



AG
AIRE
GUINARDÓ

OFICINA DE VENDES
C/Milanesado 21-23, P2,
Edifici Océano, 08017 Barcelona
Tel. 93 159 40 82
obranuevaguinardo.com



AG
AIRE
GUINARDÓ

MEMORIA DE
QUALITATS

MEMÒRIA DE QUALITATS



L'EDIFICI

Promoció d'habitatges situada entre el carrer de l'Oblit i la Ronda del Guinardó del districte d'Horta-Guinardó, del municipi de Barcelona

Es tracta d'un edifici entre mitgeres que consta de planta soterrani, planta baixa, altell y un total de quatre plantes a la Ronda del Guinardó i planta baixa i dues plantes al carrer de l'Oblit.

El projecte es compona de 9 habitatges, aparcament comú i terrasses comunitàries condicionades.



FONAMENTACIÓ Y ESTRUCTURA

La fonamentació es realitzarà amb llosa de fonamentació de formigó armat i murs perimetrals de formigó.

L'estructura s'executarà amb pilars de formigó armat i forjats de llosa massissa de formigó armat.

Les cobertes principals de l'edifici són planes invertides transitables acabades amb graves o paviment ceràmic sobre forjat de llosa massissa.

L'acabat de les zones no transitables serà de grava i a les zones transitables el paviment serà ceràmic antilliscant (Classe III) apte per exteriors.



COBERTES

Un organisme de control tècnic independent garantirà la perfecta execució de l'estructura, a més estarà coberta per una assegurança decennal.

Per garantir la impermeabilitat i les prestacions tèrmiques, les cobertes planes dels edificis seran invertides, amb aïllament de planxes rígides.

La coberta de la zona comunitària de planta baixa s'impermeabilitzarà adequadament i comptarà amb les capes de protecció i acabat indicades per a zona d'ús comú.



FAÇANES

Les façanes estan resoltes amb dues solucions constructives una que s'estenen a la practica totalitat de la façana i una segona que s'aplica a les plantes baixes en contacte amb el carrer.

La primera i la més present, està resolta amb morter flexible, sobre una fulla de fàbrica, projectat de morter interior amb aïllament mineral adherit i acabat per la cara interior amb un trasdossat de guix laminat amb aïllament de llana mineral i lamina de vapor.

Aquesta solució s'estén per el conjunt de plantes superior de l'edifici.

La segona solució de façana, està resolta per l'exterior amb maó a cara vista, projectat de morter interior amb aïllament mineral adherit i acabat per la cara interior amb un trasdossat de guix laminat amb aïllament de llana mineral i lamina de vapor.



FUSTERIA EXTERIOR

La fusteria exterior serà d'alumini lacat, color a escollir per la direcció facultativa, amb trencament de pont tèrmic i envidrament amb cambra d'aire.

Es garantirà el compliment de les exigències acústiques, tot garantint el confort interior.

S'instal·laran screens enrotllables interiors motoritzat.

Els tancament de les zones comuns, reixes i baranes, seran elements fabricats amb perfilaria metàl·lica del mateix color que les fusteries. Les baranes dels balcons de les terrasses es fabricaran igualment amb perfilaria metàl·lica.



TABIQUERIA I AÏLLAMENT

Les divisions interiors dels habitatges es realitzaran amb sistema lleuger d'envans de cartró guix laminat amb aïllament mineral, fixades mitjançant perfilaria metàl·lica.

A les sales humides, les divisòries es realitzaran amb plaques de cartró guix hidròfug.

La separació entre habitatges i entre habitatges i zones comuns es realitzarà amb sistema lleuger d'envans de cartró guix laminat amb aïllament mineral, fixades a perfilaria metàl·lica doble.

Les divisòries a la planta soterrani es realitzaran amb bloc de formigó.



PAVIMENTS

En cuines i banys s'instal·larà paviment de rajola de gres porcel·lànic col·locat amb ciment cola. En balcons i terrasses el paviment serà antilliscant amb sòcol del color del paviment.

A la resta de l'interior dels habitatges el paviment serà laminat AC4, col·locat sobre làmina de polietilè i sòcol blanc.



ACABATS EN DIVISORIES VERTICALS I HORIZONTALS

El revestiment de les parets dels banys es realitzarà amb un enrajolat de rajola porcel·lànica.

Les parets del rebedor, estar-menjador, dormitoris i distribuïdors s'acabaran amb pintura plàstica llisa de color banc.

Les cuines disposaran de taulell i frontal de revestiment de quars sintètic, Silestone o similar. La resta de paraments verticals de la cuina s'acabaran amb pintura plàstica llisa de color blanc.

Els habitatges disposen de fals sostre continu de plaques de cartró guix a totes les estances i amb registres a les zones on es situa la maquinària d'aire condicionat. A les zones humides les plaques seran hidròfugues. Tots els sostres tindran un acabat de pintura plàstica llisa de color blanc.



