

MEMORIA PARA EL EDIFICIO EN CONSTRUCCION SITUADO EN EL TERMINO MUNICIPAL DE BARCELONA CALLE MARE DE DEU DE PORT 120-122 DESTINADO A 14 VIVIENDAS, 1 LOCAL, 4 TRASTEROS Y 15 PLAZAS DE APARCAMIENTO

El proyecto que se desarrolla tiene lugar en un solar de forma sensiblemente irregular. Este contempla la ejecución de un edificio plurifamiliar entre medianeras, destinado a catorce viviendas con una escalera, un local comercial, un pasaje en planta baja que da acceso a la finca de atrás de la cual nos segregamos, un garaje en sótano en el que se ubicarán 15 plazas de aparcamiento para coche (3 de ellas con trastero) más dos para moto, y cuatro trasteros en planta altillo, el edificio se desarrolla en 7 niveles o plantas; dando ésta construcción en su fachada principal a la calle Mare de Deu de Port 120-122 con una superficie de 1.892,74 metros cuadrados. El edificio se construirá de acuerdo con las exigencias de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano y de las Ordenanzas Metropolitanas de la Edificación.

Acondicionamiento del terreno y cimentación

La excavación del solar, para la ejecución de la cimentación, se realizará con medios mecánicos, teniendo en cuenta la superficie y composición del terreno.

La cimentación está formada por muros sobre zapatas corridas y zapatas aisladas (algunas sobre pozos dependiendo de la profundidad) con riostras de hormigón armado o pantallas unidas por una jácena de coronación de hormigón, dimensionadas de acuerdo con la naturaleza del terreno y las solicitudes a que se verán sometidas; según las recomendaciones del estudio geotécnico.

Estructura

La estructura es autoportante por plantas, con forjados reticulares (techos bidireccionales) de canto 25 + 5 cm e interejos 85 x 85 cm de casetones aligerados, escaleras de losa, pilares y cimentación de hormigón armado; toda ella prevista para soportar las sobrecarga de uso.

Las características del hormigón y del hierro utilizados son respectivamente HA-25 y B-500 S.

Los controles y ensayos, se realizarán por un laboratorio especializado y homologado.

Parking

El garaje se realizará según normativa, cumpliendo todo aquello que hace referencia a las instalaciones de protección contra incendios, iluminación y ventilación.

El pavimento será una losa de hormigón armada de espesor mínimo 15 cm, sobre una lámina de PVC y machaca; acabado fratasado con aditivo de cuarzo. Se marcarán las plazas y numerarán con pintura de cloro-caucho. Se pintará con pintura plástica un zócalo verde o gris con una raya roja hasta la altura de 1 m, y el resto con pintura al temple blanco; los pilares con pintura plástica de color fucsia o similar. El techo se acabará con pintura al temple lisa sobre la estructura directamente o forjado enyesado.

La puerta metálica galvanizada será basculante, y funcionará eléctricamente con automatismo hidráulico (motor eléctrico sumergido en aceite, doble cremallera, válvula de descompresión automática y de secuencia), tendrá una cerradura de golpe interno con sus correspondientes pasadores laterales y cables de acero de 6 mm de espesor para el deslizamiento sobre poleas de 100 mm de diámetro con rodamiento interno a bolas, plancha perforada 50 x 50 mm para ventilar pintada con esmalte forja color gris y refuerzos interiores, parada de seguridad por medio de célula fotoeléctrica o similar, maniobra de apertura o cierre mediante llaves y emisor monocanal codificable por mando a distancia (se entregará uno por plaza). Se colocará delante de la puerta, en el pavimento, por toda su longitud una rejilla galvanizada para recoger las aguas pluviales.

El acceso peatonal será desde el vestíbulo mediante ascensor y escalera que se realizarán con mármol, panot o similar; y rodado desde la rampa exterior. El parking dispondrá de un cuarto de limpieza. Se colocará en el parking iluminación fija y con minuterero o reloj.

Fachada

La fachada principal se realizará con cerramiento no portante de dos hojas, la exterior de fábrica de 14 cm de ladrillo mecánico perforado hidrófugo en dos colores, de cara vista con la junta de mortero rehundida, incluyendo las jambas de ventanas y puertas; los dinteles serán metálicos pintados con esmalte sintético satinado de color beig, salmón o gris plata y los vierteaguas serán de granito amarillo principado. En planta baja se revestirá de mármol flameado, granito amarillo principado o similar, los locales tendrán dos persianas metálicas enrollables galvanizadas con cerradura de llavín y el pasaje una puerta de dos hojas con sistema abatible de plancha grecada galvanizada.

