



MEMÓRIA DE CALIDADES

EDIFICIO PLURIFAMILIAR DE 6 VIVIENDAS,
Y LOCAL COMERCIAL DESTINADO A FARMACIA EN
RAMBLA DEL CARMEL 44 / LLOBREGOS 90-92
DE BARCELONA

FACHADAS

Edificio Plurifamiliar en esquina que se adapta a la rasante de la calle a través del local de planta baja, de altura variable. El acceso al vestíbulo general del inmueble se realiza por el punto de cota más baja de Rambla Carmel.

La fachada se resuelve con un cerramiento tipo SATE, que ofrece un doble aislamiento exterior continuo, eliminación de puentes térmicos, bajo consumo de climatización, y una mayor prevención de la condensación.

El cerramiento del edificio será de ladrillo gero cerámico de 15 cms de espesor, donde se fija una estructura metálica que soporta la hoja exterior de acabado con su aislamiento térmico a base de placa rígida de poliestireno extruido de 6cms de grueso y monocapa final de acabado. Interiormente se trasdosa con doble placa tabiquería seca de Pladur de 15mm, sobre perfilaría de acero de 46mm de espesor.

Se trata pues, de una fachada ventilada que permite funcionar e este sistema como el mejor aislamiento térmico.

Los vierteaguas y dinteles serán de chapa metálica, del mismo color que la carpintería exterior. RAL 7016 Antracita.

Losas de voladizos de balcones y aleros de hormigón visto.

Las barandillas de las terrazas serán de chapa metálica del mismo color que la carpintería exterior.

La planta baja se resuelve con aplacado de piedra natural tipo Sant Vicente abujardado o similar.

CUBIERTAS

La impermeabilización de las cubiertas del edificio, se resuelve mediante la aplicación de las siguientes capas:

Zona Solárium: Cubierta Invertida Flotante

- Hormigón celular para formación de pendientes.
- Chapa de mortero
- 2 Lámina polímero-elástica tipo *Esterdan 30FP + Esterdan 30FV*
- Geotextil de separación
- Aislamiento a base de placas rígidas de poliestireno extruido de alta densidad de espesor 80mm
- Geotextil de separación.
- Plots regulables de PVC
- Acabado con una capa baldosa de gres porcelánico especial para exteriores, imitación madera.

Zona Cubierta Técnica. Cubierta no transitable

- Hormigón celular para formación de pendientes
- Chapa de mortero
- 2 Lámina polímero-elástica tipo *Esterdan 30FP + Esterdan 30FV*
- Geotextil de separación
- Aislamiento a base de placas rígidas de poliestireno extruido de alta densidad de espesor 80mm
- Geotextil de separación.
- Acabado con gravas.

TABIQUERIA Y DIVISORIAS

Se combinarán tanto materiales cerámicos como tabiquería seca de Pladur según la función a desarrollar por el paramento.

Las divisiones entre habitaciones de cada vivienda se realizará con tabiquería seca tipo 106(46) MW, compuesto por (2x15+46+2x15) de 106 mm de espesor e aislamiento acústico de 46 dBA.

Las divisiones entre viviendas, mediante tabique tipo 167 (46+15+e+46) 2mw de 167 mm de espesor e aislamiento acústico 67 dBA.

La separación entre viviendas y zonas comunes, se realizará con fábrica de ladrillo gero fonoabsorbente, enlucido de yeso por la cara de la zona común y trasdosado sobre estructura

metálica con placa de yeso laminado de 15 mm y aislamiento interior de lana de vidrio.

FALSOS TECHOS

Para los falsos techos, se utilizarán placas de cartón-yeso de Pladur, para que dispongan de una óptima planeidad y versatilidad.

PAVIMENTOS

El pavimento de la vivienda se resuelve mediante la colocación de parquet laminado categoría AC5 y acabado roble natural.

El zócalo de la zona pavimentada con parquet, será de DM lacado blanco.

En los baños, se utilizarán baldosa de gres porcelánico de gran formato, a juego con el revestimiento de las paredes.

En la cocina se utilizará baldosa de gres porcelánico de gran formato.

ALICATADOS

En baños se colocará baldosa cerámica rectificada y formato 30 x 60cms colocadas horizontalmente.

En cocina se colocará baldosa cerámica rectificada, y formato 30 x 60cms colocadas horizontalmente. Las cocinas abiertas al salón-comedor, no van alicatadas.

CARPINTERIA EXTERIOR

La carpintería exterior está compuesta de puertas, ventanas y balconeras en carpintería de aluminio lacadas y/o anodizadas, con rotura de puente térmico, y sistema de ventilación por micro-apertura. RAL 7016 antracita

Persianas enrollables de lamas cosidas de aluminio tipo *Alutermic*, con aislamiento térmico en su interior. Maniobra de funcionamiento mediante motor embebido en el eje de la persiana y accionamiento mediante interruptor a pared. Mismo color que la carpintería.

CARPINTERIA INTERIOR

Toda la carpintería interior está acabada mediante puerta de madera lacada en color blanco, pantografiada con acanaladuras horizontales por las dos caras a juego con el zócalo del salón-comedor.

Estará compuesta de:

- Puerta de entrada blindada, cerradura de seguridad de tres puntos *Tesa TLB-3* o similar, colocados sobre marco de forro, mirilla gran angular y tirador. Acabado pantografiado y lacadas en color blanco.
- Puertas interiores con cantos chapados y pintados, marco de forro y manetas de la firma *RDS Maniglie* modelo *Leggera* o similar con cierre de retención en baños. Acabado pantografiado y lacadas en color blanco
- Puertas vidrieras con lamas horizontales en recibidores y distribuidores. Mismo acabado que el resto de las puertas.
- En habitación de matrimonio, puertas de armario empotrado con igual acabado que las puertas tabique, forrados interiormente con estante y barra.

