

**MEMORIA DE
CONSTRUCCION DEL
EDIFICIO PLURIFAMILIAR
LOVENTO EN PTO.
ALCUDIA, MALLORCA.**

1. - GENERALIDADES.

- OBJETO DEL PROYECTO.

Son objeto de este proyecto modificado los trabajos de instalaciones, albañilería y obras varias de acabados, conforme a la memoria constructiva y a la documentación gráfica adjunta, para la finalización de la construcción de un edificio de viviendas plurifamiliares y que a todo ello se adjunta y remite en el proyecto originario de D. BERNARDO NADAL BONNIN.

Debemos tener en cuenta que este proyecto se ha realizado en dos fases. La primera se realizó entre los años 1980 y 1984 en la cual se realizó la estructura, cubiertas y cerramientos del edificio, además de dos viviendas totalmente acabadas y los locales, los cuales son de uso de la actual propiedad.

- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

La situación del solar es el número 28 de la urbanización Lazareto en el Puerto de Alcudia, mide 916.14 m², linda con el Sur con la calle de la urbanización, hoy Carrer ILLES BALEARS y el Este con calle de la urbanización, hoy Carrer TORRENT.

- JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO.

La justificación viene dada por la necesidad del mismo para finalizar el edificio con elementos de construcción adaptados a la actualidad de hoy en día, además de ser presentado ante el Ayuntamiento del Termino Municipal y así obtener las licencias de primera ocupación, permisos correspondientes y final de obra.

2. – MEMORIA DESCRIPTIVA.

-DESCRIPCIÓN DEL SOLAR.

El solar esta ubicado en el número 28 de la urbanización Lazareto en el Puerto de Alcudia, mide 916.14 m2, linda con el Sur con la calle de la urbanización, hoy Carrer ILLES BALEARS y el Este con calle de la urbanización, hoy Carrer TORRENT.

Existe la estructura del edificio proyectado con dos viviendas acabadas, muros de cerramientos, cubiertas, una de las escaleras de acceso a viviendas y los locales situados en planta baja.

-DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.

Se trata de un edificio de estructura convencional de hormigón armado en cimentaciones, pilares y lacenas, forjado de viguetas y bovedillas, muros de cerramiento de bloque tipo arlita, formado por planta baja y tres alturas de uso diferenciado, en la planta baja se proyectan locales de uso propio de la propiedad destinados a almacén particular,

las tres plantas restantes están destinadas a viviendas de uso privado, destinado parte de ellas a ventas.

La cubierta es plana transitable formada por capa de mortero ligero en pendientes, aislamientos térmicos y húmedos, solado de barro y fiolas. Se instalan barandillas perimetrales formadas por carpintería metálica y tablero tipo PRODEMA.

La recogida de pluviales se realiza por medio de sumideros conectados a bajantes colocadas en interior de patinillos comunes y con salida bajo bordillo de acera.

Las fachadas se han solucionado con muro de fábrica de bloque arlita con enfoscado monocapa de fachada raspado, impermeable.

Podemos decir en definitiva que según la redacción que ha continuación se describe la memoria de elementos constructivos ha realizar y utilizar en este proyecto están a primera línea de mercado actual y con unas calidades muy importantes y de gran durabilidad.

3. – MEMORIA CONSTRUCTIVA DE VIVIENDAS.

-CERRAMIENTOS.

Los cerramientos estarán formados por bloques de hormigón tipo ARLITA y un espesor mínimo de 20 cm. hasta una altura media de 2,80 metros en las fachadas laterales, principal y posterior.

En las divisiones de viviendas o muros de medianeras se realizan mediante doble bloque cerámico de 7 CMS de espesor y lana marca ROCA o similar en aislante acústico intermedio en el mencionado cerramiento, con un espesor total de 15 cms.

-TABIQUERÍA.

La tabiquería interior se realizará con bloque cerámico de 7 cm de espeso y una superficie de 60x40 cms por pieza, se colocara con mortero reflexivo, se ejecutaran las correspondientes juntas de dilatación en las zonas necesarias y se realizara un remate superior con forjados.

