

Memoria de Calidades



EL EDIFICIO

Promoción de viviendas situada entre la calle del Olvido y la Ronda del Guinardó del distrito de Horta-Guinardó, del municipio de Barcelona

Se trata de un edificio entre medianeras que consta de planta sótano, planta baja, altillo y un total de cuatro plantas en la Ronda del Guinardó y planta baja y dos plantas en la calle del Olvido.

El proyecto se compone de 9 viviendas, aparcamiento común y terrazas comunitarias condicionadas.



CIMENTACION Y ESTRUCTURA

La cimentación se realizará con losa de cimentación de hormigón armado y muros perimetrales de hormigón.

La estructura se ejecutará con pilares de hormigón armado y forjados de losa maciza de hormigón armado.

Las cubiertas principales del edificio son planas invertidas transitables acabadas con gravas o pavimento cerámico sobre forjado de losa maciza.

El acabado de las zonas no transitables será de grava y en las zonas transitables el pavimento será cerámico antideslizante (Clase III) apto para exteriores.



CUBIERTAS

Un organismo de control técnico independiente garantizará la perfecta ejecución de la estructura, además estará cubierta por un seguro decenal.

Para garantizar la impermeabilidad y las prestaciones térmicas, las cubiertas planas en edificios serán invertidas, con aislamiento de planchas rígidas.

La cubierta de la zona comunitaria de planta baja impermeabilizará adecuadamente y contará con las capas de protección y acabado indicadas para zona de uso común.



FACHADAS

Las fachadas están resueltas con dos soluciones constructivas una que se extiende a la práctica totalidad de la fachada y una segunda que se aplica a las plantas bajas en contacto con la calle.

La primera y la más presente, está resuelta con mortero flexible, sobre una hoja de fábrica, proyectado de mortero interior con aislamiento mineral adherido y acabado por la cara interior con un trasdosado de yeso laminado con aislamiento de lana mineral y lamina de vapor.

Esta solución se extiende por el conjunto de plantas superior del edificio. La segunda solución de fachada, está resuelta por el exterior con ladrillo a cara vista, proyectado de mortero interior con aislamiento mineral adherido y acabado por la cara interior con un trasdosado de yeso laminado con aislamiento de lana mineral y lamina de vapor.



FUSTERIA EXTERIOR

La carpintería exterior será de aluminio lacado, color a elegir por la dirección facultativa, con rotura de puente térmico y acristalamiento con cámara de aire.

Se garantizará el cumplimiento de las exigencias acústicas, garantizando el confort interior. Se instalarán screens enrollables interiores motorizado.

Los cierre de las zonas comunes, rejas y barandillas, serán elementos fabricados con perfiles metálica del mismo color que las carpinterías. Las barandillas de los balcones de las terrazas se fabricarán igualmente con perfiles metálica.



TABIQUERIA I AISLAMIENTO

Las divisiones interiores de las viviendas se realizarán con sistema ligero de tabiques de cartón yeso laminado mineral, fijadas mediante perfiles metálica.

En las salas húmedas, las divisorias se realizarán con placas de cartón yeso hidrófugo.

La separación entre viviendas y entre viviendas y zonas comunes se realizará con sistema ligero de tabiques de cartón yeso laminado mineral, fijadas a perfiles metálica doble.

Las divisorias en la planta sótano se realizarán con bloque de hormigón.



PAVIMENTOS

En cocinas, baños instalará pavimento de baldosa de gres porcelánico colocado con cemento cola. En balcones y terrazas el pavimento será antideslizante con zócalo del color del pavimento.

En el resto del interior de las viviendas el pavimento será laminado AC4, colocado sobre lámina de polietileno y zócalo blanco.



ACABADOS EN DIVISORIAS VERTICALES Y HORIZONTALES

El revestimiento de las paredes de los baños se realizará con un alicatado de azulejo porcelánico.

Las paredes del recibidor, estar-comedor, dormitorios y distribuidores terminarán con pintura plástica lisa de color banco.

Las cocinas dispondrán de mostrador y frontal de revestimiento de cuarzo sintético, Silestone o similar. El resto de paramentos vertical de la cocina terminarán con pintura plástica lisa de color blanco.

Las viviendas disponen de falso techo continuo de placas de cartón yeso en todas las estancias y con registros en las zonas donde se sitúa la maquinaria de aire acondicionado. En las zonas húmedas las placas serán hidrófugas. Todos los techos tendrán un acabado de pintura plástica lisa de color blanco.