La carpintería será de aluminio (marca Sametal o similar) lacado ral gris plata, tanto el marco como las hojas, con soluciones correderas en las distintas aberturas (balconeras en comedores y ventanas en habitaciones)

sobre premarcos de acero galvanizado con soportes de persianas y cajetines. Siendo batientes en cocinas planta primera y las puertas 3ª, y salidas a patios en planta primera y ventana pasillo puertas 3ª; y oscilobatientes en cocinas plantas segunda a cuarta en puertas 1ª y 2ª al igual que en la escalera comunitaria.

Se colocarán persianas de aluminio térmicas enrollables en todas las habitaciones recogidas sobre guías por una cinta y en la sala de estar-comedor de las puertas 1ª y 2ª accionadas mediante motor; de color gris plata. Las celosías de los lavaderos de las puertas 3ª serán de lamas fijas pintadas con esmalte forja de color gris, colocadas horizontalmente encima del balcón, o en la planta baja será una estructura de aluminio y cristal.

La fachada posterior será con estucos tipo monocapa Cempral rustic de color terracota o similar.

En la medianera se colocará plancha metálica prelacada de 0,6 mm de espesor lisa de color beig montada tipo librilla, sobre una estructura metálica de omegas con remates de acero.

La barandilla de protección en los balcones será con chapa perforada, soportada con montantes y pasamanos de hierro o acero inoxidable, pintada con esmalte forja color gris sobre imprimación antioxidante (previo desengrasado).

Aislamiento acústico y térmico

El aislamiento térmico será mediante poliestireno expandido en todas las fachadas (con cámara de aire y tabique interior).

En ventanas el aislamiento acústico será con doble vidrio incoloro, y el aislamiento térmico con cámara de aire; tipo climalit 6 mm + 8 mm + 4 mm de espesor, o similar.

Como base del parquet flotante se colocará una lámina de polietileno de 2 mm, sobre solera tendida y pulida de mortero de cemento y arena lavada de río o similar (4-5 cm aproximadamente), para la absorción del ruido producido por el impacto; en caso de ser el pavimento de gres pulido, mármol o similar se realizará dando el espesor necesario a las distintas capas según el material.

Las tapas de persiana llevarán revestimiento interior.

Albañilería

Las separaciones entre las viviendas y la caja de escalera serán de gero perforado; las divisiones interiores de tabique cerámico.

Las divisiones privativas de la planta baja se realizarán con fábrica de ladrillo, serán de 1,80 m de altura; acabadas con revestimiento de monocapa o similar y remate superior; y de planta primera serán de 1,00 m de altura mas 0,80 m de chapa perforada.

Pavimentos

En todas las dependencias excepto zonas húmedas se pondrá parquet flotante de la marca Bukva donde la capa vista es de madera noble de haya 4 mm de grosor (en el formato de tres lamas), contra-cara en madera maciza de abeto y cuerpo central compuesto de piezas de pino transversales; viene barnizado en fábrica con cinco capas. Con zócalo chapado y barnizado de la misma madera (pletinas en cambio pavimento). Se colocará de la casa Azuvi o similar pavimento cerámico 44 x 44 cm modelo lena beig en la cocina y trasteros comunitarios, 45 x 45 cm modelo loft cream el baño principal, 31,6 x 31,6 cm modelo mediterráneo pergamom en el aseo, y en los balcones, lavaderos exteriores, patios de ventilación y terrazas privativas, gres esmaltado 25 x 25 cm modelo dore de la casa Natucer o similar.

Las viviendas en planta baja y altillo tendrán el pavimento y zócalo de mármol Trani o similar y la escalera de granito amarillo principado o similar en lugar de parquet incluida la cocina puerta 1ª; los trasteros pavimento cerámico de 45 x 45 cm con zócalo.

Alicatados

En el baño, en el aseo y la cocina hasta el falso techo de Pladur o similar sobre tabiques revocados con mortero maestreados: piezas cerámicas en el baño principal de 31,6 x 45 cm. modelo loft duo cream o modelo aneto duo blanco (en planta baja puerta 1ª) combinado con loft combi caramel en zona bañera, en el aseo de 20 x 31,6 cm modelo mediterráneo dúo pergamom combinado con mediterráneo poli 2 blanco en zona donde haya ducha, y la cocina con piezas de 31,6 x 45 cm. modelo aneto dúo blanco combinado con calella combi rojo excepto cocinas viviendas en planta baja. En el lavadero puerta 3ª pieza cerámica 20 x 31,6 cm modelo mediterráneo dúo pergamon.

