



# CONTRATAS Y OBRAS

Empresa Constructora, S.A.

**Construcción Ética y Sostenible**

**PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN EDIFICIO**

**AVENIR 58**  
**SANT GERVASI**  
Barcelona

mayo 2010



- **SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.**
  
- **MEMORIA DESCRIPTIVA.**
  
- **CALIDADES.**
  
- **PLANOS.**



**MEMORIA**INTRODUCCIÓN

CONTRATAS Y OBRAS, Empresa Constructora, S.A., con sede en la calle Freixa, 6 de la ciudad de Barcelona, es propietaria del inmueble situado en calle Avenir nº 58, de la ciudad de Barcelona.

A través de un estudiado proyecto y mediante una rehabilitación integral del edificio se consigue una edificación, compuesta de diez apartamentos, 4 trasteros y un local comercial en planta baja.

DATOS URBANÍSTICOS

La calificación urbanística del solar es zona de densificación urbana intensiva 13a.

	S/ PROYECTO
Tipo edificación	Plurifamiliar
Techo máximo edificable	Actual
Altura reguladora máxima	Actual
Profundidad edificable máxima	Actual
Nº Plantas	PB + 3 PP
Uso plantas	Residencial
Nº viviendas	10 viviendas

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Partiendo de los objetivos adoptados, de la demanda del mercado y de la normativa vigente, se ha confeccionado un proyecto basado en los siguientes puntos:

- El programa prevé ubicar un total de 10 apartamentos, distribuidos en planta baja, planta primera, planta segunda y planta tercera del edificio existente. Tres de apartamentos responden a la tipología dúplex y siete son apartamentos tipo.
- Para una mejor adecuación funcional del edificio se proyecta una nueva ubicación del núcleo de comunicaciones, tal como escalera y ascensor comunitario, en la crujía central del edificio. El ascensor contará con estructura metálica y cerramiento vidriado, aportando mayor lenguaje de modernidad al conjunto.
- Rehabilitación integral de todas las plantas del edificio, incluyendo modificación de estructura, rehabilitación de la cubierta y la realización de nuevas fachadas, pavimentos, distribuciones, revestimientos e instalaciones, respondiendo a las necesidades de uso actuales y normativa.

**MEMORIA**

- La modificación estructural comprende la creación de una nueva crujía central, con el fin de albergar un patio interior del edificio. Este patio conforma un espacio comunitario de gran calidad, aportando iluminación natural y ventilación a las viviendas.
- En la fachada del interior de manzana, se realiza un esponjamiento de la superficie posterior de planta baja, creando dos patios posteriores, de uso propio de los apartamentos de dicho nivel.
- En la planta cubierta se ubicarán las instalaciones técnicas propias de la actividad, placas solares y maquinarias de climatización.

Básicamente se han diseñado dos tipos de apartamentos, el dúplex, que cuenta con las piezas de cocina y salón comedor en la planta de acceso y las piezas más privativas, dormitorio principal, vestidor y cuarto de baño en la planta superior, y el apartamento desarrollado en un solo nivel que responde a una configuración de planta abierta y en donde el salón-comedor y el dormitorio principal, suite, se orientan a la fachada exterior, mientras que los servicios están orientados al patio interior. La situación de la cocina permite su conexión visual y espacial con el comedor y, a la vez, se ubica en un lugar favorable para las salidas de humos, compartiendo el espacio con las instalaciones del baño.

Los apartamentos de la planta baja, ubicados en la fachada posterior, disponen de terraza ajardinada para su uso exclusivo.

**DETALLE DE SUPERFICIES**

Superficie solar 248,41 m<sup>2</sup>.

Superficie construida total del edificio proyectado será de 704,90 m<sup>2</sup>.

Superficie útil 596,74 m<sup>2</sup>.

	Superficie construida	Usos según proyecto
Planta Baja	185,85 m <sup>2</sup>	Local, trasteros y 2 viviendas
Planta 1	165,85 m <sup>2</sup>	2 viviendas
Planta 2	165,85 m <sup>2</sup>	3 viviendas
Planta 3	165,85 m <sup>2</sup>	3 viviendas
Planta Cubierta	21,50 m <sup>2</sup>	-

**MEMORIA**

Las superficies construidas y útiles de los diferentes apartamentos son las siguientes:

APARTAMENTOS		SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		
		UTIL	CONST.	TERRAZA
P. Baja	APARTAMENTO B 1	40,54	44,4	39,43
	APARTAMENTO B 2	44,83	51,07	20,50
P.Primera	APARTAMENTO 1º 1º	40,02	44,01	
	APARTAMENTO 1º 2º	44,01	50,36	3,35
P.Segunda	APARTAMENTO 2º 1º	40,02	44,54	3,35
	APARTAMENTO 2º 2º	44,01	50,35	
	APARTAMENTO 2º 3º	47,86	57,66	
P.Tercera	APARTAMENTO 3º 1º	41,2	47,44	2,40
	APARTAMENTO 3º 2º	40,02	44,54	3,35
	APARTAMENTO 3º 3º	69,08	80,25	
<b>TOTAL</b>	<b>10 APARTAMENTOS</b>	<b>411,57</b>	<b>514,62</b>	<b>72,38</b>

La superficie útil del local comercial es de 42,00 m<sup>2</sup>, ideal para tienda de ropa, joyería, complementos, etc.

La superficie útil de los trasteros es de 2,90 m<sup>2</sup> (2 unidades) y 3,10 m<sup>2</sup> (2 unidades).

**MEMORIA DE CALIDADES**Cimentación

Se refuerza parte de la cimentación existente formada por zapatas continuas bajo muros de carga y paredes de fachada, también se crean nuevas cimentaciones de hormigón armado bajo nuevos elementos estructurales.

