produce CO₂ en traslados del material a largas distancias.

Por otro lado, su fabricación apenas produce impacto ambiental, no es contaminante, mejora la higiene y tiene una muy buena capacidad aislante, tanto térmica como acústica, por lo que produce una menor demanda energética con el consiguiente ahorro económico para los habitantes y de emisiones tóxicas para la atmosfera.

Es un material que evita la proliferación de moho ya que es permeable al vapor de agua, dejando respirar la pared y evitando así las condensaciones interiores.

También es un material con un mayor grado de flexibilidad por lo que sufre pocas fisuraciones por retracción hidráulica.

Con esta solución de acabado exterior de las fachadas, a su vez, conseguimos unos paramentos más limpios, con ausencia de humedades y dando un aspecto de mayor luminosidad, además de un menor mantenimiento.

En general, los cerramientos, cumplirán las normas vigentes; especialmente las relativas a Aislamiento Térmico y Acústico según las determinaciones de los Documentos Básicos del CTE – Código Técnico de la Edificación.

Cubiertas

La **cubierta** del edificio se divide entre una cubierta transitable para uso y disfrute exclusivo de todas las viviendas de segunda planta y de una cubierta dedicada a instalaciones generales para todo el edificio. Ambas se resuelven mediante **cubierta invertida con aislamiento térmico** y el acabado será mediante embaldosado cerámico en el primer caso y de gravas en el segundo.

CARPINTERIAS EXTERIORES

Las **carpinterías exteriores** serán de aluminio con rotura de puente térmico de 1ª calidad, de alta resistencia térmica, con **doble junta de estanqueidad** y color óxido (imitación acero corten). Ensayadas a la permeabilidad al aire, estanqueidad al agua y resistencia al viento. Serán de maniobra **oscilobatiente** (excepto en ventanas o puertas correderas). En viviendas de planta baja dispondrán de **cierres de seguridad**.

Se las dotará de un **sistema de microventilación** y la vidriería estará compuesta por **doble acristalamiento con cámara aislante**, con propiedad de baja emisividad y con control solar en función de la orientación. Los distintos espesores y transmitancias serán los requeridos por el CTE – Código Técnico de la Edificación.

Para el control del oscurecimiento se adopta una solución mediante un sistema de **wind screen** de accionamiento motorizado, que ofrecen una protección más natural. Este sistema ayuda a controlar la luminosidad y el deslumbramiento en diversas situaciones, ya que atenúan la luz que entra en el edificio y controla el calor incluso en situaciones de fuertes cargas de viento.

Todas las ventanas darán cumplimiento a la normativa técnica en cuanto a los ensayos de permeabilidad al aire, estanqueidad al agua y resistencia al viento.

TABIQUERIA

La **tabiquería interior** y de distribución de la **vivienda** se realizará con tabiques tipo Pladur o similar, de placas de yeso laminado con aislamiento de lana mineral de (15+48+15) y (15+70+15).

Para la **separación entre viviendas** se utilizará también un sistema tipo Pladur o similar formado por 2 placas de yeso a ambas caras con doble estructura autoportante y doble aislamiento de lana mineral, que dispone un **sistema antivandálico** incorporando una lámina de 0,6 mm de chapa galvanizada haciendo un total de: (15+15+48+15+0,6+48+15+15).

La tabiquería que **separa las viviendas de las zonas comunes** se construirá mediante un muro de medio pie de ladrillo cerámico panal con yeso pintado y al que, por el interior de las viviendas, se le trasdosa con un sistema autoportante de yeso laminado y que incorpora aislamiento.

Las **particiones de los trasteros** se resolverán con ladrillo cerámico revestido con yeso y pintado a ambas caras.

Los **núcleos de escaleras y huecos de ascensores** se resolverán mediante fábrica de ladrillo de medio pie tipo panal más enlucido de yeso.

CARPINTERIAS INTERIORES

La **puerta principal de acceso a la vivienda** estará blindada con **cerradura de seguridad** y cuatro bisagras, lacada de color blanco al interior.