Saneamiento

Toda la red interior tanto vertical y como horizontal será de PVC, que se agrupará la mayoría en el techo de planta altillo y planta sótano. Los bajantes de cocina, lavadero, baño y aseo corresponderán a la serie C y los bajantes de aguas pluviales a la serie F (con conexión a la red de alcantarillado).

Ventilación y extracción

La ventilación en el baño, en el aseo y la salida de humos por campana extractora en la cocina, será a través de conductos independientes; rematados con aspiradores estáticos. En las cocinas planta tipo puertas 2ª y

3ª tendrán una ventilación supletoria con extractor, igual que en los estudios del altillo de las plantas baja.

También dispondrán de ventilación los cuatro trasteros situados en el altillo y los tres trasteros que corresponden a tres plazas de aparcamiento situados en el parking.

Fontanería

La instalación se realizará mediante tubo de cobre con soldadura por capilaridad con vainas de plástico de colores para marcar las distintas canalizaciones; distribuyéndose las tuberías paralelas a los techos, bajando a cada aparato. Por el falso techo irán debidamente forrados.

El agua fría se suministra desde la arqueta a un armario en la planta baja donde se encuentra la batería de contadores, y llegará a través de un montante individual a cada vivienda con su correspondiente llave de paso.

El agua caliente se suministra por una caldera mixta de mural.

En todos los baños y aseos, se dispondrá de llave de corte para la independencia del resto, también dispondrá de llave de corte el lavavajillas, la lavadora y la fregadera de las cocinas, y los lavaderos (si los hay).

Gas natural

La instalación se realizará mediante tubo de cobre con soldadura por capilaridad, centralizada en la cubierta en un armario metálico donde estarán los contadores y desde allí parten los montantes individuales hasta cada vivienda (con su llave de paso homologada), para suministrar gas a la caldera mixta (calefacción-agua caliente sanitaria) y a la encimera de la cocina con sus correspondientes llaves de paso.

Se colocarán rejillas de 20 x 20 cm o ranuras dentro de la carpintería de aluminio, superior e inferior, para garantizar la correcta ventilación.

Calefacción

A través de la caldera mixta de la casa Cointra modelo Supra (o similar) situada en el lavadero en planta baja y puertas 3ª o en la cocina planta tipo puertas 1ª y 2ª, de donde partirá la instalación monotubular de dos anillos de cobre por debajo del pavimento, debidamente protegida, hasta los radiadores convectores de aluminio inyectado marca Rayco modelo 3000 de 60 cm situados en cada dependencia, dimensionados según la superficie donde se coloquen, excepto en el baño principal planta tipo puertas 1ª, 2ª y 3ª que se colocará un radiador toallero de color blanco.

Se regula la temperatura mediante un termostato ubicado en el estar-comedor, que está conectado electrónicamente a la caldera.

Aire acondicionado

Instalación mediante máquinas partidas tipo split mural. Equipo de la marca THERMOTECHNIC con generador de iones y tratamiento antibacteriano. Máquina 2 x 1 modelo THMD21 (THM 9 BIO+ THM 12 BIO) o similar en los pisos de planta baja donde las unidades interiores se instalarán en el estar-comedor y en el sala del altillo y las unidades exteriores se colocarán en las paredes de las terrazas privadas.

Máquina modelo THM 12 BIO o similar en el resto de pisos donde las unidades interiores se instalarán en el estar-comedor y las unidades exteriores se colocarán en la cubierta del edificio sobre amortiguadores.

Se alimentarán independientemente desde el cuadro eléctrico de cada vivienda.

Sanitario

En el baño principal modelo Dama senso compacto, para el inodoro y el bidé (opcional en planta baja puerta 2ª), lavamanos para empotrar modelo Neoselene o Java en encimera mármol Trani o similar; bañera de acero esmaltada, fondo antideslizante e insonorizada modelo Contesa 1,5 x 0,7 m. según espacio.

En aseos planta baja y puertas 3ª, modelo Dama senso compacto para el lavamanos e inodoro; en plantas tipo puertas 1ª y 2ª modelo Dama senso compacto para el inodoro y para el lavamanos modelo Hall y plato de ducha de porcelana modelo Neros de Sangrá 0,9 x 0,7 m..

Todo de color blanco de la casa Roca o similar.

Grifería

Monomando en el lavabo, bidé y bañera o plato con ducha tipo teléfono, modelo Eurosmart de la casa Grohe.

