

NN – BALSARENY



MEMORIA DE CALIDADES

Edificio de viviendas y parking
C/. Balsareny, 1-7 esq. C/. Vistabella, 15b, 17 y 17b de
BARCELONA
MARZO 2007

CARACTERÍSTICAS GENERALES

El presente proyecto, contempla la ejecución de un edificio de cuarenta viviendas en la **zona alta de Barcelona, calle Balsareny, 1-7 esquina calle Vistabella, 15b, 17 y 17b**. Su situación y orientación con su fachada principal orientada a SUR, hace este emplazamiento único. Su fachada posterior tiene un valioso dominio visual sobre la montaña del Tibidabo.

Las cuarenta viviendas forman un edificio escalonado a cuatro vientos, con zonas de jardín comunitario, piscina y parque infantil situados en la zona más alta del terreno.

La composición del edificio está formada por: **Plantas sótanos C y B** destinadas a aparcamiento exclusivo de las viviendas. **Planta sótano A** destinado a trasteros-bodegas. **Planta Baja** destinada a viviendas con jardín privado a fachada principal y posterior, además van unidas al trastero-bodega del sótano A mediante escalera interior. **Las plantas primera, segunda, tercera, cuarta y quinta** destinadas a viviendas, con terrazas en fachada principal y posterior, ajardinadas en barandillas. (Al ser escalonado el edificio, existen dos viviendas del tipo cantonera con terrazas de grandes dimensiones y piscinas privadas de aproximadamente 3,- m. x 5,- m. y 1,- m. de profundidad. Todas las plantas de sótanos y viviendas se comunican a través de escaleras comunitarias y ascensores.

El programa funcional es de dos y tres dormitorios, salón-comedor, cocina y dos baños. Todas las viviendas excepto la de dos dormitorios, tienen terrazas en las dos fachadas, contorneadas en su frente con jardineras de riego por goteo o riego automático.

Paralela a la Ronda de Dalt, se ha destinado una superficie de 1.000,- m². aproximadamente a jardín comunitario. Dicho jardín dispone de piscina (19,-m. x 3,- m. x 1,50 m. aprox.) y una zona de juegos infantiles. El acceso a esta zona ajardinada se efectúa a través del vestíbulo del sótano-A.

MEMORIA DE CALIDADES

ESTRUCTURA

La estructura vertical del edificio se realizará a base de pilares de hormigón armado.

La estructura horizontal, será a base de losas de forjado reticular aligerado con casetones de hormigón. La estructura será autoportante por plantas, realizándose los cerramientos posteriormente.

La estructura tanto en pilares como forjados, se utilizará hormigón **(H-25)**, con una dosificación mínima de 250 Kg/m³. de cemento Pórtland.

Toda la estructura se realizará de acuerdo con la "**Instrucción de Hormigón Estructural EHE**". Asimismo la puesta en obra, control y ensayos, se realizarán en laboratorios especializados y homologados.

FACHADAS

Las fachadas en sus partes opacas, se realizarán con fábrica de ladrillo, cámara de aire, aislamiento térmico y tabique interior de yeso laminado, acabadas en su exterior con PIEDRA NATURAL. En las terrazas de pisos se colocará una jardinera de poliéster a nivel de barandilla metálica. **(Con el fin de que la fachada tenga un diseño unitario, se ha previsto su ajardinamiento y riego por goteo o automático, y de forma comunitaria)**

Las partes transparentes del edificio, mediante carpintería de aluminio lacado, acristalamiento del tipo CLIMALIT y persianas enrollables de aluminio tipo SUPER-GRADHERMETIC en fachada Sur, accionadas mediante mecanismos eléctricos; el resto de fachadas con persianas de aluminio enrollables, también accionadas mediante mecanismos eléctricos.

TERRAZAS

Todas las terrazas orientadas a fachada SUR, irán con toldos eléctricos y con control sobre el viento.

PAVIMENTOS

Se colocará pavimento de parquet flotante de madera de SUCUPIRA barnizado natural acabado satinado o similar, en toda la superficie del piso, excepto zonas húmedas, cocina y terrazas.

En cocina, se colocará pavimento del tipo GRES PROCELANICO, formando conjunto de un proyecto con muebles y encimeras.