Las **puertas interiores** serán de MDF (medium density fireboard) **lacadas en color blanco**, lisas y de diseño con herrajes de acero inoxidable o aluminio. Los tapajuntas serán del mismo acabado que las puertas.

Las puertas de los baños secundarios y dormitorio principal llevarán condena del mismo modelo que las manecillas.

En cocinas y comedor serán acristaladas para un mejor flujo de luz entre estancias.

Los **armarios empotrados** de la vivienda se entregarán **totalmente equipados** en su interior con barra para colgar, estante superior y módulo de cajones.

Para una óptima integración de los materiales, estos armarios irán a juego con las carpinterías interiores.

Las puertas se solucionarán con hojas **abatibles** en su mayor parte y excepcionalmente **con puertas correderas**, según plano.

SOLADOS

Como pavimento general de la vivienda se colocará gres porcelánico **ston-Ker** modelo **VELA NATURAL de 59,6x59,6 cm. o 45x90 cm.**, de la firma **Porcelanosa** en todas las estancias de las viviendas. En las zonas de terrazas exteriores este pavimento será el mismo modelo, en formato de **59,6x59,6 cm.** y **antideslizante clase 3**.

Reforzando con **el concepto ECOLÓGICO de la edificación**, este pavimento ha sido producido bajo el concepto de **la serie Ecologic de la firma Porcelanosa Grupo**, quien consigue baldosas con un contenido en material reciclado superior al 95%, emitiendo de esta forma un 40% menos de CO₂. A su vez, la energía eléctrica utilizada para la fabricación de los pavimentos y revestimientos proviene de fuentes renovables.

Los **rodapiés** en las estancias de las viviendas serán de DM lacado en color blanco como continuación de la carpintería interior.

Las zonas comunes interiores y el peldañado de las escaleras se realizará con **baldosas de gres porcelánico modelo Bottega de 59,6 x 59,6 cm.**, o similar de **Porcelanosa Grupo**.

Las zonas pavimentadas del exterior pertenecientes a la urbanización del complejo residencial se revestirán mediante pavimentos continuos de hormigón (color siena), en tonos arena en las zonas de los viales y de cerámica porcelánica simulando piedra caliza en las escaleras y gradas, quedando el resto para zonas ajardinadas.

Las piscinas se realizarán de forma que fluyan como la arena de la playa dándoles un carácter marcado de color aguamarina tanto al fondo de la piscina como a la de sus canales.

Las soleras del sótano se ejecutarán **con hormigón fratasado** y señalizadas adecuadamente para uso de aparcamiento, dándole un carácter (de color bermellón), rojizo-naranja tanto al garaje como a sus accesos. Los trasteros y zonas comunes de paso en garaje también se resolverán con el mismo tipo de pavimento.

REVESTIMIENTOS INTERIORES Y TECHOS

Se aplicarán dos manos de **pintura plástica lisa** de primera calidad en todas las dependencias interiores de las viviendas.

En los **baños** las paredes se alicatarán con pieza de cerámica porcelánica modelo **X-Tone Paonazzo Biondo Polished de 120x250 cm. y 6 mm de espesor en un frontal y revestimiento monoporoso rectificado Vela Natural 31,6x90 cm.**, en el resto del baño principal. **Vela Natural 31,6x90 cm., combinado con Limit Vela Natural de 31,6x90 cm.**, en el baño secundario, **todo de la firma Porcelanosa Grupo.**

En las **cocinas** se revestirán los frentes de la encimera de trabajo con el mismo material de la propia encimera, dejando el resto de la cocina con pintura plástica.

En las zonas exteriores y, en concreto, en el portal, vestíbulos de acceso y escaleras, se aplicará un **mortero de cal maestreado acabado con pintura de base siloxano coloreados.**

En el garaje y en los cuartos trasteros, **pintura plástica.**

Imprimación antioxidante y acabado con pintura esmalte sintético **sobre elementos metálicos.**

Los **techos** interiores serán de yeso laminado y se pintarán en color blanco. En las **terrazas**, los falsos techos se resolverán con **placas AQUAPANEL** o similar, pintadas en **color Blanco.**

Se dotará de falsos techos desmontables en lugares donde lo exija la Dirección Facultativa (fundamentalmente por el alojamiento de instalaciones y, concretamente, la máquina interior del aire acondicionado y máquinas de ventilación).

MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO DE COCINAS Y BAÑOS

Mobiliario de Cocinas

Las cocinas se entregarán **totalmente amuebladas y equipadas**, personalizadas conforme al **modelo Project de GAMADDECOR de la firma Porcelanosa.** Estarán fabricadas con cascos fabricados con tableros de aglomerado de alta resistencia con clasificación E1 y 16 mm de espesor con cantos rechapados con ABS especialmente resistentes a los impactos y a

las altas temperaturas. Los frentes de los armarios, puertas y cajones se realizarán a base de tablero de partículas de 19 mm de espesor con recubrimiento de papel melamínico de color homogéneo o imitación madera con textura superficial.

Los herrajes serán **de la marca Hettich de la gama Arcitech**.

La **encimera**, será material porcelánico, **X-Tone de la firma Porcelanosa**, a elegir entre el modelo **Moon White Nature** o **Liem Dark Nature**.

El banco de trabajo incluirá un **fregadero encastrado en acero inoxidable** perfectamente integrado en la superficie de la encimera que, además, revestirá la pared frontal hasta los armarios, idéntico a la encimera.

Grifería monomando **ARQUITECT de NOKEN** de la firma **Porcelanosa**, en color negro.

Los **electrodomésticos**, de **NEFF** o marca similar, incluirán: campana en módulo de integración encastrable de acero, placa vitrocerámica de inducción y encastrable en color negro y biselada, horno multifunción encastrable EasyClean de cristal negro e inoxidable, microondas eléctrico encastrable sin marco y de cristal negro e inoxidable, lavavajillas totalmente integrable, lavadora y frigorífico combi con puertas de cristal pizarra.

Aparatos Sanitarios y Equipamiento de Baños

BAÑO PRINCIPAL

Los **sanitarios**, serán de porcelana vitrificada, **suspendidos**, modelo **TONO** de **NOKEN**, con placa de doble descarga.

El baño se dotará de mueble de baño modelo **SMART ROBLE TAUPE** con encimera de **SMART** de **KRION** y espejo **SMART LINE de 80x70 cm.** a conjunto de **GAMADECOR**, con grifería modelo **ROUND** de **NOKEN**, en color negro y limitadores de caudal, que contribuyen a ahorrar hasta un 89% de agua reduciendo el consumo energético y las emisiones de CO₂.

Plato de ducha **KRIONSHELL SLOPE** de **KRION** de bajo relieve y sumidero lineal. Estos platos de ducha se han fabricado empleando resinas que utilizan hasta un 6% de botellas de plástico recicladas en su composición.

Estos platos de duchas se dotarán grifería empotrada modelo **ROUND** de **NOKEN** con rociador **RONDO** de 30 cm de diámetro de color negro, y teleducha con soporte **MINIMAL** del mismo color.

BAÑO SECUNDARIO

Este irá provisto de **inodoro suspendido** de porcelana vitrificada, modelo **CONCEPT** de **NOKEN** con cisterna con doble pulsador **OVAL**, mueble de baño modelo **ESPACIO BLANCO** con dos cajones de **GAMADECOR** con encimera **URBAN** de gelcoat del mismo color, espejo modelo **LITE de 80x70 cm.** a conjunto y grifería modelo **ROUND** de **NOKEN**, cromada con cartuchos cerámicos, apertura en frío y dispositivos de ahorro de agua mediante aireador economizador.

Plato de ducha **KRIONSHELL FLOW** de **KRION** de bajo relieve y sumidero redondo integrado, y grifería empotrada modelo **ROUND cromada** de **NOKEN** con rociador de brazo

modelo URBAN de 20 cm de dimensiones y teleducha con soporte MINIMAL de igual acabado.

