



MEMORIA CALIDADES EDIFICIO DE VIVIENDAS EN CALLE CLOT 122, BARCELONA

Nota: Especificaciones sujetas a cambios producidos por el proceso de construcción del proyecto.



DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Greencity Ibérica es un grupo promotor inmobiliario nacido en Francia y que hoy tiene una progresiva implantación en Barcelona y Cataluña a través de varias promociones. Destacamos la última de ellas recientemente finalizada en la calle Fernando Poo de Barcelona.

El proyecto es obra de los arquitectos Carlos Ferrater y Borja Ferrater de OAB y de Alberto Peñín de Peñín Arquitectos.

La promoción consta de 14 viviendas, 10 plazas de aparcamiento y trasteros, en un enclave excepcionalmente bien situado en la ciudad de Barcelona. El edificio se encuentra en el tradicional barrio del Clot, en la esquina entre las calles Clot y Escolles, a escasos metros del parque y del mercado, y a pocos minutos andando de la Plaça de les Glòries.

El proyecto se desarrolla en planta baja y 3 plantas, además del sótano de aparcamientos y trasteros. El acceso al edificio, tanto peatonal como rodado, se realiza por la calle Escolles.

Todo el edificio está dedicado a viviendas, a las que se accede desde un núcleo común de circulaciones que también comunica con el sótano de aparcamiento. En planta baja se sitúan 3 viviendas; en las plantas 1ª y 2ª, 4 viviendas; y en la planta 3ª, 3 viviendas con acceso a terrazas privadas. El edificio dispone así mismo de terraza comunitaria accesible desde la escalera común.

Todas las estancias de las viviendas dan a la fachada exterior, a excepción de uno de los tipos donde dos dormitorios vuelcan a un generoso patio interior de manzana. Las viviendas disponen de amplios balcones (o espacios exteriores en el caso de la planta baja) vinculados a las salas de estar-cocina y a los dormitorios, lo que garantiza una calidad espacial de las estancias, combinando la entrada de luz natural con un cierto grado de privacidad.



NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Proyecto y ejecución según CTE (Código técnico de la edificación).
- Normativas de habitabilidad de la Generalitat de Catalunya 141/2012.
- Ordenanza Metropolitana de Edificación.
- Justificación de los coeficientes de aislamiento térmico y acústico descritos en el proyecto ejecutivo.
- Calificación energética: en trámite.



CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA

- Cimientos y muros perimetrales del sótano de hormigón armado.
- Estructura de forjados de losa maciza de hormigón armado (pendiente de confirmación según cálculo estructural).
- Pilares de hormigón armado y metálicos para su mejor integración en los espacios.
- Ascensor con muros de hormigón armado para protección acústica.

FACHADAS

- Fachadas con hoja interior de bloque prefabricado de hormigón, y hoja exterior de SATE (Sistema de Aislamiento Térmico Exterior). Este sistema garantiza un excelente grado de aislamiento térmico, ya que al realizarse por el exterior evita los puentes térmicos en toda la envolvente. El acabado se realizará con un revestimiento continuo de color claro.
- En planta baja se protegerá la fachada con un zócalo de piedra moka portuguesa o similar de gran formato.
- Las barandillas de los balcones estarán formadas a base de pletinas de aluminio, al igual que los elementos de protección solar.
- En planta baja, los espacios exteriores dispondrán de un sistema de cerrajería de perfiles de acero que contribuirá a la intimidad y seguridad de las viviendas.



CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Carpintería exterior de aluminio anodizado o lacado, de color gris medio, con rotura de puente térmico, con hojas oscilobatientes y correderas según la posición y orientación.
- Acristalamiento con doble vidrio tipo Climalit o equivalente, con cámara de aire para favorecer el confort térmico y contribuir a la eficiencia energética de la vivienda.
- Oscurecimiento mediante persiana motorizada en habitaciones, con rotura de puente térmico y acústico en cajón.



ACABADOS ZONAS COMUNES

VESTÍBULO Y ACCESOS

- Suelos de pavimento cerámico incluido peldañado de las escaleras.
- Cierres y puertas de perfiles de aluminio, perfiles metálicos y vidrio laminar.
- Ascensor en todas las plantas. Puertas automáticas de acero inoxidable en cabina y rellano. Botonera adaptada y equipada con un servicio permanente de comunicación para un eventual rescate de emergencia.
- En el vestíbulo de planta baja se encuentra un armario de instalaciones.

