



MEMORIA COMERCIAL

PASSEIG DE SANT JOAN 110 BARCELONA

Memoria Descriptiva del Inmueble

El proyecto se ubica en la población de Barcelona. La altitud de la población es de unos 4 m sobre el nivel del mar. El proyecto supone la intervención sobre un edificio existente situado en el Passeig de Sant Joan 110, realizándose la renovación completa del inmueble y una remonta de 2 plantas.

El edificio se sitúa sobre una parcela con una superficie de unos 397 m², con planta sótano destinada parcialmente a trasteros y espacios comuniones, planta baja destinada a local con sótano, planta principal, primera segunda y tercera, con dos pisos por planta de nos 80 m²; y planta cuarta y quinta con dos pisos dúplex de 250 m² cada uno. Edificio entre medianeras con fachada en Passeig de Sant Joan y fachada posterior a patio interior de manzana, reformada hace poco creando la plaza pública Jardins d'Agustí Centelles.

Urbanísticamente, el proyecto se ha resuelto siguiendo las directrices del Pla General Metropolità de la ciudad de Barcelona.

En lo que hace referencia a sus prestaciones, todas las partes del edificio en las cuales se interviene cumplen los requisitos básicos de calidad establecidos por la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE ley 38/1999) y desarrollados principalmente por el Código Técnico de la Edificación (CTE RD. 314/2006)

Igualmente se cumple el resto de normativa técnica, de ámbito estatal, autonómico y municipal que le son de aplicación en su condición de tratarse de una obra de reforma interior de un edificio existente.

Se trata del proyecto de reforma de un edificio plurifamiliar existente con remonta de dos plantas.

El edificio posee una comunicación vertical de todas las plantas por medio de un ascensor y una escalera en la parte central del edificio, estando el ascensor ubicado en el hueco interior de la escalera.

Memoria de Calidades

Fachadas:

Las fachadas principal, posterior y de patios laterales están realizadas mediante fábrica de ladrillo cerámico revocada estucado de cal siguiendo los criterios patrimoniales de l'Eixample. Todas rehabilitadas.

Restauración integral de todos los elementos decorativos de la fachada como recercados de huecos, impostas, dinteles, etc.

Restauración integral de las balconeras existentes siguiendo las directrices patrimoniales del Ayuntamiento.

Sustitución de la carpintería exterior existente o restauración con por ventanas de madera lacada con doble acristalamiento y condiciones térmicas y acústicas según la normativa vigente.

Instalación de contraventanas de librillos abatibles de madera en la fachada principal y de aluminio en los áticos.

La fachada posterior se resuelve con una gran tribuna de madera hecha nueva a imagen de la existente.

Doble puerta en la entrada del edificio mediante la restauración del conjunto de la puerta de entrada existente y la instalación de una nueva puerta de características similares a la existente. Tanto en la entrada del edificio, como previo al acceso a la segunda puerta, se instalaran sistemas de apertura automática mediante video portero. En el espacio entre las dos puertas se ubicara el conjunto de buzones.

Zonas Comunes

Con el fin de mantener la imagen clásica del edificio, se ha previsto la conservación y restauración integral de todos los elementos de revestimiento de las zonas comunes del edificio.

En el hall de la entrada se realizara la restauración integral tanto del pavimento y peldaños de escalera existente de mármol blanco, como de los revestimientos de paredes y pintura del techo, reparando fisuras, grietas y elementos ornamentales de diferentes mármoles.

Las puertas de acceso a las viviendas serán blindadas de una hoja practicable de medidas 90x210 con maneta y herrajes de bisagra de acero inoxidable, con acabado lacado con doble color por la parte exterior e interior de la vivienda. Instalación de nuevo ascensor de la marca Thyssen Krupp, modelo Synergy 200 acabado en acero inoxidable. La caja de ascensor con cristal y revestida con lamas de madera termotratada.

El hall d'entrada y la escalera, protegida a nivel patrimonial, se rehabilita manteniendo los materiales y acabados existentes.

Los trasteros ubicados en la planta sótano estarán dotados de una puerta metálica con cerradura. Contaran con un punto de luz en techo y mecanismos color blanco.

INTERIOR VIVIENDAS

El pavimento de las plantas tipo serán hidráulicos, en parte recolocando los existentes, limpios y barnizados, en parte de nueva ejecución. Los baños con pavimento de mármol blanco o hidráulico.

Paredes de obra o Pladur, enyesadas y pintadas.

Los mecanismos serán Simon 44 o Bticino Magic según situación.

La climatización será con Aerothermia para frío y calor, a través de conductos y rejillas.

Falsos techos de pladur.

Los falsos techos de las salas a fachada serán rehabilitados, manteniendo su configuración original, o reconstruidos a igual imagen.

Las puertas de paso de las viviendas serán de madera maciza, alguna originales restauradas, otras nuevas.

DORMITORIOS

En el dormitorio principal se dejará armario empotrado con dotación mínima.

COCINAS

El pavimento de la cocina es hidráulico de nueva ejecución.

La encimera y sobre de la cocina es de mármol blanco Macalel. El revestimiento de las paredes de la cocina es enyesado y pintado.

La iluminación de la cocina se realizará mediante la instalación de luminarias led.

Todas las cocinas irán equipadas con mobiliario de DM lacado con muebles altos y bajos, con cajones y puertas con tiradores de acero inoxidable, conjunto de la firma Muebles Ébano de Cuines Mistral.

Se instalará fregadero Roca Berlín, de piletta rectangular de acero inoxidable encastrada en la encimera con grifería icónico.

Los electrodomésticos: campana Novy modelo Mini Pure, frigorífico, lavavajillas, placa de inducción y horno de la marca Neff.

CUARTOS DE BAÑO Y ASEOS

El pavimento Hidráulico nuevo

Las paredes del aseo se revestirán con pieza cerámica Vives Mugat Rivoli.

Grifería Icónico.El inodoro y lavabo de la marca Duravit.

Los mecanismos será Bticino Magic
Platos de ducha Roca Senceramic Cratos

Se instalara toallero Baxiroca de acero tubular cromado CL50 . Los mecanismos será Bticino serie

La iluminación del baño principal se realizara mediante la instalación de luminarias led.

Los mecanismos será Bticino serie LivingLight rectangular color aluminio.

La iluminación del baño secundario se realizara mediante la instalación de luminarias led de la casa Lamp modelo Domo spotlight.

TERRAZAS ÁTICOS

Las terrazas de los áticos irán terminadas mediante la instalación de pavimento para exteriores a base de tarima de madera maciza de IPE con junta abierta.

INSTALACIONES GENERALES

CLIMATIZACIÓN/ CALEFACCIÓN

La instalación de climatización en las viviendas se realiza con un sistema de Aerothermia, frío y calor por conductos y aire. Marca Panasónic.

ALUMBRADO

El sistema de alumbrado en la vivienda es con tecnología led, utilizando luminarias empotradas de tipo downlight en cocinas y cuartos húmedos, y downlight dobles en pasillos.

EXTINTORES

Se distribuirán extintores manuales portátiles por los espacios comunes del edificio. Los extintores se colocarán en lugares muy accesibles.

TELECOMUNICACIONES Y VIDEO PORTERO

Se ha previsto una infraestructura para los servicios de telefonía, servicios por cable y televisión.

En el interior de la vivienda está previsto un video portero que conectara con los dos instalados en el portal.

La memoria de calidades es orientativa y está sujeta a posibles modificaciones que determine la dirección facultativa.