-REVESTIMIENTOS.

Los revestimientos exteriores de fachadas, se proyectan enfoscados de mortero monocapa fratasado y raspado con características impermeabilizantes, color pendiente de definición.

En los revestimientos interiores, los paramentos verticales de baños, aseos y cocinas serán de aplacado de mármol o similar con un revestimiento previo de mortero C.P. y tomado con cemento cola. En el resto de las zonas interiores se revestirán de yeso en paramentos verticales

y horizontales con una discreta moldura de escayola en paramentos horizontales necesarios.

-CUBIERTAS.

La cubierta es plana y transitable con un promedio de pendiente hacia los puntos de desagüe del 2% teniendo en cuenta los materiales utilizados para la formación de la mencionada cubierta. Se realizará sobre el forjado de techo planta tercera al cual se le instalará un aislamiento térmico y un aislamiento de telas astoméricas que impidan el acceso de humedades a las plantas inferiores, posteriormente se colocará una solera de mortero de nivelación para el posterior solado de baldosa de barro alfarero de 20x20 cms y fiola de barro del mismo material.

-SOLADOS EXTERIORES.

Los solados a ejecutar se realizarán en planta baja zona patio interior y en las plantas pisos en zonas de terrazas, se proyectan con baldosas de gres exterior de 30x30 cms tomadas con cemento cola sobre base previa de mortero y su correspondiente rodapié colocado.

-SOLADOS INTERIORES LOCALES.

Los solados en interiores de locales se realizarán mediante una solera armada con fibras especiales, hormigón 200 Ila, canto de 8 cms de

media y acabado pulido para su uso polivalente y de gran durabilidad. En interior de aseos de locales esta previsto un solado de gres de 30x30 cms y un alicatado cerámico blanco de 20x20 cms tomado con mortero c.p.

Por otra parte el solado y alicatado interior de los aseos de los locales se realizarán mediante una baldosa de gres de 30x30 cms en solado y una baldosa de 20x20 cms en alicatado interior de los mismos. Todo ello tomado con cemento cola.

-PAVIMENTOS INTERIORES VIVIENDAS.

El solado interior de las viviendas se realizará con un pavimento sintético de madera de última generación, el cual se colocará sobre una tela anti-impactos para evitar la transmisión de ruidos entre plantas y viviendas. Además de otra tela para evitar la transmisión de humedades desde el la parte inferior del pavimento. Se colocará un rodapié de madera maciza de 7 cms de altura en todas las dependencias.

-ALICATADOS INTERIORES DE VIVIENDAS.

Los alicatados interiores en viviendas están previstos que se ejecuten mediante baldosa de gres de 30x30 cms o similar de 1ª calidad con un acabado en imitación de gressite de 3x3 cms o similar. Todo ello colocado con cemento cola en paramentos verticales interiores de baños, aseos y cocinas. Además se colocara una cenefa superior en las zonas que lo precise que rematara el alicatado con los yesos de los paramentos.

- CARPINTERIA INTERIOR DE VIVIENDAS.

La carpintería interior de las viviendas esta formada por puertas con un diseño especial para la ocasión de cinco plafones horizontales lacadas en color blanco y realizadas en madera tipo DM. En las mismas se les dotara de herrajes color inoxidable mate tanto en manetas como en bisagras. En todo su montaje cuenta con premarco de 7 cms de sección, tapajuntas de diseño acorde con el de la puerta también lacado en blanco.

Los armarios empotrados siguen la misma línea que las puertas de paso con el mismo estilo y los mismos acabados pero incluyendo el interior del armario totalmente amueblado con barras de soporte cajoneras espaciosas y todo el interior restante forrado del mismo material.

Las puertas de entrada son blindadas de madera maciza cerezo o roble a definir y una chapa intermedia de acero galvanizado con tres puntos de cierre de seguridad. Acabado lacado de 1ª calidad y herrajes de diseño actual tanto manetas, tiradores, correas y bisagras en color acero inoxidable mate.