SISTEMA AVANZADO DE RECIRCULACIÓN DEL AIRE EN LAS VIVIENDAS

Instalación de renovación del aire interior de la vivienda mediante **sistema de ventilación individual**.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación eléctrica de acuerdo con el **Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión**.

En las **zonas comunes y garajes**, la iluminación disfrutará de lámparas de **tipo LED** con doble regulación **automática** mediante detección y programador temporal.

Cada **vivienda** tendrá una instalación diseñada para un **grado de electrificación Elevado**.

Puntos de luz conmutados en dormitorio principal, pasillo y/o estancias donde proceda según normativa vigente.

La **terraza principal** presentará una toma de corriente y luminarias murales para una completa iluminación del ambiente exterior.

Instalación de telecomunicaciones en viviendas según Reglamento vigente (Instalación de tomas de televisión, voz y datos –telefonía- en todos los dormitorios, salones-comedores y cocinas)

Toma de televisión en **terraza**.

Videoportero de instalación con terminal de llamada tanto en portales como en la entrada peatonal al recinto de la urbanización.

Las viviendas se entregarán **con la instalación de mecanismos inteligentes** de la gama **SIMON 100** o similar, **y preinstalación de sistema inteligente y funcional** con los cuales, desde un App, los usuarios podrán configurar la funcionabilidad de los diferentes elementos que configuran la instalación de su vivienda. Con este sistema podrán, sin tener que modificar la instalación eléctrica ni el cuadro, configurar el encendido de luces, subir y bajar el control solar de los dormitorios, encender la climatización, etc. Sistema que permite modificar y ampliar las diferentes personalizaciones en cualquier momento.

CLIMATIZACION Y ACS

Instalación completa de aire acondicionado con bomba de calor (aire frío y caliente) a base de conductos para la impulsión por falso techo, difusores de distribución de aire, máquina interior con conexión a desagüe en el falso techo registrable del baño o aseo y máquina exterior en una zona preparada para tal fin en la cubierta del edificio.

Agua caliente sanitaria mediante la instalación de un **AEROTERMO**.

Estos aerotermos permiten la sustitución de la instalación de paneles solares térmicos. A diferencia de los paneles solares que normalmente aportan sobre un 40% de la demanda de ACS, los aerotermos tienen capacidad para aportar el 100% de la demanda.

El aerotermino es una bomba de calor aerotérmica para ACS de baja potencia, que extrae energía del aire circundante y lo transforma en energía térmica capaz de calentar el agua almacenada en un depósito de acumulación.

Cumplimiento de la normativa técnica sobre el ahorro y la eficiencia energética.

SISTEMA DE SEGURIDAD

Las viviendas irán instaladas mediante **un sistema de seguridad conectado a central de alarmas**, de doble vía de comunicación (RTB+GPRS), con 3 detectores volumétricos y teclado. La instalación será cableada, resistente a inhibidores. La alarma irá preparada para manejarse **de forma remota**, bien desde cualquier navegador web o bien desde cualquier móvil o tableta, a petición del cliente y tras su contratación.

Para los elementos comunes, la promoción dispondrá de **control de accesos** tanto en el acceso al garaje como en los dos accesos peatonales, **sistema de videovigilancia** de las zonas comunes y **sistema de vigilancia de caídas a piscina**.

El garaje contará con proyecto específico de incendios con sistema de detección, control y extinción, sectorizando con puertas resistentes al fuego las distintas zonas.

TRASTEROS, PLAZAS DE APARCAMIENTO Y CUARTOS COMUNES Y DE INSTALACIONES

El edificio cuenta con una planta sótano (semisótano) con ventilación destinada a cuartos de instalaciones, trasteros y amplias plazas de aparcamiento para los vehículos de las viviendas.

Se dotará, a cada vivienda, de una preinstalación de **Recarga de Vehículo Eléctrico** en la plaza que se le asigne, desde su contador eléctrico, según RBT.

La puerta de entrada al garaje será automática, dotada de temporizador y mando a distancia e incluirá detector de seguridad de paso de vehículos y personas mediante célula fotoeléctrica.