En el fregadero y el lavadero monomando con caño giratorio o similar en puertas 3ª.

Instalación eléctrica

La electricidad se suministra desde la caja general de distribución a un armario en la planta baja donde se centralizan todos los contadores, y llegará a través de un montante individual a cada vivienda con registros en cada planta hasta llegar al cuadro de los circuitos interiores.

Se ajustará al reglamento eléctrico de baja tensión y la potencia será de 6,6 kw (ICP-M 30A) para las viviendas de planta baja y 5,5 kw (ICP-M 25A) para las viviendas de las plantas tipo, prevista según las necesidades.

Consta de un cuadro de mando y protección, con su correspondiente ICP-M, dos diferenciales de 40A (el segundo para la toma aire acondicionado), y seis PIAS que alimentan los siguientes servicios:

- 1.- circuito de alumbrado 10A

- 2.- circuito de tomas de corriente 16A
- 3.- circuito de tomas de corriente cuartos húmedos 16A
- 4.- circuito para tomas de lavadora-secadora y lavaplatos 20A
- 5.- circuito para tomas de cocina y horno 25A
- 6.- circuito para toma de aire acondicionado 16A excepto viviendas planta baja 20A

El edificio cuenta con instalación de puesta a tierra.

Las líneas interiores irán por los falsos techos o empotradas, siempre por tubos corrugados, hasta los diferentes puntos de conexión; los mecanismos serán de la casa Simon, serie 27 color blanco nieve, o similar.

Donde no haya falso techo se dejarán puntos de luz en la pared.

Cada vivienda dispondrá de un zumbador situado en el recibidor, que sonará al presionar el pulsador de la puerta de entrada del piso.

Los balcones, patios y las terrazas en planta baja, tendrán un punto de luz en la pared.

Armarios de cocina

Las cocinas se equiparán con elementos altos y bajos, con cremallera de 3 mm de diámetro para la regulación en altura de los estantes interiores.

Los armazones serán fabricados en aglomerado de madera de 16 mm de espesor recubiertos de melanina de color blanco en todas sus caras y cantos, con tope para las puertas; las traseras y estantes son del mismo material unidos con clavijas y muescas encoladas, ensambladas en prensa que garantiza el perfecto escuadre.

Los cajones de costillas de acero revestido en epoxi de color beig, con sistema de fijación y regulación de acero que permite una regulación lateral y vertical del frente, con la base y la trasera de 16 mm de espesor; tendrán guías telescópicas de rodamientos con autocierre en su último recorrido. Las bisagras serán regulables de montaje y desmontaje automático en acero inoxidable.

Los frontales serán puertas laminadas bajo presión sobre tablero aglomerado de grosor 19 mm con cuatro cantos de PVC de 1,2 mm estratificados, imitación haya seda (modelo ebro 2 o similar).

Habrá preinstalación de luces, y un remate superior en los armarios altos que no tendrán remate inferior.

La encimera será de silestone de 2 cm con canto visto pulido para las zonas de trabajo y zócalo del mismo material, modelo amarillo arena; en planta baja puerta 1ª rematada tipo barra para bar.

La fregadera será de dos cubetas desiguales de acero inoxidable 80 x 51 cm en la cocina; y en el lavadero de las puertas 3ª y plantas baja una cubeta de acero inoxidable.

Electrodomésticos

El horno línea clásica mecánico convencional polivalente inoxidable con doble cristal será para encastar AKP 351/IX, la campana extractora telescópica 60 cm con dos motores tres velocidades dos filtros dos lámparas AKR 665 pintado inoxidable, la encimera polivalente para cuatro fogones a gas 60 cm sin mandos AKM 270/IX, y el microondas 22 litros AMW 430/IX.

Todo de la casa WHIRPOOL o similar.

Se harán previsión de toma de agua, electricidad y desagüe para el lavaplatos y la lavadora-secadora.

Carpintería interior

La puerta de entrada blindada a cada vivienda será con dos chapas de acero, lisa y acabada en haya barnizada, con 4 bisagras antipalanca, con cerradura de golpe y llave de seguridad (3 puntos); estará colocada sobre marco de forro, con burlete, con mirilla angular, maneta interior y pomo exterior.

Las puertas interiores lisas, o con vidriera en entrada a la sala de estar y pasillo de acceso, serán de madera chapada y barnizada en haya, con marco revestido de la misma madera, junta de estanqueidad en todo el contorno para conseguir un cierre silencioso, y tapetas planas. Los herrajes, cerraduras y manetas serán de latón cromadas (las puertas de los cuartos de baño con retenedor). Puertas correderas en los aseos de las plantas 3ª y planta baja puerta 2ª.

