MEMORIA DE CALIDADES **NN ESTEVE TERRADES**

EDIFICIO DE VIVIENDAS, LOCALES COMERCIALES, DESPACHOS Y APARCAMIENTO

c/Esteve Terrades 17-31

(Barcelona)

Julio 2009

ÍNDICE

SITUACIÓN DEL PROYECTO 3

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO 4

ACABADOS EXTERIORES DE LA VIVIENDA 5

ESPACIOS COMUNES 6

ACABADOS INTERIORES 7

COCINA 8

BAÑO PRINCIPAL 9

BAÑO SECUNDARIO 10

INSTALACIONES 11

VARIOS 11

SITUACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto está situado en la parte alta del barrio de Gràcia, también conocida como la zona de Vallcarca, por encima de la Plaza Lesseps y bajo la plaza de Alfons Comin.

Zona bien comunicada por la red metropolitana de transporte público, como el metro y los autobuses. A tan solo 2 minutos de los accesos a la Ronda de Dalt.

El proyecto contempla la ejecución de un edificio de viviendas con dos cuerpos principales, situado en la calle Esteve Terrades 17-31 de Barcelona.

Desglosado en dos volúmenes de planta baja + 4 plantas piso, separados por un volumen de planta baja + 1 planta piso. La pendiente pronunciada de la calle provoca el escalonado entre sí de los tres volúmenes. Los dos cuerpos de planta baja + 4 plantas y el cuerpo central de planta baja +1 disponen de un núcleo de comunicación vertical conformado por una escalera y un ascensor, que permiten acceder a dos o tres viviendas por planta, y la planta cubierta.

El programa funcional del edificio es el siguiente:

- Las plantas bajo rasante están destinadas principalmente a aparcamiento.

El sótano -1 está destinado garaje y zonas anexas vinculadas a los despachos de planta baja.
Los sótanos -2, -3, -4 y -5 disponen de plazas de aparcamiento y trasteros.
Todas las plantas de aparcamiento se comunican a través de ascensores con todas las plantas piso. Un núcleo formado por escalera y ascensor comunica directamente la calle.

- La planta baja de Esteve Terrades 17-21 está formada por dos vestíbulos principales de acceso a las viviendas, seis despachos con fachada al interior de manzana y cuatro locales comerciales con acceso directo desde la calle.

La planta baja de Esteve Terrades 23-31 está formada por tres vestíbulos principales de acceso a las viviendas y a cuatro despachos en planta baja con fachada a interior de manzana, más cuatro locales comerciales con acceso directo desde la calle.

- En cada una de las cubiertas de los cuerpos más altos se sitúa una piscina comunitaria.

Estructura

Estructura con pilares de hormigón armado. Forjados reticulares de hormigón con casetones. Hormigón (H-25) con dosificación mínima 275 kg/m3 de cemento Pòrtland. Control de calidad según "Instrucción de Hormigón Estructural EHE".

Terrazas

Terrazas con barandillas de acero.

Fachadas

Paredes de cierre exterior de obra con cámara de aire. Aislamiento térmico proyectado. Tabique interior con placa de yeso laminado. Acabado exterior con aplacado de piedra Cenia Flameada o similar y microestuco. En la cubierta y caja de la escalera, estuco monocapa.

Cierres de aluminio

Carpintería de aluminio lacada con corte térmico. Vidrio tipo "Climalit" o similar con doble luna y cámara de aire intermedia.
Persianas enrrollables de aluminio inyectado con poliuretano para mejorar el aislamiento térmico, accionadas con motor eléctrico y con aislamiento térmico de la tapa de persiana.

Cubierta

Cubierta plana transitable con acabado de pavimento antideslizante. Impermeabilización con tela asfáltica y poliestireno extruido por aislamiento térmico.

Pavimento vestíbulo viviendas

Pavimento y zócalo de mármol de primera calidad en vestíbulos, escaleras y rellanos de las viviendas.

Paramentos vestíbulo viviendas

Según diseño del arquitecto. Se hará con materiales nobles como la madera, el mármol, espejos, etc.

Puerta de acceso vestíbulo

De aluminio con videoportero para cada vivienda.

Garaje

Puerta de acceso de acero pintado con accionamiento a través de mando a distancia y accionamiento alternativo manual con llave. Puertas cortafuegos de acceso a los trasteros y a las escaleras comunitarias.

Ascensores

Ascensores electromecánicos con máquina compacta sin reductor y con un motor que ahorra energía energia y reduce el impacto ambiental. Puertas de apertura automática de acero inoxidable. Decoración especial de cabina con espejos, pasamanos y techo de diseño. Suelo de mármol.

ACABADOS INTERIORES

Pintura

Los paramentos verticales y horizontales de las viviendas se pintarán con pintura al plástico satinada de primera calidad. La cerrajería se pintará con doble capa de pintura epoxy para su protección antioxidante y posterior con esmalte.

Pavimento general

Pavimento de parqué flotante de noguera o similar en todas las estancias, excepto en zonas húmedas y terrazas. Zócalo DM pintado igual a los paramentos verticales.

Pavimento de terrazas

Pavimentos de terraza en planta baja con gres.
Pavimentos de terraza en planta primera de piezas cerámicas.

Divisorias

Placas de cartón yeso, tipo Pladur o similar.
Cielo raso en pasillos y baños con placas de cartón yeso tipo Pladur o similar.