Estructura

Se mantienen los muros de carga y los forjados actuales del edificio con los correspondientes refuerzos y modificaciones de aberturas. Se demolerán parte de los forjados existentes para la creación de los nuevos patios y caja de escalera, y se reconstruirá los forjados correspondientes a la actual escalera de acceso a las plantas, según proyecto estructural del arquitecto Sr. Joan Carles Capilla.

Cubierta

Las cubiertas del edificio se reconstruirán, aislándola térmicamente e impermeabilizándola de nuevo, con acabado de teja en cubierta inclinada, y pavimento cerámico rústico extruido, tipo "Brancós" para exteriores en la cubiertas planas, balcones y patios.

Fachada

La fachadas se reconstruirán con acabado de piedra artificial en fachada a calle siguiendo la configuración de la fachada contigua del nº60, incluidas jambas, antepechos y dinteles. El resto de fachadas tendrá acabado de estuco "monocapa" en patio interior y paredes interiores de cubierta, y estuco "bicapa" en fachada posterior.

Divisiones interiores

Las divisiones interiores de las propias viviendas se construirán a base de tabiques de cartón-yeso de 9 cm. de grosor, con lana mineral de 40mm en el interior, acabados con pintura plástica, lisa y ecológica.

Las divisiones interiores entre viviendas y espacios comunes se realizarán en obra de fábrica fonoabsorbente de 15 cm. de grosor, enyesada y acabada con pintura plástica, lisa y ecológica.

Revestimientos

Los baños se revestirán con pieza cerámica modelo a elegir.

Encimeras y frontales zona armarios cocina con piezas de Silestone.

Pavimentos

Se colocará parquet laminado de la marca "Pergo" en el interior de las viviendas. El zócalo será de DM pintado del mismo color que la pared.

Pavimento de gres porcelánico en baños, modelo a elegir.

La escalera, vestíbulos y zonas comunes restantes será a base de piedra natural, excepto en los trasteros con piezas de gres antideslizante.

**MEMORIA DE CALIDADES**Carpintería exterior

Será a base de perfiles de aluminio extruido de la casa Technal, serie Saphir, lacada de color, con cristales aislantes climalit 6-6-5, colocados con burlete de goma, con persianas enrollables de aluminio del mismo color accionadas mediante pulsador.

Carpintería interior

Las puertas de acceso a las viviendas serán blindadas con doble chapa metálica, con cerradura con 3 puntos de anclaje, cierre de seguridad, mirador y tirador de acero inoxidable mate de la casa Tecosur.

Las puertas interiores de las viviendas serán de DM para pintar a semi-laca, con manetas de acero inoxidable modelo Salina de la marca Tecosur.

Armarios empotrados con altillo y puertas correderas, de DM para pintar, incluido estante y barra para colgar, tiradores cromados mate, e interior de melamina.

Mobiliario de cocina

Muebles altos y bajos de cocina de la Serie Alpina de la casa Xey, color a definir, con tiradores de acero inoxidable.

Las cocinas irán equipadas con placa vitrocerámica, horno multifunción compacto combinado con microondas de acero inoxidable, campana extractora telescópica de 2 motores, lavadora-secadora integrable, lavavajillas integrable de 45cm, frigorífico combi de acero inoxidable, fregadera cuadrada de una cubeta de acero inoxidable de la casa Roca, modelo BP2, con grifo monomando cromado modelo Essence de la casa Grohe.

Sanitarios

Lavabos murales modelo Kalahari de la casa Roca, con módulo bajo de madera natural de wengé, con estante de vidrio serigrafiado y toallero cromado para acoplar al costado. Inodoros modelo Dama Senso de la casa Roca. Platos de ducha, modelo Cayo largo, de la casa Level-box, 100x75cm.

Griferías monomando cromadas, modelo Essence de la casa Grohe, termostática para duchas modelo Grohtherm 100.

Espejos rectangulares 70x120cm con cantos pulidos, para colgar.

Mamparas de vidrio Stadip para duchas, formadas por una parte fija y una corredera.

Instalaciones

Montantes generales de fontanería con tubo de cobre aislados con Armaflex AF 19mm. Instalación interior con tubo multicapa de sección adecuada en cada tramo. Se instalarán llaves de paso en cada cuarto húmedo.

Instalación de Energía Solar Térmica, con acumuladores individuales y termo eléctrico de 75-100 l de capacidad.

Las viviendas dispondrán de instalación de electricidad con un grado de electrificación elevada de 9,9 Kw. El material de accionamiento será de la marca Bticino, modelo Light. Apliques iGuzzini, modelo Elipse 7116, en terrazas bajas.

**MEMORIA DE CALIDADES**

Halógenos empotrables en baños y frente armarios empotrados, downlights de bajo consumo en cocina y liniestras bajo muebles altos cocina.

