

**MEMORIA DE CALIDADES**

**Edificio NN – ARC DEL TEATRE**

**(C/. Arc del Teatre núm. 18 esq. C/. Guardia núm. 16)**

## **CARACTERÍSTICAS GENERALES**

*Este proyecto contempla la ejecución de un edificio de viviendas, locales comerciales y aparcamiento situado en la **calle Arc del Teatre núm.18 esquina calle Guardia núm 16** de Barcelona.*

*Por tratarse de un edificio emplazado en el “Casc Antic”, se ha tenido especial interés en el diseño de fachadas, intentando adaptarse a los criterios compositivos de la zona.*

*El programa funcional del edificio es:*

**Planta Sótano**, destinada a aparcamiento.

**Planta Baja**, destinada a locales comerciales, entrada vestíbulo de las viviendas y entrada a la planta de aparcamiento.

**Planta Pisos**, destinadas a viviendas, compuestas de: dos y tres dormitorios, salón-estar, cocina, baño y baño-aseo (**Según características de cada vivienda, los baños-aseos están compuestos de bañera o plato de ducha y los elementos mecánicos de los lavaderos están situados en cocina o en habitáculo aparte, dentro de la vivienda**).

**Planta Cubierta**, se instalará PISCINA COMUNITARIA de un metro de profundidad aproximadamente.

## **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/m<sup>3</sup>. de cemento portland.*

*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 del edificio se realizarán en sus partes opacas, con fábrica de ladrillo, cámara de aire, aislamiento térmico y tabique interior de yeso laminado.*

*La fachada principal y posterior, su acabado exterior será con ESTUCOS A LA CAL SOBRE REVOCO.*

*Las partes transparentes del edificio, mediante carpintería de aluminio lacada, con acristalamiento del tipo CLIMALIT o similar, persianas de librillo de aluminio lacadas, excepto en salón-estar a calle Arc del Teatre.*

## **PAVIMENTOS**

*Se colocará pavimento de parquet flotante de ROBLE, en toda la superficie del piso, excepto zonas húmedas, cocina, lavadero y terrazas.*

*En cocinas y baños, se colocarán pavimentos cerámicos, formando conjunto con los paramentos verticales.*

*En terrazas, pavimento cerámico.*

## **APLACADOS Y ALICATADOS**

*En baño primero, se colocará la encimera y frente de bañera en mármol CREMA MARFIL o similar, con lavabo empotrado. Los aplacados verticales serán con piezas cerámicas **(Las viviendas con segundo baño será de las mismas características que el primero, utilizando los mismos materiales. Las viviendas con plato de ducha, estará formado en obra con mármol CREMA MARFIL).***

*En cocinas, las encimeras serán en granito, formando conjunto con el pavimento y aplacados de paramentos verticales.*

*En lavaderos, alicatados con azulejos del mismo modelo que la cocina. **(Los lavaderos se tratarán según las características de cada vivienda).***

## **SANITARIOS**

*Los sanitarios serán en color blanco y estarán compuestos de : bañera rectangular, bidet, inodoro tanque bajo y lavamanos para empotrar en encimera de mármol.**(Esta composición en baño principal, en el resto de baños según características de la vivienda).***

## **GRIFERÍA**

*Se colocará monomando en fregadero de cocina, lavabo, bidet y batería de baño con ducha teléfono en bañera.*

## **ARMARIOS DE COCINA**

*Puertas revestidas de melamina por ambas caras marca XEY mod. TIBER-ARCE.*

*Los armazones fabricados en aglomerados, recubierto de melamina en todas sus caras y cantos.*

*Los estantes se fabrican del mismo material y además se pueden regular.*

*Las cocinas van equipadas con:*

- *Horno eléctrico empotrado con frente de vidrio y programador eléctrico.*
- *Campana extractora integrada al mueble.*
- *Encimera para cuatro fuegos a gas.*
- *Microondas empotrado con frente de vidrio.*
- *Previsión de toma de agua, eléctrica y desagüe para lavavajillas y lavadora.*
- *Previsión de toma eléctrica para secadora.*

**Nota: Las viviendas que tengan lavadero, las previsiones para lavadora y secadora, estarán situadas en el mismo.**

## **CARPINTERÍA INTERIOR**

*Toda la carpintería interior de la vivienda es en madera chapada y barnizada en HAYA.*

*La puerta de entrada con cerradura y pernios de seguridad.*

*Las puertas de armarios son en madera chapada en HAYA o similar y, su interior forrado en madera MELAMINA o LACADO.*

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

*Las cerraduras y manubrios son de cromo mate.*

*El zócalo interior de las viviendas en madera chapada.*

## **DIVISORIAS / REVESTIMIENTOS INTERIORES**

*Las divisorias entre viviendas serán de 167 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 60 dBA.*

*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 cocinas, se colocarán con lamas de aluminio en color blanco.*

*Los paramentos horizontales de baños, serán de yeso laminado o placas de yeso tipo Staff. **(Los baños donde estén ubicadas máquinas de aire acondicionado, serán de lamas metálicas desmontables).***

## **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 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 caliente 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 fregaderos, caldera, lavabos, bañeras, platos de ducha, inodoros y bidets.*

*La instalación de agua caliente partirá desde la caldera y suministrará a fregaderos, lavabos, bañeras, platos de ducha y bidets.*

*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 (frío - calor) mediante “Bomba de calor”.*

*La unidad condensadora se ubicará en zona de cubierta. La unidad evaporadora irá colocada en falso techo de baño para un fácil mantenimiento, de donde partirán los conductos de fibra.*

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

*Las conducciones discurrirán por los falsos techos.*

*Se ha previsto retorno en cada dependencia y, se colocarán en zócalos para evitar la estratificación del aire y conseguir un mayor confort.*

## **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.*

## **PINTURA**

*Los paramentos verticales y horizontales de viviendas, se pintarán en plástico liso.*

*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, colocando monitor en cocina.*

## **INSTALACIÓN ALARMA Y 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 y detectores volumétricos de seguridad integral y la inclusión de un sistema domótico para el control del accionamiento vía radio del encendido y apagado de la caldera.*

*Se realizará la preinstalación de domótica para el control de fugas de agua y gas en baños y cocina, dejando una base de enchufe para la posibilidad que el cliente incorpore posteriormente los elementos para las conexiones y maniobras definitivas.*

*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.*

## **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, Septiembre de 2004*

***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 baño y armarios en cocina, también podrá ser variada por el Arquitecto Director).*