Carpintería Interior

Puerta de entrada chapada en arce natural, con pomo y bisagras de seguridad.
Puertas interiores chapadas en arce natural.
Armarios de madera lacados. Los interiores irán forrados con melamina, amb estante. Tiradores de aluminio color inox.

Mobiliario

Muebles de cocina Nollte Küchen o similar. Puertas y estantes de 16 mm de grosor recubiertos de laminado sintético en todas las caras y cantos. Los laterales van provistos de agujeros para poder regular la altura de los estantes. Las bisagras están ocultas con freno de amortiguación y tiradores.

Equipamiento

Electrodomésticos SIEMENS o similar.
Horno eléctrico empotrado, con frontal de vidrio y programador eléctrico. Campana extractora de acero inoxidable. Placa de cocción de gas de cuatro fuegos o vitrocerámica (en viviendas de un dormitorio). Microondas empotrado con frontal de vidrio. Grifo mono mando GROHE o similar.
Previsión toma de agua, electricidad y desagüe para lavaplatos y lavadora. Previsión de toma eléctrica para la secadora.

Revestimientos

Banco y frontal de cocina de Silestone modelo Haiku o similar. Resto de paramentos verticales pintados con pintura al plástico de primera calidad .

Pavimento

Pavimento de gres cerámico de 30 x 30 cm. a juego con los muebles.

Sanitarios

Sanitarios marca ROCA modelo Meridian o similar color blanco. Lavamanos rectangular color blanco.

Pavimento

Pavimento en mármol Moka crema apomazado e hidrofugado o similar de 30x60 cm.

Revestimientos

Encimera, faldón de encimera y sobre de bañera en mármol negro Xiamen o similar.

Frontal bañera i aplacados verticales en mármol Moka crema apomazado e hidrofugado o similar de 30x60 cm.

Grifos

Grifos mono mando ROHE o similar.

Varios

Espejo enmarcado con madera de arce.

Estante inferior con madera de arce.

Accesorios COSMIC modelo Logic o similar.

Sanitarios

Sanitarios marca ROCA modelo Meridian o similar color blanco. Lavamanos rectangular color blanco.
Plato de ducha marca Roca modelo Malta o similar.

Pavimento

Pavimento en mármol Moka apomazado e hidrofugado o similar de 30x60 cm.

Revestimientos

Encimera, faldón de la encimera y perimetral de la ducha en Silestone o mármol.

Aplacados verticales en mármol Moka crema apomazado e hidrofugado o similar de 30x60 cm.

Grifos

Grifos monomando GROHE o similar.

Varios

Espejo enmarcado con madera de arce.
Estante inferior con madera de arce.
Accesorios COSMIC modelo Logic o similar.

Electricidad

Se ajustará al "Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió i Normes Complementaries". Las viviendas dispondrán de cuadro de mando y protección, con los correspondientes I.C.P., I.G.A., diferenciales y P.I.A.S. desde dónde partirán los diferentes circuitos. Cada vivienda tendrá circuitos independientes para el alumbrado, enchufes, lavavajillas, lavadora, horno, microondas y aire acondicionado, depuradora de la piscina y domótica.

Calefacción

Calefacción con caldera mixta situada en el lavadero de la vivienda o la cocina. Radiadores con válvulas termo-estáticas.

En los baños, toallero eléctrico.

Aire acondicionado

Aire acondicionado con unidad condensadora situada en la cubierta, y unidad evaporadora en el cielo raso de los baños. Las conducciones del aire irán por el cielo raso.

Iluminación

Luminarias empotradas en cocinas y baños.

Gas

Se ajustará a las "Normas básicas para instalaciones interiores de gas". Toda la instalación se ejecutará mediante tubo de cobre desde el contador hasta el suministro de caldera y cocina. Las viviendas de un solo dormitorio no disponen de instalación de gas.

Fontanería

Se ajustarán a las "Normas básicas para instalaciones interiores de suministro de agua" La instalación será de plástico de polipropileno. La instalación del agua fría desde el armario del contador y suministrará a la cocina, la caldera, los baños y la piscina. La instalación del agua caliente partirá desde la caldera hasta las encimeras de los baños y cocinas, bañeras y bidés. Llaves de paso en todas las estancias donde haya suministro. Las cañerías irán por el techo empotradas.

Instalaciones audiovisuales

Se cumplirá la normativa vigente "I.C.T." Tomas de antena para TV, FM, y parabólica, en el salón, cocina y habitaciones. Previsión para la recepción de canales digitales de televisión. Puntos de telefonía en comedor y habitaciones. Vídeo portero con cámara situada en la entrada de la vivienda y monitor receptor en la cocina de cada vivienda.

Domótica.

Línea de teléfono por la central domótica. Un año de conexión gratuita a una central de alarma. Centralita micro procesada con teclado. Detectores volumétricos de seguridad.

Piscinas

Piscina de un metro aproximado de profundidad. La instalación de la piscina se realizará con una depuradora con bomba dosificadora para la regulación del Ph, filtros y bomba auto aspirante.

Entrega de las viviendas

Las viviendas se entregarán limpias.

Control de Calidad

- Control de la estructura (muros, pilares y forjados).
- Control y dirección de las instalaciones.
- Control de estanqueidad de fachadas.
- Control de calidad de los materiales.