CARPINTERIA INTERIOR

La puerta de acceso a la vivienda será blindada tipo block, batiente y con tres puntos de cierre de seguridad. Fabricada acabado lacado blac liso. Las bisagras, tiradores y manijas, serán de aluminio cepillado o similar.

Las puertas interiores de las viviendas serán tipo block, batientes y lacadas en blanco. Las bisagras, tiradores y manijas, serán de aluminio cepillado o similar.



MUEBLES DE COCINA Y ELECTRODOMESTICOS

Las cocinas se resuelven con muebles bajos y altos. El fregadero es de acero inoxidable empotrada bajo el mostrador con grifo monomando acabado cromado.

El equipo de electrodomésticos serán de la marca BOSCH o similar, se incluirán los siguientes elementos:

- Campana extractora inoxidable.
- Horno eléctrico
- Placa de inducción

Frontales laminados color blanco satinado. Bisagras con freno tipo BLUM. Tirador lineal tipo garganta. Excepto la nevera que dispondrá en superficie, un tirador tubular de acero cepillado, para garantizar el correcto accionamiento.



SANITARIOS Y GRIFERIA

Los baños se entregarán con lavabo blanco integrado en encimera de cuarzo sintético, Silestone o similar. Todos los aseos llevarán espejo mural.

Plato de ducha de resina, ajustado a medida, acabado blanco, con desagüe Hidrobox con rejilla de acero inoxidable y fondo antideslizante.

Los lavabos e inodoros serán de porcelana vitrificada blanca, de la marca Roca o similar.

Todos los grifos son monomando acabado cromado.



ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Las viviendas incluyen luminarias en cocinas, baños, terrazas y balcones según especificaciones del proyecto, así como todas las zonas comunes del edificio.

Los mecanismos interiores son de color blanco, modelo Jung o similar. En las terrazas y balcones se prevé una toma eléctrica estancia.

Las viviendas disponen de tomas para TV y red en todas las estancias, excepto en baños.

También se INCLUYE videoportero electrónico con sistema de apertura de la puerta del edificio. Toda la instalación eléctrica y de telecomunicaciones entregará cumpliendo con la normativa vigente actual.

Memoria de Calidades



CLIMATIZACION Y AGUA CALIENTE

El sistema de producción de agua caliente sanitaria se resuelve mediante una instalación de aerotermia, con la unidad interior situada en los espacios de circulación o cocina. Esta misma instalación abastece al sistema de climatización por aire, con una unidad interior situada en el falso techo del baño, con sistema de distribución por conductos en todas las estancias. El termostato ambiente se situará al estar-comedor.



FONTANERIA, SANEAMIENTO Y VENTILACION

Tanto las viviendas como las instalaciones con unidades cumplieron con la normativa vigente en cuanto a la fontanería, saneamiento y ventilación. Se dispondrá de una llave de corte general accesible desde el interior de la vivienda y claves específicas para cada sala húmeda.

La instalación de saneamiento será de PVC y tanto los desagües como los bajantes estarán insonorizados para evitar la aparición de ruidos. Se dispondrá también de una red separativa de aguas pluviales y fecales.

Las viviendas también contará con sistema de ventilación mecánica controlada para garantizar la máxima calidad y salubridad del aire.



ZONAS COMUNES INTERIORES

El interior de los vestíbulos y zonas comunes nos encontramos con una cuidada combinación de materiales, pavimento de terrazo antideslizante de grano fino, pavimento de coco ajustado en la zona de acceso a las viviendas y revestimientos decorativos.

Las escaleras serán de terrazo y las barandillas de perfiles metálicos. La iluminación se estudiará para ofrecer un ambiente cálido y de prestigio.



ZONAS COMUNES EXTERIORES

El pavimento de las zonas comunitarias exteriores será cerámico.



APARCAMIENTO

El aparcamiento de planta sótano y el acabado de las paredes y techo será de pintura plástica lisa, color a definir por la dirección facultativa. El pavimento será de hormigón fratasado.

La puerta de acceso al aparcamiento será metálica, motorizada y con mando a distancia. La instalación de detección y extinción de incendios se realizará según la normativa vigente.



ASCENSORES

Se instalarán ascensores electromecánicos con acceso desde todas las plantas y comunicados directamente con las plantas de aparcamiento. Tendrán puertas automáticas de acero lacadas según color definido por la dirección facultativa, detector de sobrecargas y conexión telefónica apto para su utilización con personas de movilidad reducida.

