EDIFICIO “LES GAVARRES III

OBRA	**EDIFICIO DE 9 VIVIENDAS PLURIFAMILIARES, Y 8 APARCAMIENTOS**
EMPLAZAMIENTO	Calle Carrilet,32 **LLAGOSTERA, GIRONA**
PROMOTOR	RESIDENCIAL PUIGPADROS, S. L.
ARQUITECTO	**FERRAN DE ANTONIO HERNANDEZ**
DOCUMENTO	**MEMORIA**

. GENERALIDADES

1.- OBJETO DEL PROYECTO

Construcción de un edificio de 7 viviendas plurifamiliares con aparcamiento.

2.- EMPLAZAMIENTO

El solar está situado en la calle Carrilet frente a Mossen gelavert, del Término Municipal de Llagostera, en la comarca del Gironès, provincia de Gerona.

3.- PROPIEDAD

El solar es propiedad de RESIDENCIAL PUIGPADROS,S.L.

.

II. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

1. CONDICIONAMIENTOS GENERALES

1.1.- Solar

El solar presenta una topografía sensiblemente plana con un desnivel máximo en su perímetro urbano de 0,51 m.,

1.2.- Planeamiento Vigente. Normas Urbanísticas

Los parámetros urbanísticos son los siguientes:

CALIFICACION:	**Zona de Ensanche - Subzona 7**
SUPERFICIE SOLAR:	**571 m^2.**
PROFUNDIDAD EDIFICABLE:	**16 m.**
ALTURA REGULADORA MAXIMA:	**10 m. P.B. + 2 P.P.**
FACHADA MINIMA:	**7 m.**
DISPOSICION EDIFICACION:	**A linea de vial.**
OCUPACION MAX. PTA. BAJA:	**Superficie P.P. + 20%**
EDIFICABILIDAD:	**2.300 m^2**
ALTURA MIN. PTA. BAJA:	**3'60 m.**
CUERPOS SALIENTES:	**Vuelo de 0'60 m. en calle<12 m.** **Vuelo de 1'00 m. en calle>12 m.** **Longitud = 1/2 fachada**
APARCAMIENTO OBLIGATORIO:	**1 plaza aparcamiento/vivienda**

1.3.- Ordenanzas Aplicables

Son de aplicación las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Llagostera.

1.4.- Servidumbres Existentes

A favor una de entrada a los aparcamentos por el edificio contiguo

1.5.- Estado Actual
Inicio de Excavacion

1.6.- Programa Funcional

Se proyecta un conjunto de 7 unidades de viviendas plurifamiliares, de las cuales 1 es de dos dormitorios , 4 son de tres dormitorios y 2 de 4 dormitorios.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

2.1.- Cumplimiento de Parámetros Urbanísticos

En el presente proyecto no se sobrepasa ninguno de los parámetros urbanísticos fijados por la normativa vigente.

2.2.- Criterios Funcionales y Compositivos

La organización del edificio contempla un acceso al respectivo vestíbulos de la escalera a través de una entrada principal. El acceso a las plantas superiores se realiza por escalera y ascensor.

Los lavaderos están integrados en las cocinas.

Para preservar la necesaria intimidad de las zonas de dormir y acentuar el carácter murario de las fachadas, las aberturas de dormitorios se han reducido al mínimo posible, mientras que las de las salas de estar son de gran superficie para posibilitar las vistas y el asoleamiento. Éstas se sitúan en los extremos del edificio para ampliar la visión sobre las calles, ampliar la proporción horizontal del edificio y *romper* las esquinas para reducir el impacto visual de la masa.

2.3.- Criterios Constructivos y de Instalaciones

El tipo de construcción adoptado es el forjado reticular de hormigón sobre pilares del mismo material, con cerramientos de albañilería revestida parcialmente de piedra en la fachada de planta baja sobre las calles y de revoco monocapa en el resto.

3. CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES

CARACTERÍSTIQUES DEL SOLAR:

El solar té una superfície de 317,63m2.
La forma i dimensionat perimetral queda suficientment grafiat al plànol adjunt de situació i emplaçament.

