

RESIDENCIAL “ HUERTAS DEL MARQUES “

65 VIVIENDAS UNIFAMILIARES CON SEMISOTANO-GARAJE. - TIPO DUPLEX -

MEMORIA DE CALIDADES

SU SITUACION:

Se ubica en una **nueva zona residencial** de Villanueva del Río Segura, en una situación privilegiada y en armonía con la naturaleza, en el corazón del Valle de Ricote, goza de buena situación por sus comunicaciones. En las proximidades del complejo se encuentra el Balneario de Archena, un lugar de gran interés turístico a nivel Nacional por sus baños curativos.

DESCRIPCION DE LA PROMOCION:

Se compone la promoción de 65 viviendas unifamiliares con semisótano destinado a garaje de acceso común, con plazas de aparcamiento individuales.

Cada vivienda constará de:

- planta baja (en la que se situará un porche de acceso a la misma, salón-comedor, cocina-office y aseo).
- planta alta (en la que se dispondrá de 3 dormitorios y 2 baños completos - uno de ellos con acceso desde el dormitorio principal).
- Planta de semisótano (compuesta de: zona de aparcamiento de la vivienda y bodega).

Cuenta además la parcela con **zonas peatonales** de acceso en planta baja, de **uso privado** exclusivo para los residentes.

Por supuesto, todas las viviendas contarán con los servicios necesarios de abastecimiento de agua potable, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones. Según la legislación vigente.

CALIDADES CONSTRUCTIVAS:

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA:

La **cimentación** se realizará de acuerdo con los planos de proyecto redactados por el Arquitecto, utilizando el sistema de zapatas arriostradas por vigas. Sobre éstas se realizará una solera de hormigón armado con acabado superficial preparado para soportar el tráfico de vehículos.

El sistema de **estructura** que se va a utilizar es el realizado a base de Hormigón Armado, con estructura reticular destacando la utilización del cálculo de estructuras con técnica **anti-terremoto**.

Toda la cimentación y la estructura cumplirá, tanto en el diseño como en la ejecución, con la **normativa vigente EHE**, utilizándose hormigones de alta resistencia y durabilidad. Ambos aspectos serán corroborados por un **Organismo de Control Técnico** ajeno a los técnicos que intervienen en el proyecto. Este organismo (O.C.T.), verificará la adecuación del proyecto y la correcta ejecución del mismo mediante continuas visitas a obra. Dicho control de calidad asegurará el posterior **seguro decenal** para cimentación y estructura a contar desde la fecha de finalización de la obra.

LAS FACHADAS:

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

Así, la fachada se realizará a la **capuchina**, esto es, compuesta por una fábrica de ladrillo colocado de medio pié + material aislante (a base poliuretano proyectado) + cámara de aire + tabicón de ladrillo hueco doble revestido

interiormente con yeso. Con todo esto conseguiremos un muy satisfactorio aislamiento **acústico y térmico**, cumpliendo siempre con la normativa actual.

El acabado exterior de la misma se realizará de acuerdo con el proyecto del Arquitecto, utilizándose revestimientos a base de morteros monocapa con un aditivo especial que impermeabiliza al agua de la lluvia.

LA TABIQUERÍA:

La tabiquería interior será a base tabique 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 cerámico 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.

REVESTIMIENTOS INTERIORES:

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

Todas las paredes y techos de salón y dormitorios irán revestidas con yeso para su posterior acabado en pintura.

SOLADOS Y ALICATADOS:

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

En **terrazas y porche**, el solado será de Gres Antideslizante, elegido por la Dirección Facultativa.

Alicatado en cocina y baños en azulejo, pegado con mortero del tipo cemento cola, el cual adquiere una mayor resistencia y durabilidad. Junteado con cemento específico para tal fin.

CARPINTERÍA EXTERIOR:

La **carpintería exterior** será de aluminio **termolacado** blanco del tipo **monobloc** (el cuál incorpora **persiana con lamas 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.

Las **puertas de entrada** a la vivienda serán de composición mixta, exterior de aluminio termolacado blanco e interior chapado en madera de **Pino**, con aislamiento interior, **cerradura de seguridad** de tres puntos de anclaje y bisagras de gran formato con **pitones antipalanqueta**.

CARPINTERÍA DE MADERA:

Las **puertas interiores** serán macizadas y chapadas en madera de **Pino**, con molduras y tapajuntas lisos.

Todos los **dormitorios** de la vivienda irán provistos de **armario empotrado**, siendo las puertas correderas y chapadas en madera de **Pino**.

Tanto en puertas de paso y de armarios los herrajes serán **latonados**, dando como resultado una mayor durabilidad.

Toda la carpintería de madera interior estará revestida mediante lacado con base de **poliuretano**.

LA CUBIERTA:

La **cubierta** será inclinada sobre alero perimetral, compuesta por **teja cerámica** del tipo mixta. De esta manera se conseguirá una impermeabilización superior.

LOS DATOS QUE FIGURAN EN ESTA MEMORIA SON INFORMATIVOS, SIN CARÁCTER CONTRACTUAL, PUDIENDO SER MODIFICADOS POR RAZONES TÉCNICAS COMERCIALES.

LA PINTURA:

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

Sobre la carpintería metálica se aplicará pintura al esmalte.

EL SANEAMIENTO Y FONTANERÍA:

El **saneamiento y fontanería** estarán diseñados para **gran caudal de suministro de agua** gracias a acometidas individuales de **cobre** de 20/18 mm, y tuberías para los desagües de **P.V.C.** según la normativa vigente, resistiendo al agua caliente y los fortísimos productos de limpieza.

Todo el material sanitario será de la marca **GALA**, marca de primera línea a nivel nacional, siendo la grifería del tipo **monomando**.

La vivienda irá provista de **calentador eléctrico**, el cual proporciona un servicio de agua caliente muy satisfactorio.

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. Se utilizarán mecanismos de primera línea.

Se colocará en cada vivienda un **portero electrónico** de la marca Fermax ó similar.

CLIMATIZACION:

La vivienda irá provista de **pre-instalación de aire acondicionado** para consolas individuales con una máquina exterior. Se ha proyectado para colocar cinco consolas en la vivienda (salón, cocina-office y tres dormitorios).

La **pre-instalación constará de:** tuberías de cobre para conexión de consolas con máquina exterior, desagües conectados al saneamiento de la vivienda y tubo corrugado para interconexión eléctrica.

La **pre-instalación no incluye:** máquina exterior, consolas individuales interiores, conexiones eléctricas, ni magnetotérmico en cuadro eléctrico de vivienda.

ZONAS COMUNES:

El acceso a **garajes** en semisótano se realiza de forma común a través de una única rampa con calle de entrada y calle de salida. Desde dicha rampa se accede a las calles interiores del garaje que conducirán a cada vehículo hasta su lugar de aparcamiento bajo la vivienda.

La **puerta de acceso al garaje** será doble (una hoja para el carril de entrada y la otra para el de salida), con accionamiento automatizado a distancia mediante emisor bicanal.

Las viviendas se distribuirán sobre la parcela en tres hileras, quedando entre cada hilera una calle de acceso peatonal de acceso privado para los residentes.

Murcia a 30 de Mayo de 2006.