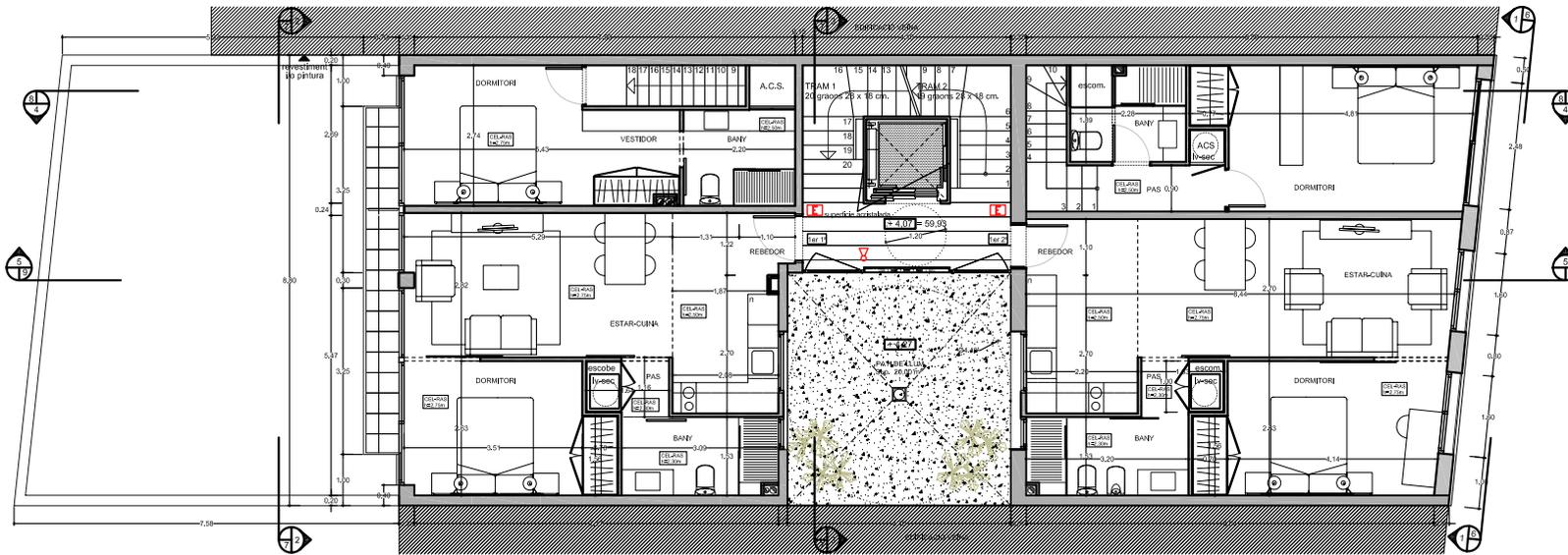
Instalación de climatización con bomba de calor formada por unidad condensadora en cubierta y evaporadora sobre falso techo registrable de aluminio en baño, marca Fujitsu o Mitsubishi, distribuida a través de conductos Crimaver Plus, con rejillas de caudal regulable.

Instalación de telecomunicaciones con tomas de TV, telefonía, y video portero de la marca Bticino. Equipo de captación de señales analógica y digitales para satélite Astra, formado por parabólica tipo Offset.

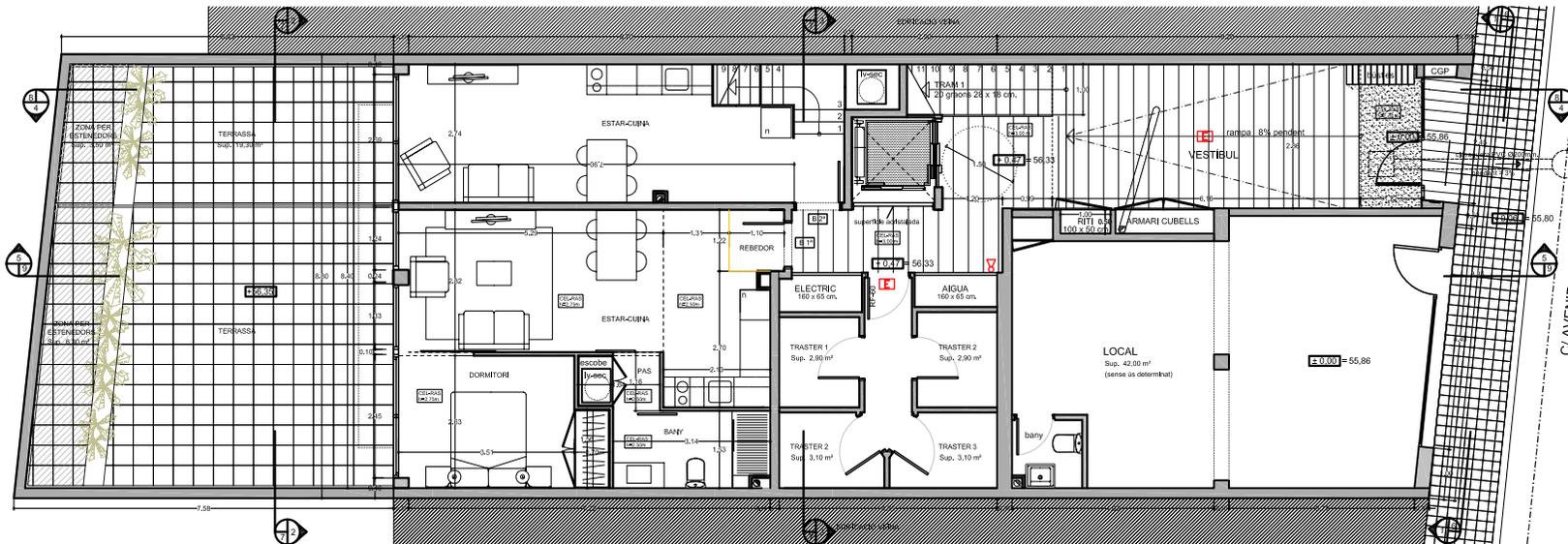
Ascensor electromecánico para 6 personas con 4 paradas, con doble embarque a 90º, y motor en el propio hueco. Puertas interiores correderas de acero inoxidable, pavimento de mármol. Hueco de ascensor de estructura metálica y acristalada transparente con vidrio stadip 6+6 por el interior de la escalera. Puertas exteriores correderas.