QUADRE DE SUPERFICIES:

Plantes	Sup. Patis	Tipus	Superfície Construïda	Superfície Útil	Sup. 50% Balc. Porx.
PL. SOTERRANI					
Espais Comuns		**-**		24,77m2.	-
Zona Rampa		**-**		13,02m2.	-
Zona aparcament		**-**		134,07m2.	-
Z. circulac. maniobra		**-**		97,45m2.	-
Total Pl. Soterrani			**317,63m2.**	**269,31m2**	-
PL. BAIXA					
Espais Comuns		**-**	68,46m2.	57,13m2.	
		H 1	96,98m2.	85,17m2.	2,18m2.
		H 2	92,14m2.	80,92m2.	
		despatx H 3	38,95m2.	31,53m2.	
	8,03m2.	**pati 1i 3 (H1)**			
	5,60m2.	**pati 2(H3)**			
Total Planta Baixa	**13,63m2.**		**296,53m2.**	**254,75m2.**	**2,18m2.**
PL. PIS 1					
Espais Comuns			30,21 m2	23,46 m2	-
		H4	72,69 m2	61,63 m2	1,95 m2
		H5	96,98 m2	85,17m2	4,17m2
		H6	92,64m2	80,92 m2	1,73 m2
	3,99m2**.**	**pati 4(H4)**			
Total Planta Pis 1	**3,99m2**		**292,52 m2**	**251,18 m2**	**7,85m2**
PL.PIS 2					
Espais Comuns			30,21 m2	23,46 m2	
		H7	83,84m2	71,70m2	1,95m2
		H8	85,67m2	75,41m2	4,17m2
		H9	92,80m2	80,93m2	1,73m2
Total Pl. Pis 2			**292,52m2**	**251,50 m2**	**7,85m2**
PL. ALTELLS					
	28,07m2.	**Estudi (H7)**	33,71m2.	28,19m2	-
	40,77m2.	**Estudi (H8)**	37,10m2.	31,89m2.	-
	31,67m2.	**Estudi (H9)**	29,08m2.	24,25m2.	-
Total Pl. Altells	**100,51m2**		**99,89m2.**	**84,33m2.**	**-**

III. DESCRIPCIÓN DE LA OBRA

1.- SISTEMAS CONSTRUCTIVOS. DESCRIPCIÓN GENERAL

1.1.- Acondicionamiento del Terreno

El suelo es de terreno compacto y atacable con medios mecánicos por lo que las operaciones de movimiento de tierras son relativamente simples.

1.2.- Cimentación

La cimentación será por losa, con muro de contención en todo el perimetro del sótano del edificio.

1.3.- Estructura

La estructura estará formada por soportes de hormigón y forjados reticulares de 26 cm de espesor, con nervios de 15 cm. de ancho.

1.4.- Cerramientos

El suelo del aparcamiento será de solera de hormigón con endurecimiento superficial de cuarzo de color verde o rojo, apoyada sobre capa de encachado de piedra.

Las fachadas serán de tocho visto (gres extrusionado) y camara de 7 cm con espesores totales de 30 cm.
En medio se dispondrá un aislamiento térmico de fibra de vidrio.

Las cubiertas serán de teja arabe y las terrazas de pavimento de gres, aislamiento térmico de poliestireno extruído y tela asfáltica polimérica APP de 4 mm de espesor.

La carpintería exterior en fachadas será de aluminio anodizado (color broce.) con vidrios con cámara de aire de 4+8+4 mm, premarcos de acero galvanizado y dispondrán de persianas enrollables de PVC.

Los balcones dispondrán de barandillas de aluminio (cloror Inox.) Y cristal.

1.5.- Particiones y Elementos Interiores

Los tabiques interiores serán de ladrillo doble hueco de 7 cm. de espesor.

A fin de conseguir el adecuado nivel de aislamiento acústico, las divisiones entre viviendas y de éstas con los espacios comunes serán de ladrillo perforado de 14 cm. de espesor. La carpintería interior será de madera barnizada, con vidrio en las puertas de estar, cocina y recibidor. Tendrán un ancho de hoja de 80 cm en la de entrada a las viviendas, 70 cm el resto excepto las de uno de los dos cuartos de baño (donde los haya) que serán de 60 cm.