FUSTERIA INTERIOR

La porta d'accés a l'habitatge serà blindada tipus block, batent i amb tres punts de tancament de seguretat. Amb acabat lacat. Les frontisses, tiradors i manetes, seran d'alumini raspallat o similar.

Les portes interiors dels habitatges seran tipus block, batents i lacades en blanc. Les frontisses, tiradors i manetes, seran d'alumini raspatl·lat o similar.



MOBLES DE CUINA I ELECTRODOMÈSTICS

Les cuines es resolen amb mobles baixos i alts. L'aigüera es d'acer inoxidable encastada sota el taulell amb aixeta mono-comandament acabat cromat.

L'equip d'electrodomèstics seran de la marca BOSCH o similar, s'inclouran els següents elements:

- Campana extractora inoxidable.
- Forn elèctric
- Placa d'inducció

Frontals laminats color blanc setinat. Frontisses amb fre tipus BLUM. Tirador lineal tipus gola. Excepte la nevera que disposarà en superfície, un tirador tubular d'acer raspallat, per tal de garantir el correcte accionament.



SANITARIS I AIXETES

Els banys s'entregaran amb lavabo blanc integrat en taulell de quars sintètic, Silestone o similar. Tots els lavabos portaran mirall mural.

Plat de dutxa de resina, ajustat a mida, acabat blanc, amb desaigua Hidrobox amb reixa d'acer inoxidable i fons antilliscant.

Els lavabos e inodors seran de porcellana vitrificada blanca, de la marca Roca o similar.

Totes les aixetes son monocomandament acabat cromat.



ELECTRICITAT Y TELECOMUNICACIONS

Els habitatges inclouen lluminàries en cuines, banys, terrasses i balcons segons especificacions del projecte, així com totes les zones comuns de l'edifici.

Els mecanismes interiors son de color blanc, model Jung o similar. A les terrasses i balcons es preveu una presa elèctrica estanca.

Els habitatges disposen de preses per TV i xarxa a totes les estances, excepte en banys.

També s'inclou videoporter electrònic amb sistema d'apertura de la porta de l'edifici. Tota la instal·lació elèctrica i de telecomunicacions s'entregarà complint amb la normativa vigent actual.



CLIMATIZACIÓ I AIGUA CALENTA

El sistema de producció d'aigua calenta sanitària es resol mitjançant una instal·lació d'aerotermia, amb la unitat interior situada als espais de circulació o cuina. Aquesta mateixa instal·lació abastirà el sistema de climatització per aire, amb una unitat interior situada al fals sostre del bany, amb sistema de distribució per conductes a totes les estances. El termòstat ambient es situarà a l'estar-menjador.



FONTANERIA, SANEJAMENT I VENTILACIÓ

Tant els habitatges com les instal·lacions comunitàries compleixen amb la normativa vigent pel que fa a la fontaneria, sanejament i ventilació. Es disposarà d'una clau de tall general accessible des de l'interior de l'habitatge i claus específiques per a cada sala humida.

La instal·lació de sanejament serà de PVC i tant els desaigües com les baixants estaran insonoritzats per evitar l'aparició de sorolls. Es disposarà també d'una xarxa separativa d'aigües pluvials i fecals.

Els habitatges també contaran amb sistema de ventilació mecànica controlada per garantir la màxima qualitat i salubritat de l'aire.



ZONES COMUNS INTERIORS

A l'interior dels vestíbuls i zones comuns ens trobem amb una acurada combinació de materials, paviment de terratzo antilliscant de gra fi, paviment de coco ajustat a la zona d'accés als habitatges i revestiments decoratius.

Les escales seran de terratzo i les baranes de perfilaria metàl·lica. La il·luminació s'estudiarà per oferir un ambient còlid i de prestigi.



ZONES COMUNS EXTERIORS

El paviment de les zones comunitàries exteriors serà ceràmic.



APARCAMENT

L'aparcament de planta soterrani i l'acabat de les parets i sostre serà de pintura plàstica llisa, color a definir per la direcció facultativa. El paviment serà de formigó fratassat.

La porta d'accés a l'aparcament serà metàl·lica, motoritzada i amb comandament a distància. La instal·lació de detecció i extinció d'incendis es realitzarà segons la normativa vigent.



ASCENSOR

S'instal·larà un ascensor electromecànic amb accés des de totes les plantes i comunicats directament amb les plantes d'aparcament. Tindran portes automàtiques d'acer lacades segons color definit per la direcció facultativa, detector de sobrecarregues i connexió telefònica apte per la seva utilització amb persones de mobilitat reduïda.

L'empresa promotora es reserva el dret de canviar els materials descrits en aquesta memòria per altres de similar qualitat.