Todas las puertas interiores, llevarán juntas de estanqueidad de cierre silencioso.

SANITARIOS Y GRIFERIA

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco de la casa *ROCA*.

Ducha extra-plana de resinas, en baño

Instalación de lavabo-encimera cerámico de 1ª calidad.

Grifería monomando en lavabo.

Batería termostática vista con ducha teléfono en ducha.

ARMARIOS DE COCINA

Armarios altos y bajos con trasera y estantes interiores, guías metálicas y rodillos de deslizamiento para los cajones, bisagras regulables en puertas, cornisas de fórmica para alojamiento de regletas bajo armarios altos y superiores de remate.

Encimeras de trabajo y frontal de Silestone o porcelánico a determinar

Fregaderas de acero inoxidable.

ELECTRODOMÉSTICOS

Todos los electrodomésticos serán de la firma *TEKA*

Campana extractora decorativa en acero inoxidable modelo *DH-785* o similar. Placa de cocción eléctrica a inducción, Horno multifunción modelo *HSB-635* Inox o similar, y Microondas *MS-622* BI Inox.

Previsión de toma de agua y desagüe para lavavajillas en cocina y para lavadora y secadora en zona de lavadero.

VIDRIERIA

La vidriería en todas las fachadas, corre a cargo de un doble acristalamiento con cámara tipo *Climalit*, y composición con cristal de 4+4mm / cámara de 12 mm / laminar transparente 4+4.

En puertas vidrieras interiores, vidrio mateado al ácido en forma de lamas horizontales.

En los baños, se colocaran espejos de luna pulida

PINTURA

Al plástico liso en color blanco o hueso en paredes y techos de todas las dependencias, salvo en baños.

CERRAJERIA Y METALISTERIA

Todas las barandillas y demás elementos metálicos de protección, ya sean interiores o exteriores son con perfiles de acero galvanizado color RAL 7016 antracita.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Instalación según reglamento electrotécnico de baja tensión, para un nivel de electrificación elevado

Las viviendas dispondrán de una instalación tipo 'Todo eléctrico', prevista para una potencia de 9.200W, en suministro monofásico, que dará comienzo en el dispositivo privado de mando y protección situado en el vestíbulo de entrada a la vivienda, todo ello de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Mecanismos de la serie *Simón 82* ó similar

Dispondrán de toma de tierra a la red general en todas las viviendas.

ILUMINACIÓN

Toda la iluminación comunitaria interior se hará con bombillas de bajo consumo tipo LED y se dispondrán detectores de presencia para la encendida de los diferentes espacios iluminados por tal de favorecer el ahorro energético.

Las viviendas dispondrán de iluminación tipo 'ojo de buey' en baños y tipo Downlight en cocinas empotrado en el falso techo, también de tipo LED

INSTALACIÓN DE FONTANERIA

Ésta se realizará mediante tubo de polibutileno empotrado. Agua caliente y fría en todos los aparatos sanitarios excepto en los inodoros. Llaves de paso en cada pieza húmeda.

PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE Y CLIMATIZACIÓN POR AEROTERMIA

La aportación de energía térmica al edificio se hará mediante el sistema de aerotermia. Un nuevo sistema ecológico que permite obtener agua caliente sanitaria, y bomba de calor de aire frío y caliente. Este sistema es compatible con un sistema de aire acondicionado mediante conductos en el interior del falso techo.

La aerotermia consiste en aprovechar la energía que contiene el aire que nos rodea a través de una unidad exterior colocada en la cubierta del edificio y ceder dicha energía al agua que quedará almacenada en un acumulador situado dentro de cada vivienda, donde se calentará el agua de uso doméstico.

De esta manera se favorece el ahorro energético y se reduce mucho la emisión de CO₂ al medio ambiente. Este sistema es altamente eficiente incluso a bajas temperaturas del aire exterior.

SISTEMA DE VENTILACIÓN Y EXTRACCIÓN

Garantía de calidad de aire interior HS 3, conforme a Código Técnico de la Edificación. (CTE)

Las viviendas disponen de elementos como la microventilación de la carpintería exterior que garantiza una ventilación adecuada, aportando un caudal de Aire exterior y garantizando la extracción del aire contaminado.

Al mismo tiempo y conforme al CTE, las viviendas disponen de un sistema de extracción, garantizando la salubridad, confort e higiene en el interior de la vivienda, además de evitar la acumulación de humedad y deterioro del edificio.



TELECOMUNICACIONES

Tomas de teléfono y TV, según normativa de I.C.T, en salón-comedor, cocina y todas las habitaciones.

Infraestructura común necesaria para la instalación posterior de equipos receptores de televisión Digital y por Cable.

Toma de datos con conector RJ45 y cableado UTP en sala de estar, cocina y dormitorios, para la distribución de los servicios de telefonía y banda ancha. (Internet)

La comunicación desde el exterior se hará mediante vídeo-portero compuesto de placa de llamada, cámara situada en la entrada de la finca y monitor de 5" ubicado en el recibidor de cada vivienda, con dispositivo de brillo, interruptor on-off y stand-by con desconexión automática.

APARATO ELEVADOR

Ascensor electromecánico con capacidad para 6 personas, practicable para minusválidos. Puertas interiores y exteriores automáticas, en acero inoxidable para una mayor durabilidad.

ENTREGA

Las viviendas se entregarán con una limpieza general básica.

Barcelona, Enero 2024

NOTA: La Promotora, se reserva el derecho a introducir los cambios que por motivos estructurales, arquitectónicos, estéticos o funcionales, estime necesarios.