*(Memoria de acabados orientativa. Estas podrán ser modificadas por otras de similar calidad, a criterio de la Dirección Facultativa durante el transcurso de las obras)*





PLANTA PRIMERA



PLANTA BAIXA

Contratas y Obras  
Empresa Constructora S.A.

C/ Palau 6, Barcelona 08021  
E: 34 93 474 29 14  
tel: 34 93 200 79 42

Projecte Bàsic d'un edifici  
d'habitatges plurifamiliar

carrer L'Avenç 58  
Barcelona

PROPOSTA DE REFORMA  
NIVELL 0, NIVELL 1

Fernando Turó  
Daniel Callego  
arquitectes

c/ Palau 6, Barcelona 08021  
E: 34 93 474 29 14  
tel: 34 93 200 79 42

Projeccion: Arquitecte:

Escala: Data: Revisió:

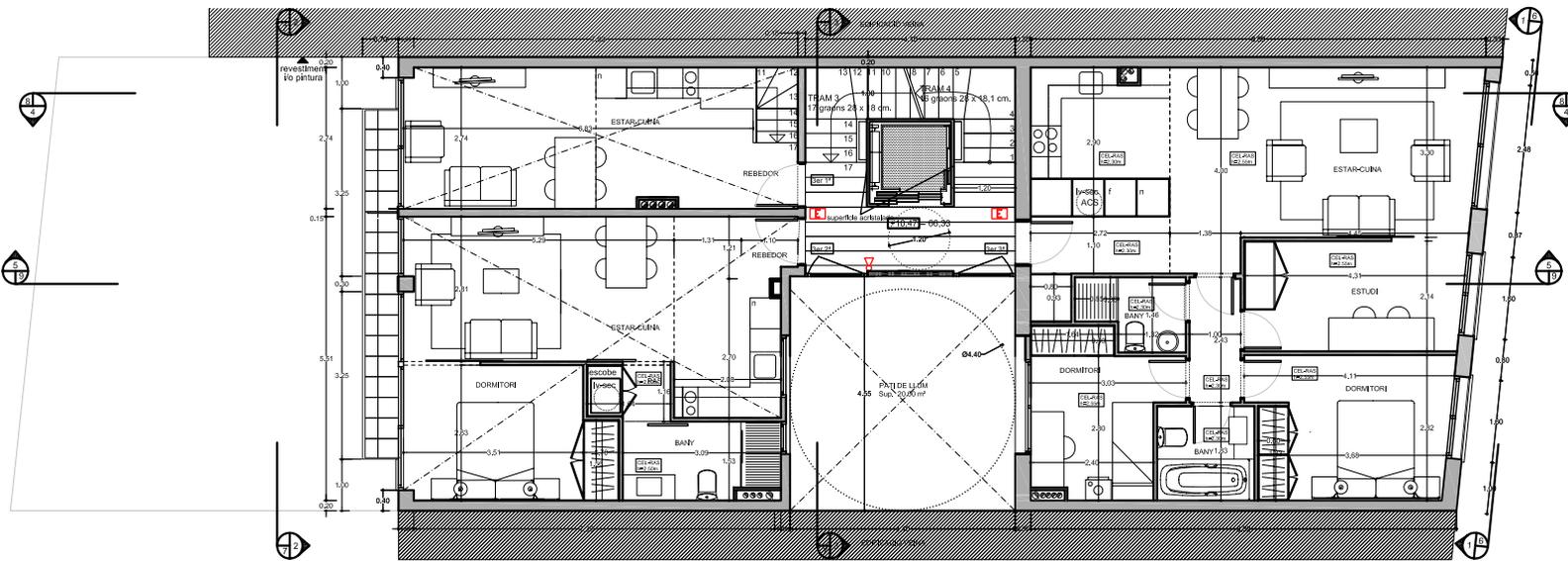
1:500/A1 14/01/2008

Autògraf: Aprovat: Signat:

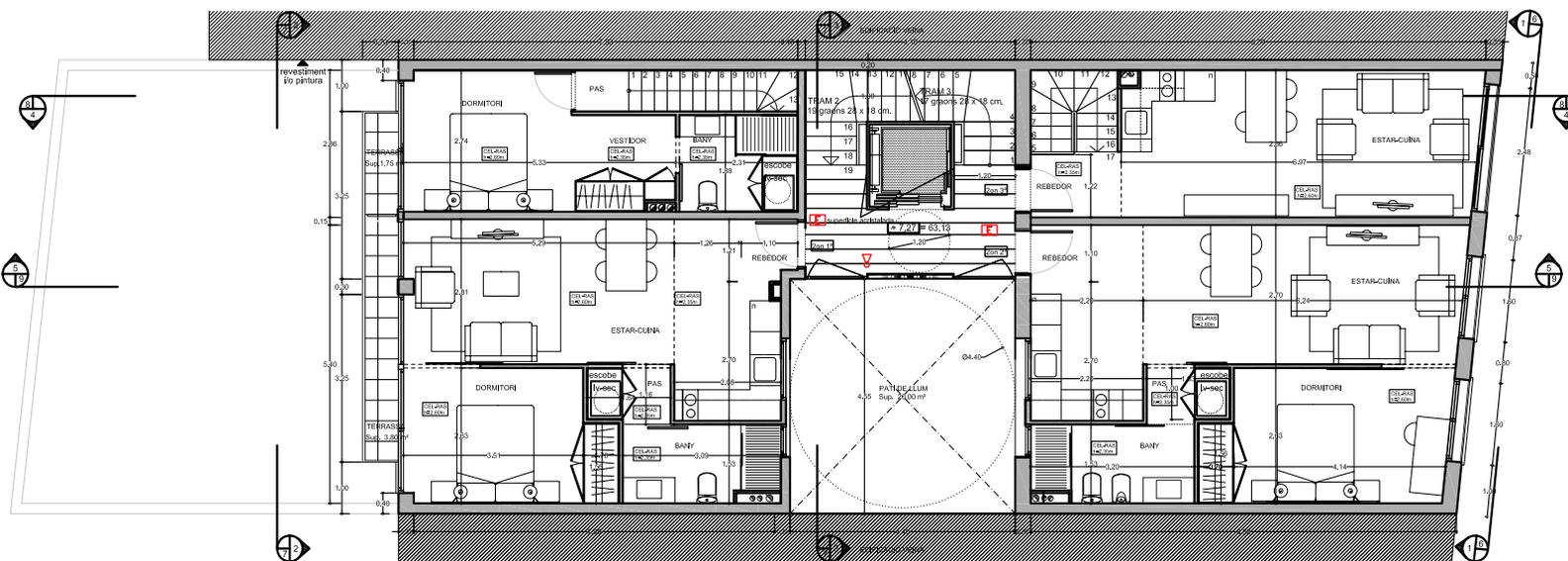
data: data: data:

F-05

0606.NIR



PLANTA TERCERA



PLANTA SEGONA

Contrats y Obras  
 Empresa Constructora S.A.  
 C/Alba 4, Barcelona 08003  
 T. 93 45 42 91 24  
 F. 93 45 42 91 24  
 Fax. 93 45 50 77 42

Projecte Bàsic d'un edifici  
 d'habitatges plurifamiliar  
 carrer L'Avent 58  
 Barcelona

PROPOSTA DE REFORMA  
 NIVELL 2, NIVELL 3

Fernando Turó  
 Daniel Gallego  
 arquitectes

C/Alba 4, Barcelona 08003  
 T. 93 45 42 91 24  
 F. 93 45 42 91 24  
 Fax. 93 45 50 77 42

Projeccion:      Arquitecte:

Escala:      Data:      Nombre:

1:500 A1      juliol 2008

Obra:      Aprovat:      Vot:

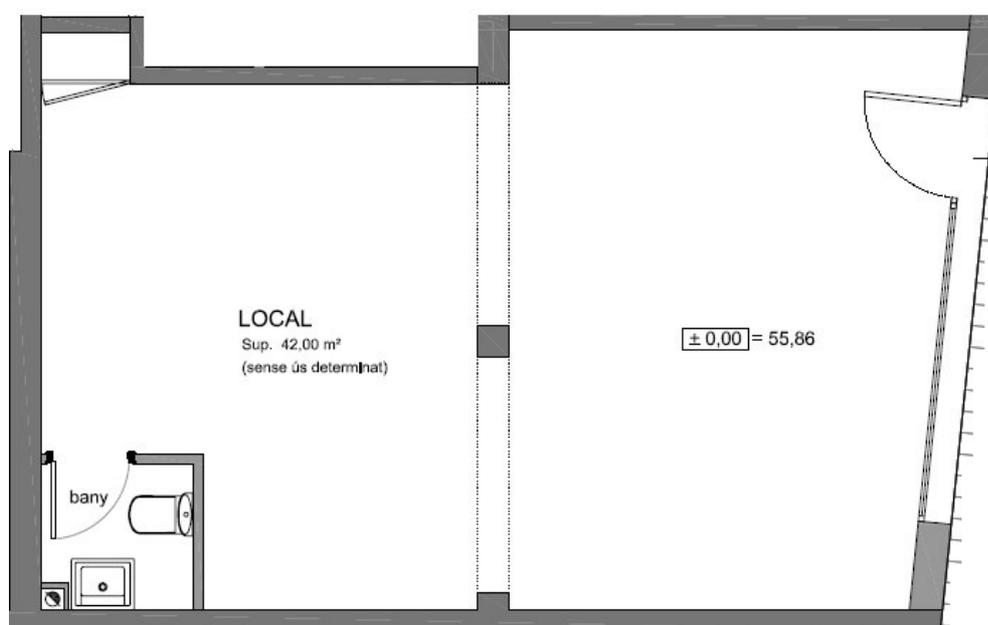
Proj:      Data:

F-06  
 0606.NIR

PLANOS

LOCAL PLANTA BAJA

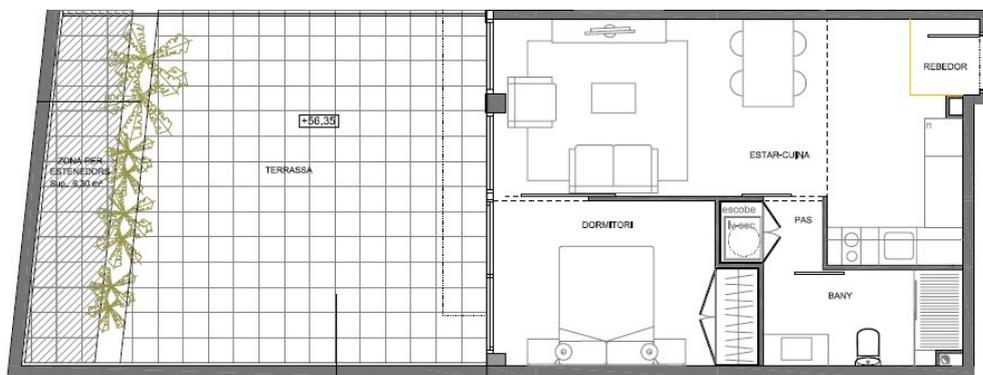
Local PB



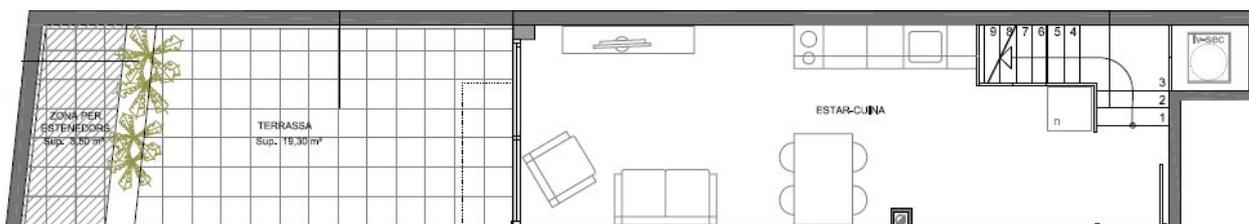
PLANOS

APARTAMENTOS PLANTA BAJA

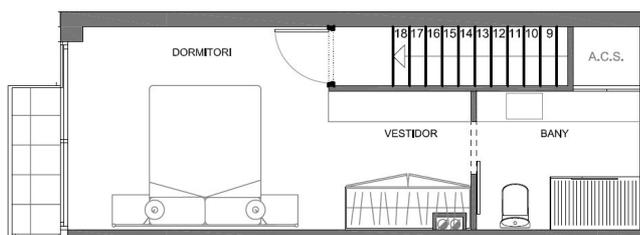
Apartamento B1



Apartamento B2



Planta baja

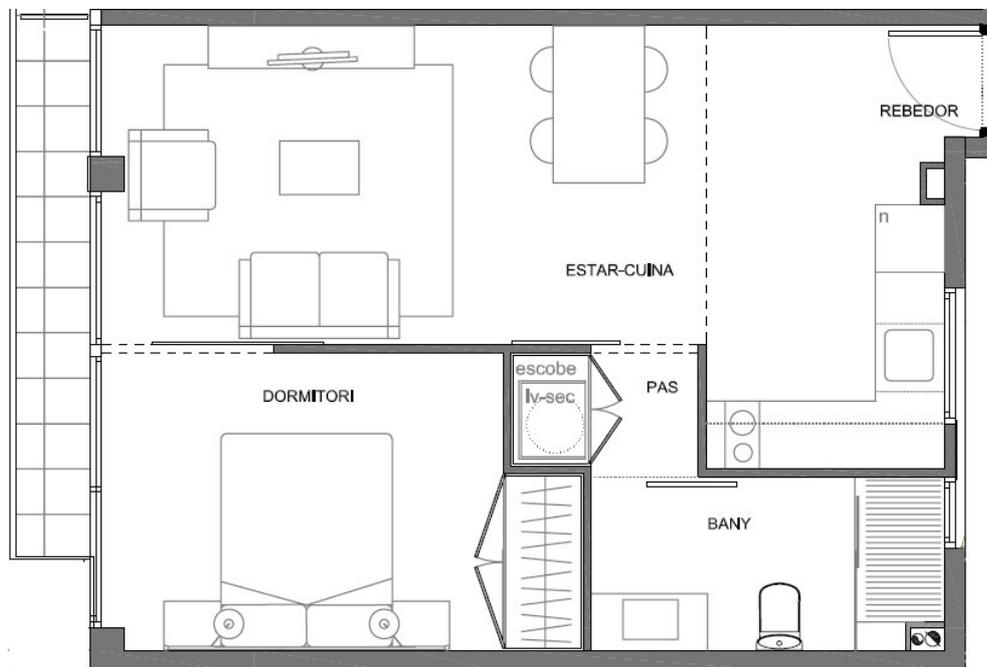


Planta primera