La puerta de entrada a los vestíbulos del edificio serán de madera maciza (sapelly) y vidrio laminar.

Los falsos techos serán de placa de escayola con tendido de yeso en cocina, baños y recibidor.

1.6.- Acabados
1.6.1.- Pavimentos

El pavimento y zócalos de los vestíbulos, rellanos y escaleras, será de mármol Emperador o similar de 30 x 50 cm,

tomado con mortero de cemento.

Los pavimentos y zócalos de las viviendas serán de piezas de gres de tamaño y color a definir tomados con mortero mixto.

Los pavimentos y zócalos de las terrazas de las viviendas serán de piezas de gres, tomadas con mortero de cemento.

1.6.2.- Revestimientos

El revestimiento interior de paredes y techos será de una capa de yeso acabada con dos manos de pintura plástica lisa.

El revestimiento interior de paredes y techos en vestíbulos, rellanos y escaleras, será de una capa de yeso acabada con dos manos de pintura plástica al gotelé.

El revestimiento interior de techos en garajes será de dos manos de pintura plástica rugosa sobre el forjado. Las paredes serán de hormigón visto o revocadas según los casos y se pintarán con dos manos de pintura plástica en franjas horizontales de colores gris, rojo y blanco. Los pilares se pintarán con el mismo tipo de pintura y de color rojo.

Los baños y cocinas estarán revestidos con azulejos de tamaño, color y dibujo a determinar y llegaran hasta el techo. Previamente se dispondrá un revoco de mortero de cemento.

Los antepechos de viviendas estarán acabados con vierteaguas de gres y los del terrado con pasamanos del mismo material.

1.7.- Equipo fijo

En la cocina se dispondrá un mueble de módulos bajos y altos compuestos de estantes y cajoneras, de aglomerado de madera acabado con laminado plástico, dotado de placa encimera A GAS de 4 fuegos, horno eléctrico empotrado en la parte inferior, campana con extractor de humos y fregadero de acero inoxidable.

Encimera de granito de 2 cm de espesor tipo Rosa Porriño ó similar.

2.- Instalaciones

2.1.- Fontanería y Sanitarios

Las tuberías serán de cobre o polietileno reticulado. En todos los locales sanitarios se dispondrán llaves de corte para agua fría y caliente.

En la cocina se dispondrá de conexión y desagüe para lavadora.

La grifería será Roca ,grohe o similar.

Los sanitarios serán Roca modelo Dama o similar la bañera será de hidromasaje.

El agua caliente se obtendrá por caldera de gas, colocadas en las cocinas y con extracción de gases a cubierta.

2.2.- Electricidad

La instalación estará dotada de 5 circuitos y tendrá una potencia instalada de 5.000 w.

Los mecanismos serán Simón modelo 75.

2.3.- Aparatos elevadores

Las viviendas plurifamiliares dispondrán de ascensor desde la planta sótano hasta la planta segunda. Este será hidraulico con puertas automáticas en cabina y en exterior, con forma y dimensiones aptas para minusválidos. El pavimento será de mármol del mismo tipo de los rellanos.

2.4.- Calefacción

Todas las viviendas dispondrán de calefacción por radiadores con caldera Roca Gavina GTI ó similar.

2.5.- COMUNICACIONES

2.5.1.- INSTALACIÓN DE TV

En la planta cubierta se procederá a la instalación de la antena colectiva de UHF-VHF, antena omnidireccional para Fm y antena parabolica.

De acuerdo con las últimas imposiciones del gobierno central en materia de comunicaciones, se dispondrá una antena parabólica para todo el conjunto, así como canalizaciones para comunicación por cable hasta cada vivienda.

2.5.2.- INSTALACIÓN DE TELEFONÍA

Se dispondrá una instalación de telefonía desde el armario general situado en la zona de instalaciones de la escalera.

2.5.3.- INSTALACIÓN DE INTERFONÍA

Se prevé la instalación de portero eléctrico en cada una de las viviendas, colocándose el equipo alimentador en el armario correspondiente a la centralización de contadores de la instalación de electricidad.

Llagostera, a 14 de Enero del 2003

RESIDENCIAL PUIGPADROS,S.L