

## RESIDENCIAL “LOS GALAYOS”

### 38 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS

#### MEMORIA DE CALIDADES

##### SU SITUACION:

Se ubica en una **nueva zona residencial** de Lorquí, dentro del Plan Parcial del Sector “S”, zona de nueva expansión en el planeamiento urbanístico de este municipio.

##### DESCRIPCION DE LA PROMOCION:

Se compone la promoción de un edificio compuesto por planta baja, planta primera y semisótano común. En las plantas baja y primera se distribuirán las 38 viviendas en dos escaleras con acceso diferenciado. En el semisótano común se situarán las plazas de aparcamiento y los trasteros.

En la planta baja se distribuirán 20 viviendas con acceso independiente al interior de cada una y con acceso común para cuartos de contadores y semisótano.

En la planta alta se distribuirán 18 viviendas con acceso común al interior de cada una y al resto de zonas comunitarias.

Como complemento, parte de la parcela estará ocupada por una zona de espacio libre comunitario de uso privado, con una superficie aproximada de 780 metros cuadrados. A través de esta zona común se accede a las viviendas en planta baja y a las escaleras que dan acceso a las zonas comunes y a la planta primera.

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 losa continua de hormigón armado y muro perimetral en semisótano de hormigón armado.

El sistema de **estructura** que se utilizará 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 pie + material aislante (a base poliuretano proyectado) + cámara de aire + tabicón de ladrillo 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 principalmente 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 porches**, 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** 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 las viviendas de **planta baja** serán de composición mixta, exterior de aluminio termolacado e interior chapado en madera **Noble**, con aislamiento interior, **cerradura de seguridad** de tres puntos de anclaje y bisagras de gran formato con **pitones antipalanqueta**.

Las **puertas de entrada** a las viviendas de **planta primera** serán macizadas y chapadas en ambas caras en madera **Noble**, con **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 **Noble**, con molduras y tapajuntas lisos.

Los **armarios empotrados**, tendrán las puertas correderas y chapadas en madera de **Noble**.

Tanto en puertas de paso y de armarios los herrajes serán **cromados**, 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 plana no transitable, la cual será aislada e impermeabilizada para recoger el agua de lluvia.

#### 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**, 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 **porcelana**. Se utilizará una marca de primera línea a nivel nacional, siendo la grifería del tipo **monomando**.

La vivienda irá provista de **calentador de gas**, con caudal de suministro de 10/11 litros, 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**.

La **pre-instalación no incluye**: máquinas, conexiones eléctricas, ni magnetotérmico en cuadro eléctrico de vivienda.

Murcia a 15 de Febrero de 2.006.