SÓTANO DESTINADO A APARCAMIENTO Y TRASTEROS

- Entrada de vehículos a través de puerta metálica de accionamiento automático con emisores de radioondas individualizados y sistema de seguridad con detección de vehículo para la maniobra de apertura.
- Pavimento del interior del garaje de hormigón 'fratasado'. Señalización y numeración de las plazas pintadas sobre el pavimento. Muros perimetrales de hormigón armado y pilares acabados pintados en un color diferenciado.
- Escalera con salida directa al vestíbulo de planta baja.
- Ascensor.
- Trasteros con paredes de obra de bloque visto, y techos de hormigón. Puerta metálica y luminaria sobre la puerta como dotación.
- En el sótano se encuentra un cuarto de instalaciones y dos cuartos de basuras comunitarios, con revestimiento de paredes y suelo impermeable, toma de agua y punto de desagüe.



ACABADOS INTERIORES

PAREDES Y TECHOS INTERIORES

- Paredes de división entre viviendas y con zonas comunes formados por ladrillo cerámico tipo gero o bloque de hormigón prefabricado, trasdosado con pladur y aislamiento térmico (lana de roca) y acústico.
- Particiones interiores entre estancias con tabique múltiple tipo M3 (15+15+70+15+15)/400 (48) LM – con lana de roca y con placas de yeso laminado (hidrófuga en baños y cocinas), sobre banda acústica y con junta elástica estanca perimetral, formado por una estructura simple, con disposición normal “N” de los montantes.
- Falsos techos de placa de yeso laminado sin molduras.
- Pintura de color blanco en paredes y techos. Techo de zonas húmedas pintados de color blanco.

PAVIMENTOS

- Pavimento de baldosa de gres porcelánico (formato según estancia) sobre mortero autonivelante.
- Balcones y terrazas con pavimento de gres antideslizante para exteriores.
- Zócalos de 45mm tipo ORAC o equivalente, hidrófugo con acabado lacado blanco.



ACABADOS INTERIORES

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada de seguridad con cerradura de tres puntos, bisagras antipalanca y mirilla gran angular. Hoja practicable de una hoja, en madera de 45 mm de espesor, con tablero de 5 mm por ambas caras, lacada en taller y acabado liso color blanco.
- Puertas de paso practicables y correderas de una hoja, lisas en madera de 45 mm de espesor, con tablero de 5 mm por ambas caras, formado por alma alveolar de papel kraft (o nido de abeja) lacada en taller y acabado liso color a determinar. Los tapajuntas serán del mismo color y acabado.
- Armarios empotrados de melamina blanca, con barra de colgar y estante, frontal con hojas abatibles de la misma madera y acabado de las puertas.
- Manillas y herrajes de las puertas y armarios tipo ARCON o equivalente en cromo mate.

COCINAS

- Cocinas integradas al salón comedor o bien directamente o bien a través de una puerta corredera. Equipadas con armarios modulares fabricados a medida, altos y bajos con puertas laminadas en color blanco mate. Sistema de freno en cajones y puertas.
- Electrodomésticos marca SIEMENS o equivalente
- Grifería HANSGROHE o equivalente, con limitador de caudal.
- Fregadero de acero inoxidable de 1 o 2 cubetas según la vivienda.
- Campana FRECAN o equivalente
- Encimera de aglomerado de cuarzo blanco, tipo Silestone o equivalente



ACABADOS INTERIORES

BAÑOS

- Revestimiento alicatado blanco, formato 10x10 espejos emastados en alicatado
- Inodoro marca Duravit Taza mural y asiento y tapa lacados modelo caída amortiguada, con cisternas empotradas y pulsador.
- Lavamanos DURAVIT redondo
- Grifería monomando metálico Rovira con caño fijo y vaciador push open o similar.
- Bañera y Plato ducha de DURAVIT con grifería sistemas de ducha HANSGROHE o equivalente.



INSTALACIONES

ELECTRICIDAD

- Instalación de electricidad de 9,20 kW de potencia de contratación.
- Cuadro de mando y protección de los diferentes circuitos con mecanismos automáticos de seguridad a las sobretensiones y las fugas de corriente.
- Mecanismos de la marca BTICINO, o similar.

SUMINISTRO DE AGUA

- Instalación interior de suministro de agua potable con tubos de polietileno reticulado.
- La instalación se realizará con llaves de paso en los lavaderos, cocinas y baños. Habrá una llave de corte general.
- Tomas de agua fría para lavavajillas y lavadora..
- Punto de riego en el jardín privado de la planta baja.

SISTEMA ENERGÉTICO

- Producción de calor y frío por aerotermia tanto para agua caliente sanitaria como para los equipos de aire acondicionado. El sistema se compone de máquina exterior en cubierta y máquina interior en armario dedicado.
- La difusión del aire acondicionado será por conductos y rejillas de aluminio.