-CARPINTERÍA EXTERIOR Y ACRISTALAMIENTO.

En las viviendas esta previsto la instalación en carpintería exterior con aluminio color inoxidable mate con una sección de 8 cms, doble

goma de cierre hermética, gotearon y canalón exterior de rebosadero, sistema de doble cierre, abatibles las dos hojas en su caso, premarco instalado, todo ello con una excelentísima calidad tanto de material como de ejecución. Del mismo material de aluminio inoxidable mate se realizarán tanto la perfilaría como las lamas de las persianas mallorquinas correderas que se instalarán, las mismas trabajarán colocadas bajo un perfil tipo klelin y sobre un perfil que soportará el apoyo de la mencionada carpintería, el cual producirá una larga vida al sistema de persiana corredera.

En los locales utilizaremos el mismo sistema pero con solo dos diferencias, la primera es que la perfilaría del aluminio en las carpinterías solo será de 5 cms., además no incluirán persiana corredera mallorquina. Las puertas correderas de acceso a los mencionados locales se realizarán con puertas basculantes y puerta de paso de persona con sistema motorizado en una serie de ellas, el acabado de las lamas será del mismo que en las persianas mallorquinas es decir con lamas de aluminio de color acero inoxidable.

El acristalamiento previsto en toda la carpintería se realizará con un sistema climalit o similar de 6+6 y cámara de aire intermedia de 4 mm.

-BARANDILLAS.

Las barandillas de terrazas se realizan con aluminio color inoxidable mate, ídem a la carpintería exterior ya descrita, se colocará en su estructura y pasamanos superiores. La misma barandilla será forrada exteriormente por tablero fenolito tipo prodema o similar con color similar a teca.

Las barandillas de las cristaleras se realizarán mediante el sistema de barras verticales cada 9 cms y sujetas por su parte inferior por perfil rectangular anclado a muros de cerramiento y en su parte superior por unos pasamanos de las mismas al colocado en barandillas de terrazas. Todo ello realizado con el mismo tipo de aluminio que se colocara en carpintería exterior y barandillas de terrazas.

-HALL DE ENTRADA Y ESCALERA A VIVIENDAS.

Se dotara de una estructura en aluminio idem carpintería exterior en color inoxidable mate con un acristalamiento de seguridad sin cámara de aire de 6+6 en climalit o similar. Los herrajes de la puerta y otros serán de idem características a las anteriores.

En el interior de hall de entrada se ubicaran los buzones de cada vivienda los cuales serán de un estilo moderno y actual con un acabado inoxidable.

El pavimento del hall de entrada y de la escalera serán de mármol travertino o similar con piezas de 60x40 cms tomadas con cemento cola y rodapié del mismo material pero de 40x20 cms, al igual que todos los peldaños y descansillos de las dos escaleras.

Los revestimientos de los paramentos se realizaran con yeso maestreado a buena vista dejando un acabado previsto para realizar las capas de pintura necesarias.

Las barandillas de las escaleras interiores se realizaran en aluminio idem al colocado en exteriores con pasamanos y anclajes pertinentes para su correcto uso diario y siempre cumpliendo con las normativas actuales.

-PINTURA.

Los paramentos horizontales y verticales interiores de locales se pintarán con dos manos de pintura plástica impermeabilizante, color blanco.

Todos los paramentos interiores verticales y horizontales de viviendas se pintarán mediante pintura plástica al temple en color blanco.

Las zonas de entrada y escalera comunes tambien se pintaran con pintura plastica a dos manos en color blanco.

-ALARMA O SISTEMA DE SEGURIDAD.

Se instalara un sistema de alarma centralizado con una de las compañías mas punteras e innovadoras en este sector. El sistema incluye un detector o sensor de movimiento en cada dependencia con hueco exterior.