En baños, se colocará el mismo pavimento que en paramentos verticales.
En terrazas, se colocará pavimento cerámico.

APLACADOS Y ALICATADOS

En baño primero y segundo, se colocará la encimera, frente de bañera, aplacados verticales y pavimento, en mármol BLANCO PALOMA.

Características de los baños:

- La encimera y faldón irán unidos en bisel de 45°.
- Según características de la vivienda, la zona de inodoro está separada de la zona de baño, mediante puerta corredera de vidrio laminar opaco.
- Según características de la vivienda, uno de los baños tendrá un carácter especial: la encimera va separada 7 cm. del aplacado vertical, donde va alojada una linestra con luz indirecta, dando una sombra de penumbra muy estética.
- En este tipo de baño, irá un estante de madera de ARCE bajo encimera.

SANITARIO

Sanitario marca ROCA mod. MERIDIAN de color blanco.

En baños, el lavabo será rectangular de la marca ARQUITECT o similar.

Los baños estarán compuestos de: bañera, bidet, inodoro tanque bajo y lavamanos para empotrar por debajo de la encimera. **(En baño 1º la bañera será de hidromasaje mod. SURESTE de la marca ROCA o similar).**

GRIFERÍA

Se colocará monomando marca HANS GROHE mod. METROPOL en: lavabos, bidets y batería de baño, con ducha teléfono y monomando mod. VARIARC en fregadero.

MOBILIARIO DE COCINA

El mobiliario de cocina esta formado por armarios altos y bajos con puertas de 19 mm. de espesor, cajones y módulos extraíbles para batería de cocina con guías de acero inoxidable de extracción total, permitiendo ver al 100% su contenido.

El acabado exterior de puertas y cajones es texturado mate de alta resistencia, en color, formando un conjunto armónico con paramentos verticales y pavimento.

Los interiores de dichos muebles se fabrican con acabado laminado sintético y estantes en el mismo material, regulables.

Las bisagras ocultas de cazoleta son de acero inoxidable, así como los tiradores de puertas y cajones.

Las encimeras serán del tipo CORIAN color blanco o similar. Los paramentos verticales serán: en zona de trabajo y hasta una altura de 70 cm. del tipo CORIAN o similar, igual a la encimera, en las zonas que no existan muebles altos, la pared se forrará igualmente a partir de la encimera hasta 70 cm. de altura, para así unificar y proteger las paredes y facilitar su limpieza.

ELECTRODOMESTICOS

- Fregadero de corian integrado en la encimera.
- Horno eléctrico empotrado con frente de vidrio y programador eléctrico, marca SIEMENS o similar.
- Campana extractora en acero inoxidable, marca SIEMENS o similar.
- Encimera para cuatro fuegos a gas, marca SIEMENS o similar.
- Microondas empotrado con frente de vidrio, marca SIEMENS o similar.
- Previsión de toma de agua para nevera.
- Previsión de toma de agua, eléctrica y desagüe para lavavajillas y lavadora.

- Previsión de toma eléctrica para secadora.

Nota:

- ***Las viviendas que tengan lavadero independiente de la cocina, las provisiones para lavadora y secadora, estará situadas en el mismo.***

CARPINTERÍA INTERIOR

PUERTAS

Las puertas de la vivienda son chapadas de madera de ARCE BARNIZADO NATURAL.

Todos los marcos de puertas van revestidos con el mismo tipo de madera que las puertas.

Las cerraduras y bisagras son de acero mate, las manetas son de la marca ARCON mod. PBA o similar, de acero mateadas, igual que el resto de cerrajería.

La característica principal de esta carpintería es: Las puertas van enrasadas por su cara principal, con galce de cierre en la propia hoja, para abatir contra el batiente fijo (de esta forma se consigue un único plano entre hoja y moldura exterior).

La puerta de entrada es de madera maciza, con cerradura y pernios de seguridad.

ARMARIOS

Los armarios están forrados en su interior de contrachapado de MELAMINA DE ARCE, con estante superior y barra cromada.

Las puertas de armarios son de MADERA LACADA, acabado satinado, en color crudo.

Los tiradores son de acero meteadado y las bisagras interiores son de cazoleta cromada.