Equipamiento según las normas de seguridad vigentes en cada momento e instalación completa de prevención de incendios, incluyendo central eléctrica de detección y detectores individuales de humos en garaje, bocas de incendio equipadas, extintores y puertas cortafuegos.

ASCENSORES

Serán de accionamiento eléctrico, con teléfono de asistencia y **botonera táctil con braille**. Cabina amplia para 6 personas con una carga máxima de 450 Kg.

Puertas de cabina telescópicas automáticas y accesibles para minusválidos. Acceso directo a plantas de viviendas desde planta de semisótano y a ésta mediante llave o código, conexión telefónica automática con central de seguridad de ascensores.

ESPACIOS COMUNES Y DE RECREO

Los 5 edificios disponen de un espacio libre central de relación y descanso, donde se ubican las zonas verdes, las láminas de agua, las piscinas..., y donde además recaen las terrazas de los apartamentos, con vistas privilegiadas sobre este espacio y el mar.

En la plataforma uno, el Paddle se ubica tras el edificio cinco y está a -1,5 m de la rasante de esta plataforma. Esto propicia la ubicación de una plaza descubierta de acceso al Paddle que, a su vez, da acceso a una segunda plataforma cubierta (-3,00 m), es decir, a nivel del parking, que está destinada a espacio polivalente (reuniones de vecinos, celebraciones, juegos de mesa etc.).

En las plataformas dos y tres el escalonado que se genera entre ellas propicia la creación de varios espacios comunes cubiertos a nivel del parking, bajo la plataforma tres, con fácil acceso por tratarse de media altura desde la plataforma dos. Las escaleras que descienden un tramo de aproximadamente 1,5 m desde la plataforma dos, dan acceso frontalmente a una piscina cubierta climatizada, iluminada con luz solar, a través de las propias escaleras de acceso y de lucernarios cenitales. Desde este espacio se accede a un gimnasio ubicado en el ángulo suroeste iluminado a través de dos patios de "tipo inglés". Sobre el gimnasio se dispone de un espacio ajardinado cerrado al aire libre, destinado a juegos infantiles.

El cerramiento exterior de la urbanización orientado al mar; Paseo Marítimo, se resolverá con un muro frontal de hormigón armado con motivos de diseño, hasta 1m de altura, y el resto se coronará mediante una barandilla de vidrio continuo sin pasamanos. **El vallado lateral recayente a la calle Palau**, se ejecutará de igual forma que el anterior pero su porte superior se resolverá mediante perfiles de acero en forma de lama vertical

El resto de cerramiento de la parcela se realizará con valla de simple torsión con la disposición de un cierre vegetal que con el tiempo envuelva este cerramiento.

Puertas de **acceso peatonales**, que dirigen por el paseo interior de la parcela, hacia los portales de acceso a las viviendas en las diferentes plataformas o hacia la zona de recreo.

Zonas de acceso a viviendas a través de portales comunitarios y escaleras con iluminación con alta eficiencia energética.

Espacio comunitario de 3.575,13 m² dispuestos con amplias **zonas ajardinadas de diseño mediterráneo** con especies vegetales de bajo consumo hídrico e instalación de sistema de riego automático.

Para la conexión de las diferentes plataformas y niveles, se dotará al residencial de rampas de baja pendiente y escaleras que comunicarán todos los espacios comunes.

En todo caso, se cumplirá la normativa que sea de aplicación y especialmente la relativa al CONTROL DE CALIDAD EN LA EDIFICACIÓN y al CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN (CTE).

Póliza de Garantía Decenal de Estabilidad según Ley de Ordenación de la Edificación.

La presente Memoria de Calidades podría sufrir modificaciones por decisiones técnicas, por exigencias normativas o por resoluciones de la Administración Pública.

TODA LA INFORMACIÓN TÉCNICA REFERIDA A ESTE PROYECTO, PLANOS DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y FONTANERÍA ASÍ COMO TODA LA INFORMACIÓN REQUERIDA POR LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR SE ENCUENTRA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO.