Este sistemaza es el más moderno del mercado, consiste en un sistema inalámbrico por vía telefonía móvil conectado las 24 hrs con una centralita conectada a central permanente con varios sistemas de seguridad en el interior de la vivienda y se entrega con un mando a

distancia para armar la vivienda total o parcial. Por parte de la propiedad simplemente deberá realizar el contrato de mantenimiento y servicio de seguridad.

-ASCENSORES.

Se instalarán en cada escalera un ascensor hidráulico de capacidad para 450 kg y de seis plazas, con una velocidad de 0,62 mt/seg, control óleo dinámico, el numero de paradas es de 4 plantas, recorrido total de 9,30 mts, su fuerza motriz es de 380 v. trifásico, las puertas de paso en pisos son automáticas y correderas, en planta baja son del mismo sistema pero con un acabado en acero inoxidable en todo su exterior, la cabina es metálica con puertas correderas y acabados en los paramentos con revestimientos laminado decorativo con herrajes en inoxidable, el falso techo es de cristal de 3+3 y con espejo de fondo y suelo de granito rosa porriño.

El sistema de seguridad se compone de luz y alarma de emergencia en el interior de la cabina, además de un display, teléfono direccional, registro de llamadas, etc.

El ascensor dispone de un equipo de emergencia para el caso de producirse un corte de fluido eléctrico, estando en movimiento el ascensor se desplace a la planta más próxima en sentido de bajada. Dicha instalación cumple con la nueva normativa directiva europea.

A todo ello se contempla la realización de expediente eléctrico, boletín, tramitación en industria y gastos de gestora.

-ALGIBE COMUNITARIO.

Este elemento constructivo esta formado por muros, cimentación y soleras de hormigón armado, con un forjado superior de cubriendo formado por una placa armada de hormigón. La capacidad del aljibe es de 14 m3.

Se instalara un sistema de bombas para adecuar la presión correcta a las viviendas, tanto el consumo eléctrico de las bombas como el consumo de agua desde el aljibe será comunitario.

A todo ello se contempla la realización de expediente eléctrico, boletín, tramitación en industria y gastos de gestora.

-INSTALACION FONTANERIA EN LOCALES.

La instalación prevista para los locales esta compuesta por dos partes la dotación de agua fría y red de evacuación para los aseos que proceden de cada local. Esta instalación se realizara mediante tubería vista colgada bajo forjado en agua fría con tubería tipo tech-rain de 6 atm

de trabajo presión. La red de saneamiento de los mencionados aseos transcurrirá enterrada con tubería de pvc hasta las arquetas de conexión.

Las bajantes de las viviendas de fecales y bajantes de pluviales de cubiertas transcurrirán por el techo de los locales y formaran bajante en muros de cerramiento de fachada y donde se ubicaran las arquetas de registro necesarias.

A todo ello se contempla la realización de expediente eléctrico, boletín, tramitación en industria y gastos de gestora.

-INSTALACION FONTANERIA EN VIVIENDAS.

La instalación de fontanería comprende varias partes, y son las siguientes que le describimos:

Instalación de derivación individual por vivienda realizada mediante tubería de polietileno de 40 mm. Reticulado en servicio de agua fría y caliente. Para esta instalación están previstas todas las tomas necesarias tanto para agua fría como caliente en todas las dependencias necesarias.

Instalación de saneamiento en desagües fecales de cada vivienda formada por tubería de pvc de varios diámetros, formación de sifones en cada punto de desagüe necesario, red de evacuación y conexión a bajantes del mismo material.

Suministro y colocación de elementos sanitarios en cada dependencia incluyendo coladuría. Los elementos a colocar son en coladuría lavadero tipo henares con gritería tipo mono mando marca buades o similar, en baños y aseos lavamanos y inodoro de la seria dama senso, bañera roca contesa y plato de ducha modelo notario.

Acumulador de agua caliente por vivienda de 100 litros eléctrico totalmente instalado y en servicio marca fagor o similar.

Toda la grifería será de la marca buades modelo rover o similar, estos elementos son de calidad alta y de gran durabilidad mas bajo mantenimiento.