Los armarios empotrados serán forrados interiormente de melamina, con estante y barra para colgar en habitaciones de matrimonio (excepto planta baja puerta 2ª que lo tiene debajo de la escalera), también habrá armarios en el pasillo del atillo de las plantas baja, en recibidor plantas 3ª y en planta baja puerta 1ª.

Todo ello de la casa Norma-block o similar.

Pintura

Las paredes y los techos estarán enyesados a buena vista con yeso manual y o proyectado, con los ángulos y las aristas regleados; aplicándose dos capas de pintura plástica lisa de color blanco en paramentos verticales y horizontales, sobre una de preparación y masillado. Falso techo en recibidor, cocina, pasillos (no en plantas 1ª y 2ª de acceso a comedor) y baños (tipo pladur o similar).

Instalaciones varias

Los equipos de amplificación, distribución y captación se sitúan en planta azotea en el RIT superior y la cubierta; cada vivienda cuenta con tomas de televisión para canales nacionales, frecuencia modulada y previsión de

parabólica, ubicándose en la sala de estar-comedor y el dormitorio principal y en la cocina.

Las tomas de teléfono exterior de compañía y previsión de cable se sitúan en el altillo en el RIT inferior; colocándose en cada vivienda en la sala de estar-comedor y en el dormitorio principal.

Portero automático

Instalación que accionará la apertura electrónica de la puerta de entrada del vestíbulo principal del edificio, con pulsador sobre placa de llamada y micrófono para hablar-escuchar; pudiendo ser abierta cómodamente desde el recibidor de la vivienda, con el teléfono interior (o video portero con cámara en la entrada de la finca y monitor en el recibidor de la vivienda).

Vestíbulo y escalera

El acceso al vestíbulo será desde la calle Mare de Deu de Port con la puerta de entrada de aluminio lacado en color gris plata con vidrio laminado (stadip) transparente y tirador; pintado con plástico liso color naranja o similar.

El vestíbulo tendrá una alfombra integrada sobre las acometidas de agua y telecomunicaciones, espejo, buzones y dos puntos de luz con minutero; desde éste se accederá de forma peatonal al parking. La iluminación de la escalera será con un pulsador (dos puntos de luz), de los rellanos con dos puntos de luz fijos y la cubierta con interruptor.

Los cuartos o armarios de instalaciones se integrarán en la decoración del vestíbulo (rejillas de ventilación); forrados de madera haya con un despiece o similar. Dispondrá de armario para baldes de basura.

Habrá cielo raso en el vestíbulo pintada de plástico blanco, y estuco chafado y plastificado satinado de color beig en las paredes.

El pavimento y zócalo será de mármol Trani, rebajado, pulido y abrillantado en obra, o granito amarillo principado, o similar.

La barandilla de la escalera será de tubo metálico y pasamanos de acero, pintada con esmalte sintético satinado de color beig.

Las escaleras tendrán numeración en todas las plantas y para todas las puertas.

Se accederá a los trasteros desde la planta altillo al igual que al cuarto de limpieza.

Transporte vertical

Estará dotada de un ascensor eléctrico para 6 personas (450 kg), de la casa Eby, con paneles laminados en tono suaves, accesorios inoxidable, medio espejo, pasamanos y luz indirecta (luz de emergencia, pulsador de alarma, báscula de sobrecarga y teléfono analógico).

Ascensor normalizado con la maquinaria dentro del hueco, con puertas automáticas en la cabina y el piso, de acero inoxidable y célula fotoeléctrica.

Cubierta

Será transitable plana, con hormigón celular para la formación de pendientes, dos láminas asfálticas armadas, debidamente solapadas y soldadas para la impermeabilización, geotextil para evitar el punzonamiento, aislamiento térmico con placa rígida de espuma de poliestireno extrusionado con estructura de celdas cerradas colocada sin adherir o proyectado, geotextil, chapa de mortero con malla de pvc y colocación de embaldosado cerámico de rasilla fina y mimbel perimetral.

Se podrá disponer de una zona para tendedero.

NOTA

El mobiliario grafiado en los planos es indicativo de una de las posibles distribuciones, y no está incluido en la venta.

La dirección facultativa de la obra se reserva la posibilidad de introducir, cambiar o modificar, por exigencias de orden técnico, jurídico comercial o de aprovisionamiento, tanto la distribución o el diseño como los materiales y las marcas a aplicar en la construcción del edificio, manteniendo en todo caso una calidad similar.