EL ZOCALO interior de las viviendas en madera semilacada igual a paramentos verticales.

DIVISORIAS / REVESTIMIENTOS INTERIORES

Las divisorias entre viviendas serán de 171 mm. de espesor y se realizarán con una doble estructura de perfiles de acero galvanizado, entre los cuales se colocará una placa de yeso laminado y una plancha de acero galvanizado de seguridad, revestido exteriormente por doble placa de yeso laminado por cada cara y relleno con fibra de

vidrio fono absorbente, consiguiendo un alto aislamiento acústico del conjunto de 60dBA.

Las divisorias interiores se realizarán con tabiques de yeso laminado, para posterior pintado al plástico liso.

Los paramentos verticales y horizontales de las viviendas, serán trasdosados con placas de yeso laminado para posterior pintado al plástico liso.

Los falsos techos en pasillos, serán de yeso laminado y pintados al plástico liso.

Los paramentos horizontales de baños, serán en yeso laminado o placas de yeso tipo Staff. **(Los baños donde estén alojados los climatizadores de aire acondicionado serán desmontables mediante lamas metálicas del tipo ERCO o similar).**

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Se ajustará al **“Reglamento de Baja Tensión y a las Normas Complementarias”**.

Las viviendas dispondrán de cuadro de mando y protección, con los correspondientes **I.C.P.**, diferenciales y **P.I.A.S.** de donde partirán los distintos circuitos.

Cada vivienda consta de los siguientes circuitos independientes:

1. Circuito destinado a alumbrado.
2. Circuito destinado a tomas de corriente.
3. Circuito destinado a lavaplatos.
4. Circuito destinado a lavadora.
5. Circuito destinado a secadora.
6. Circuito destinado a horno y microondas.
7. Circuito destinado a aire acondicionado.

INSTALACIÓN DE ENERGIA SOLAR

Se instalará un sistema de captación solar mediante colectores de superficie plana, colocados en planta terrado y orientados convenientemente.

De los colectores se pasará al almacenamiento de la energía mediante intercambiadores situados en zona de lavadero o cocina de cada vivienda, donde se producirá el aporte gratuito al servicio normal del agua sanitaria.

Se trata de un aporte de energía gratuito en el calentamiento del agua caliente sanitaria, obteniendo un ahorro en las fuentes de combustión primaria.

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA

La instalación de fontanería, se ajustará a las “**Normas básicas para instalaciones interiores de suministro de agua**”.

Toda la instalación interior mediante tubo de cobre o de plástico polipropileno o polietileno, según Dirección Facultativa.

La instalación de agua fría partirá desde el montante individual y suministrará a fregadero, caldera, lavabos, bañeras, inodoros y bidets.

La instalación de agua caliente partirá desde la caldera a gas y suministrará a fregadero, lavabos, bañeras y bidets.

La caldera es el nexo de unión con las instalaciones fuentes de producción: una procedente de la captación solar y la otra de soporte cuando mengua la captación mediante caldera a gas.

En todas las dependencias húmedas, se dispondrá de llave de corte que las independice del resto.

Las tuberías irán a través del falso techo y empotradas.

INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN

Se acondicionará cada vivienda por el siguiente sistema:

Calor : a través de caldera mixta situada en el lavadero o cocina, de donde partirá la instalación de tubo de cobre o de polietileno a los radiadores situados en cada dependencia.

Frío : mediante unidad condensadora situada en la zona de cubierta. La unidad evaporadora, colocada en el falso techo del baño para su fácil mantenimiento, con los registros correspondientes.

Cada unidad se alimenta independientemente desde el cuadro eléctrico de la vivienda.

Se climatizará cada vivienda excepto cocina, lavadero y baños.

Las conducciones discurrirán por los falsos techos.

INSTALACIÓN DE GAS

La instalación de gas se ajustará a las “**Normas básicas para instalaciones interiores de gas**”.

Toda la instalación se ejecutará mediante tubo de cobre con soldadura por capilaridad, desde centralización de contadores y montantes individuales hasta cada vivienda, para dar suministro a la caldera y encimera de cocina.

ILUMINACIÓN

Instalación interior de viviendas de focos empotrados, en cocinas y baños. Acabado aluminio mate.