A todo ello se contempla la realización de expediente eléctrico, boletín, tramitación en industria y gastos de gestora.

-INSTALACION DE AIRE ACOND. Y BOMBA CALOR.

La instalación de aire acondicionado con bomba de calor se realiza en todas las dependencias de las viviendas excluyendo las zonas húmedas como cocina, baños y aseos.

La instalación se comprende por vivienda e incluye unidad exterior de 4x1, unidades individuales interiores con una capacidad frigorífica de 1978+2408 kcal/h, con una tensión eléctrica de 220 v, refrigerancia, mando a distancia y con la peculiaridad que las maquinas condensadoras se situaran en la cubierta superior del edificio.

El modelo utilizado en esta instalación es de la marca LG tipo split o similar, este equipo es de gran calidad y con un bajo consumo eléctrico y alto nivel silencioso esta muy por encima en prestaciones de sus competidores similares.

A todo ello se contempla la realización de expediente eléctrico, boletín, tramitación en industria y gastos de gestora.

-INST. ELECTRICA EN LOCALES Y GENERALES.

La instalación eléctrica prevista en los locales y zonas comunes de este edificio se comprende de varias partes y que a continuación le describimos:

En los locales se realiza una derivación con su contador individual para cada uno de ellos con su correspondiente toma de tierra y cuadro de distribución en superficie.

La instalación se realiza vista incluyendo la tubería necesaria para la conducción de cableado, pantallas fluorescentes, puntos de luz y tomas de corriente.

El cableado necesario para dejar los locales con una instalación en condiciones de uso con cable de sección de 2x25 mm en derivación individual necesaria.

Los servicios comunes del edificio se componen con una instalación de acometida con potencia para contratar prevista según cálculo ingeniería, suministro e instalación de CGP, línea general de alimentación, centralización de contadores y puesta toma tierra.

Por cada escalera se realiza una derivación individual de 4x10 mm² con sus puntos correspondientes de encendido con temporizador, cuadro de servicio de comunidad, línea de subcuadro a ascensor, subcuadro de ascensor, instalación de escalera con puntos de luz necesarios, pulsadores de plantas, punto luz terraza, punto de luz de emergencia y toma de corriente. Aplique tipo cráter alba o similar montado y en funcionamiento.

Línea individual a patio interior con sus puntos de luz y tomas necesarias al igual que la línea de alimentación a grupo presión comunitaria. Además de una serie de puntos y tomas en planta cubierta necesario para el acceso al mismo.

Instalación de video portero automático marca Golmar modelo platea plus o similar.

A todo ello se contempla la realización de expediente eléctrico, boletín, tramitación en industria y gastos de gestora.

-INSTALACION ELECTRICA EN VIVIENDAS.

La instalación en viviendas esta compuesta por varios conceptos y que a continuación les describimos:

Se instalaran derivaciones individuales de 2x16 mm² monobásica desde armario contadores hasta cuadro general de vivienda y además estará formada por tubo forro 50 mm² + reserva.

Se instalaran derivaciones individuales de 2x25 mm²+TT monobásica desde armario contadores hasta cuadro general de vivienda y además estará formada por tubo forro 40 mm² + reserva.

Instalación de cuadro general de vivienda con interruptores general, control de potencia, magnetos térmicas, diferencial y otros.

Suministro e instalación de vivienda con grado de electrificación elevada según REBT y realizada con mecanismos marca simón 82 o similar en color blanco y que se distribuyen según la siguiente relación:

-Entrada: 1 pulsador con zumbador, 1 punto de luz interruptor, 2 tomas de corriente de 16 a. y 1 toma corriente para calefacción.

-Salón: 1 punto de luz con interruptor, 3 tomas corriente accionadas con interruptor, 9 tomas de corriente de 16 a y 1 toma corriente calefacción.

-Cocina: 1 punto de luz con interruptor, 3 puntos de luz con interruptor, 6 tomas de corriente de 16 a y 1 toma corriente de 25 a y 1 toma corriente de calefacción.