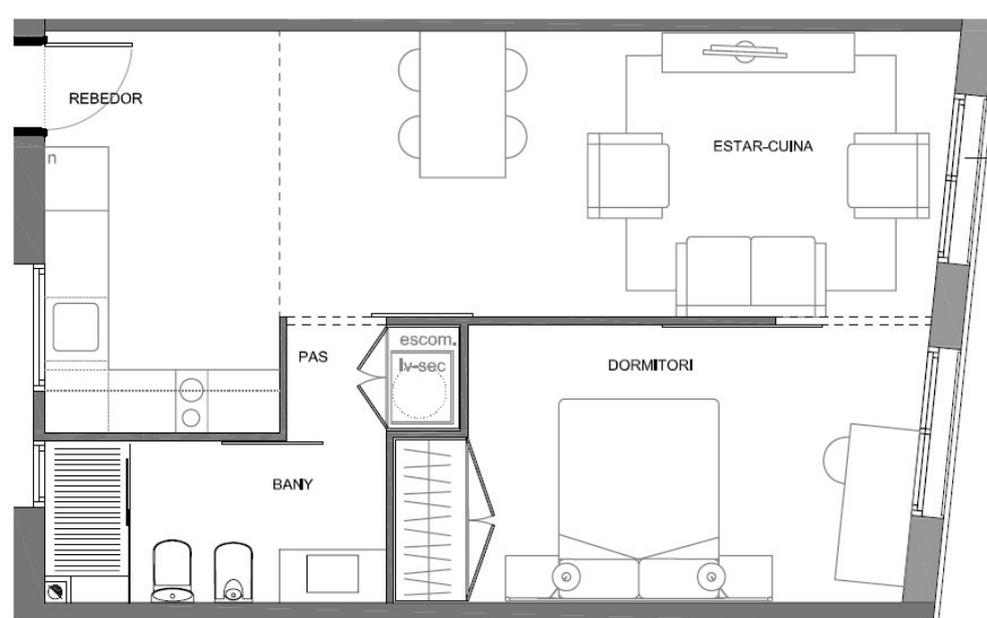
PLANOS

APARTAMENTOS PLANTA PRIMERA

Apartamento 1º1º



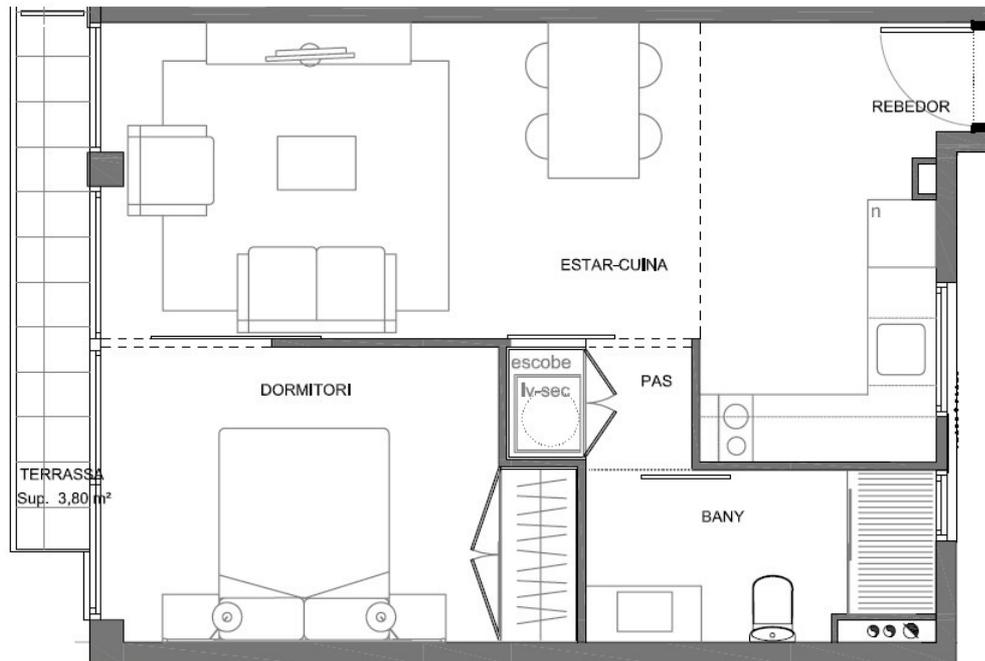
Apartamento 1º2º



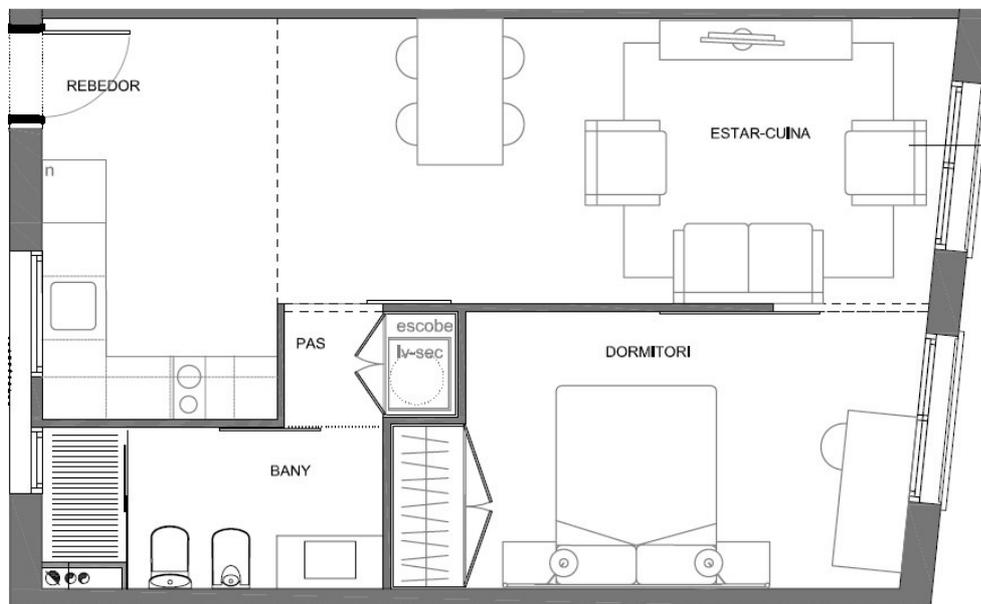
PLANOS

APARTAMENTOS PLANTA SEGUNDA

Apartamento 2<sup>01</sup>

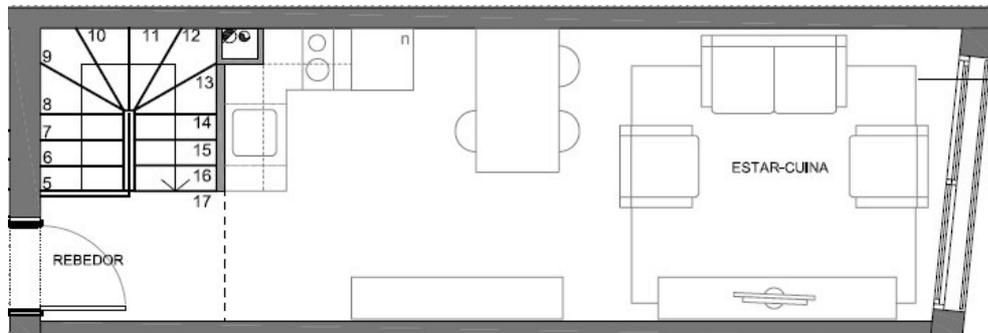


Apartamento 2<sup>02</sup>

