

NN – RIO DE JANEIRO



MEMORIA DE CALIDADES

**Edificio de viviendas y parking
Av. Rio de Janeiro, 63 esq. C/.Garrofers, 22-34
SEPTIEMBRE 2004**

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Se ha proyectado un edificio situado en la **Avenida Rio de Janeiro, 63 esquina con la calle Garrofers, 22-34** de Barcelona.

Se ha diseñado el edificio con sus fachadas totalmente moduladas, consiguiendo una distribución armónica de aberturas y machones, quedando solamente interrumpida por los voladizos y, tribunas situadas en la esquina del edificio, aprovechando la máxima luminosidad a la vez que da cierto movimiento a la fachada.

Las plantas sótanos, destinadas a plazas de aparcamiento.

La planta baja, destinada a locales comerciales y accesos a vestíbulos de viviendas y aparcamiento.

Las plantas pisos 1º, 2º,3,4,y5º, destinadas a viviendas, (la planta 5ª va reculada de la calle Garrofers, teniendo amplias terrazas las viviendas de esa fachada).

Las viviendas tienen un programa funcional de: salón-comedor-estar, tres dormitorios, baño completo, baño aseo y cocina.

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 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 en sus partes opacas, se realizarán con fábrica de ladrillo, cámara de aire, aislamiento térmico proyectado y tabique interior, acabados en su exterior con PIEDRA CALIZA NATURAL combinada con ESTUCOS MONOCAPAS en fachada principal.

La fachada posterior, en su exterior irá acabada con ESTUCOS MONOCAPAS.

Las partes transparentes del edificio, mediante carpintería de aluminio lacada en color y acristalamiento del tipo CLIMALIT en fachadas.

En fachadas principal y posterior, las persianas serán enrollables de aluminio del tipo GRADHERMETIC o similar, accionadas mediante TORNO.

PAVIMENTOS

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

En cocina, se colocará gres en piezas de 40x40, formando conjunto con los muebles.

En baños, se colocará pavimento cerámico, formando conjunto con paramentos verticales y variando modelo en cada uno de los baños.

En terrazas, pavimento cerámico.

APLACADOS Y ALICATADOS

En baños primero y segundo, se colocará la encimera y frente de bañera en mármol CREMA MARFIL. **(La encimera del lavabo estará formada por la propia encimera y su frente, con un grueso de 2 cm., y el bajo del lavabo empotrado será visto al igual que el sifón cromado).** El resto de aplacado será con piezas cerámicas, conjugándolo con espejos.

En cocina, 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).**

SANITARIO

Sanitario marca ROCA o similar, color blanco en baño principal y en baño 2º. Compuesto de: bañera, bidet, inodoro tanque bajo y lavamanos para empotrar **(Esta composición en baño principal, en el resto de baños según características de la vivienda).**

GRIFERÍA

Se colocará monomando marca GROHE o ROCA, en lavabos, bidets y batería de baño, con ducha teléfono y monomando en fregadero.

ARMARIOS DE COCINA

Puertas laminadas por ambas caras de 18 mm. de grosor, rebordeadas en su perímetro por canto de aluminio mate empotrado con bordes biselados, marca XEY mod. MARBELLA Arena, serie MULTIXEY.

Armazones fabricados en aglomerados de 16 mm. de grosor, recubiertos de laminado por todas sus caras y cantos. Los laterales van provistos de taladros, que permiten la colocación de estantes a diferentes alturas, para que se puedan 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.

CARPINTERÍA INTERIOR

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

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

Las puertas de armarios serán de madera chapada en HAYA y, su interior va forrado de madera con 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 chapado en roble igual al parquet.

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 delgas de aluminio **(Los paramentos con delgas de aluminio será en los baños donde se ubique la máquina de aire acondicionado, para su posterior mantenimiento).**

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 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 de la caldera y suministrará a fregadero, lavabos, bañeras 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 AIRE ACONDICIONADO

Se acondicionará cada vivienda (frío - calor) mediante “Bomba de calor”.

La unidad condensadora se ubicará en zona de cubierta, la cual estará protegida acústicamente. 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 a la encimera de cocina.

ILUMINACIÓN

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

PINTURA

Los paramentos verticales y horizontales de las 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 via radio y detectores volumétricos de seguridad integral y la inclusión de un sistema domótico para el control del accionamiento via radio del encendido y apagado de la caldera.

Se realizará 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 2.004

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).