-Coladuria: 2 puntos de luz con interruptor y 4 tomas de corriente de 16 a.

-Dispensa: 1 punto de luz con interruptor y 2 tomas de corriente de 16 a.

-Pasillo: 1 punto de luz con interruptor conmutado y 1 toma de corriente de 16 a. y toma corriente para calefacción.

-Dormitorios: 1 punto de luz con cruzamiento, 2 tomas adicionales accionadas por cruzamiento, 5 tomas de corriente de 16 a y 1 toma de corriente para calefacción.

-Baño y aseo: 1 punto de luz con interruptor, 2 tomas de corriente de 16 a y 1 toma de corriente para calefacción.

-Terraza: 1 punto de luz con interruptor y 2 tomas de corriente de 16 a totalmente estancas.

A todo ello se contempla la realización de expediente eléctrico, boletín, tramitación en industria y gastos de gestora.

-INSTALACION TELECOMUNICACIONES.

La instalación en viviendas y comunes esta compuesta por varios conceptos y que a continuación les describimos:

-Infraestructuras: Comprende las líneas de alimentación RITI, el cuadro de eléctrico RITI, la instalación eléctrica del RITI según reglamentación, línea de alimentación RITS, cuadro eléctrico RITS y la instalación eléctrica del RITS según reglamentación.

-Canalizaciones: Se instalaran arquetas de entrada, canalización externa con zanja, interconexión en escaleras, canalización principal en escaleras, canalizaciones de enlace superior, registros secundarios y canalizaciones secundarias.

-Cableado: Se instalara la red de telefonía ICT para locales y viviendas desde ritu hasta cada punto de local y vivienda mediante manguera de 2 pares.

-Sistema de captación: Equipo de captación UHF/FM totalmente instalado, equipos de amplificadores individuales y equipo de captación satélite incluyendo amplificadores e instalación completa.

-Instalación Interior en locales: La instalación esta compuesta por caja RTR de 50x30x6 para telefonía, televisión y televisión por cable. Se incluye 1 toma por cada tipo de servicio y canalización desde RTR a cada toma con tubo H de diámetro 25 empotrado, además de la parte proporcional de pequeña material y mano de obra.

-Instalación Interior en viviendas de 3 servicios: Esta compuesta por caja RTR de 50x30x6 para telefonía, televisión y televisión por cable. Se incluye 3 toma por cada tipo de servicio y canalización desde RTR a cada toma con tubo H de diámetro 25 empotrado, además de la parte proporcional de pequeña material y mano de obra.

-Instalación Interior en viviendas de 4 servicios: Esta compuesta por caja RTR de 50x30x6 para telefonía, televisión y televisión por cable. Se incluye 4 toma por cada tipo de servicio y canalización desde RTR a cada

toma con tubo H de diámetro 25 empotrado, además de la parte proporcional de pequeña material y mano de obra.

-Instalación interior en tomas ICT: Comprende el suministro y la instalación de toma TV y FM interior con cable coaxial y mecanismo simón serie 82 en color blanco. Idem anterior pero para la toma de TV por cable y por ultimo idem a las anteriores para toma telefónica.

A todo ello se contempla la realización de expediente eléctrico, boletín, tramitación en industria y gastos de gestora.

CONCLUSION MEMORIA CONSTRUCTIVA

Teniendo en cuenta todas las instalaciones y calidades de materiales que se utilizan para la ejecución de este edificio podemos decir que son viviendas con un grado muy elevado de gran calidad.

Para que quede en constancia de ustedes al final de obra se les hará entrega de un libro de mantenimiento de las viviendas el cual incluirá todas las tramitaciones, boletines, certificados de garantía, etc., de todos los elementos y de toda la obra.

Esperando que todos los puntos anteriores cumplan sus perspectivas, quedamos a la espera para cualquier tipo de aclaración necesaria para su conocimiento.

Atentamente, reciban un cordial saludo.

Biel Gayá Amorós.

Director Gerent.