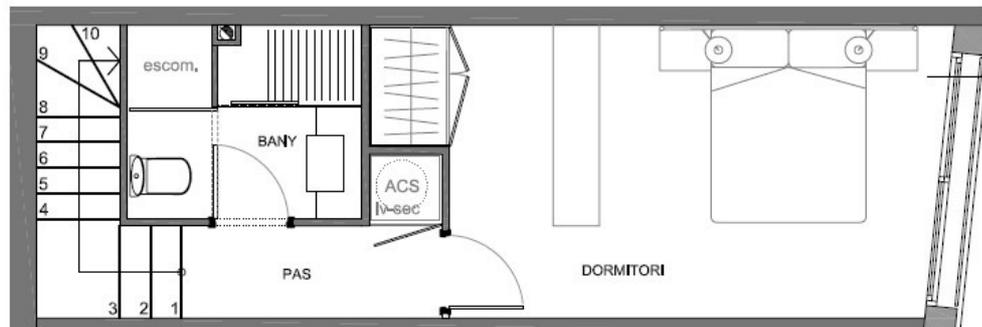


PLANOS

Apartamento 2º3º



planta segunda

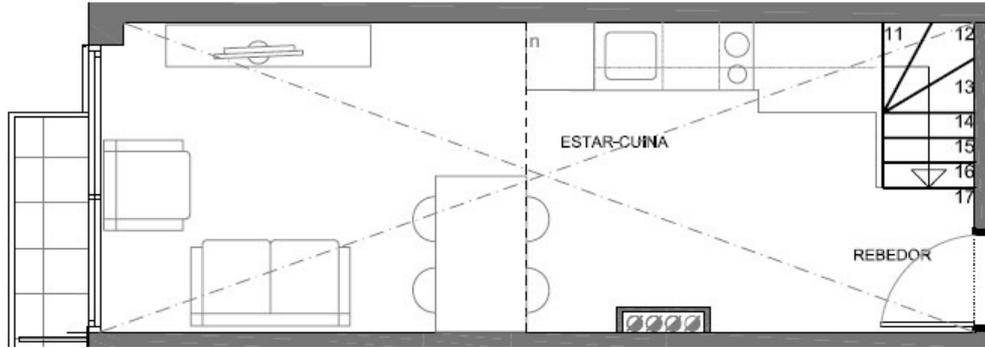


planta primera

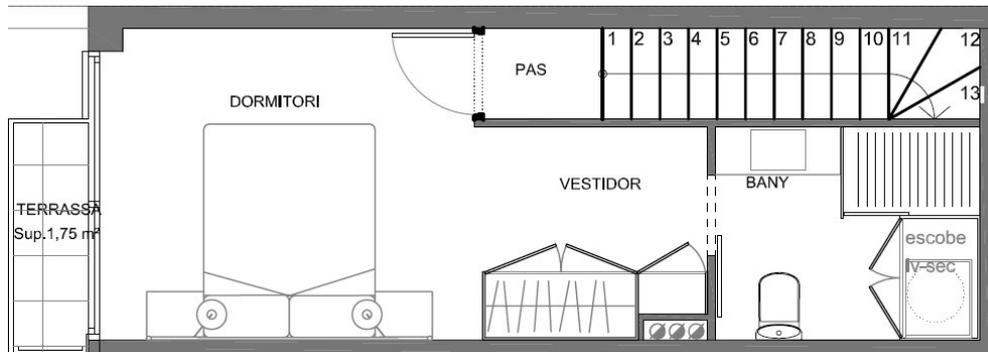
PLANOS

APARTAMENTOS PLANTA TERCERA

Apartamento 3º1º

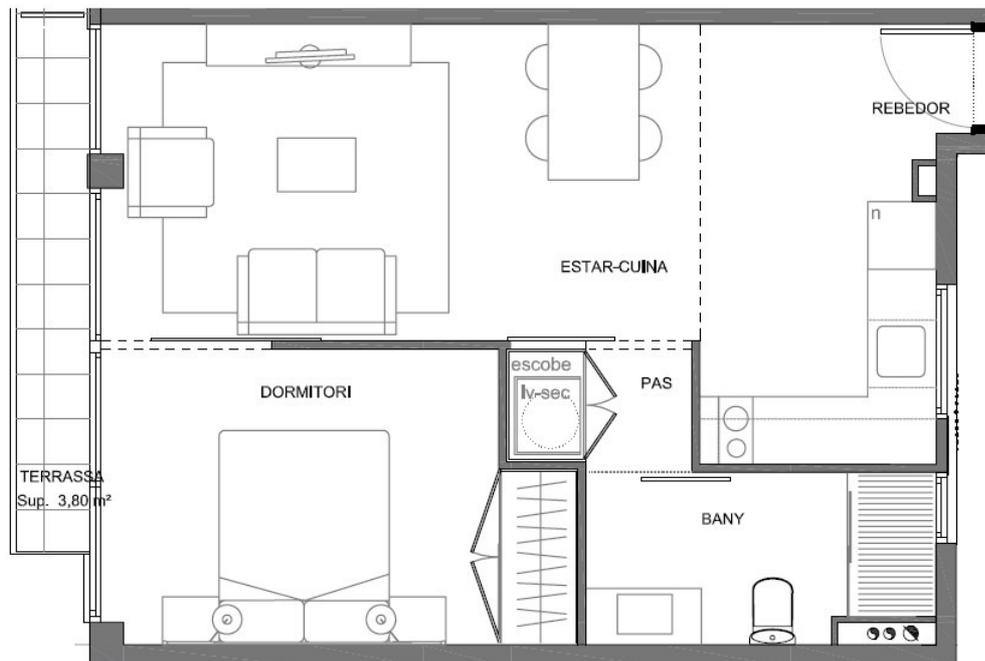


planta tercera



planta segunda

Apartamento 3º2º



Apartamento 3º3º