Los mecanismos son de la marca BTICINO, serie LIGHT, marco color titanio claro y tecla blanca.

PINTURA

Los paramentos verticales y horizontales de las viviendas, se pintarán en plástico liso, previa preparación del soporte.

Los elementos de cerrajería, se pintarán con minio de plomo electrolítico para su protección y terminado con capa de esmalte o similar.

INSTALACIONES AUDIOVISUALES

Las instalaciones audiovisuales se instalarán cumpliendo la normativa vigente de comunicaciones “**I.C.T.**”.

Las viviendas se equipan con tomas de antena televisión, frecuencia modulada y parabólica, ubicándose en comedor-estar, cocina y dormitorios. Así mismo se ha previsto la instalación de cableado de recepción de canales digitales de TV.

Teléfono: Se colocarán tomas de teléfono exterior de Compañía en comedor-estar, cocina y dormitorios.

Vídeo-Portero: Instalación de vídeo-portero mediante placa de llamada y cámara situada a la entrada del vestíbulo principal de la finca y, monitor en el interior de la vivienda.

INSTALACIÓN DOMÓTICA

Se dotará a la vivienda de un sistema de automatización y seguridad domótico, obteniendo un ámbito doméstico seguro con la central contra-intrusión y consiguiendo un confort derivado de los automatismos para facilitar las tareas cotidianas.

El sistema consta de una central de alarma microprocesada con teclado vía radio, detectores volumétricos de seguridad y la inclusión de un sistema domótico para el control del accionamiento via radio de la caldera, climatización, centralización

accionamiento persianas y el control de las alarmas técnicas en fugas de agua, gas y control de incendios.

El sistema incorpora un servicio gratuito de mantenimiento de la central de alarmas durante los primeros nueve meses, transcurrido este período el cliente tendrá la opción de prorrogar el servicio o bien funcionar sin conexión con la central de alarmas.

TRASTEROS-BODEGAS

Se ha proyectado en los niveles de Sótano A y Planta Baja tres tipos:

A) TRASTERO-BODEGA UNIDO A LA VIVIENDA, Compuesto de: Aseo con ducha y zona de lavadero, comunicado a la vivienda a través de una escalera tipo circular.

B) TRASTERO-BODEGA, No unido a la vivienda. A través de escalera principal y ascensor se accede a la zona. Compuesto de: Aseo con ducha.

C) TRASTEROS, En Sótano A existen trasteros de desahogo.

ACABADOS DE TRASTEROS-BODEGAS:

Tipo A) - Mismos acabados que la vivienda.

Tipo B) - Pavimento cerámico.
Paredes pintadas de plástico.
Punto de luz en techo.
Ventilación y renovación de aire.
Tres tomas de electricidad.

Tipo C) - Pavimento cerámico.
Paredes con piezas cerámicas.
Tubo fluorescente en techo.
Ventilación y renovación de aire.
Una toma de electricidad.

ASEOS

Los trasteros que lleven aseos, estarán acabados de: encimera de mármol con lavabo rectangular empotrado; ducha con paramentos cerámicos y pavimento de madera tratada; dentro del espacio del aseo irá un armario acabado en madera.

CONTROL DE CALIDAD

Para garantizar la calidad del edificio en el proceso de ejecución de la obra, se contrata a **Empresas Especializadas** y a **Despachos de Ingenierías**, para el control y dirección de las instalaciones.

Dicho control se realizará en las siguientes fases:

- Control en la realización de estructura (muros, pilares y forjados)
- Control y dirección en instalaciones de agua, luz, gas y clima.
- Control en estanqueidad de fachadas, perfilerías de aluminio y vidrio.
- Control en la realización y ejecución de ascensores.

ENTREGA DE LAS VIVIENDAS

El piso se entregará limpio en todos sus componentes, de manera que pueda habitarse de inmediato.

Barcelona, Marzo de 2.006

Nota : Las marcas, calidades y diseño indicadas en esta memoria, pueden ser sustituidas por el Arquitecto Director, por otras de iguales características o similares. (La distribución de piezas sanitarias en baños y armarios en cocina, también podrá ser variada por el Arquitecto Director)