

MEMÒRIA DE QUALITATS

DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

Projecte de nova construcció d'un edifici entre mitgeres de planta baixa, quatre plantes pis per a 24 habitatges i planta baixa destinada a 24 places d'aparcament i 6 trasters.

El projecte, obra dels arquitectes Lluís Codony Salcedo i Joan M. Muixí Vallès, proposa un edifici entre mitgeres, amb una part de planta baixa més quatre plantes amb façana a Passeig de la Riera i una altra part amb PB+2 amb façana al carrer de la Circumval·lació Baixa; les plantes tercera i quarta s'erigeixen a la meitat de l'ocupació de la parcel·la amb façana principal al passeig de la Riera.

La planta baixa destinada a aparcament i trasters, tindrà l'accés principal a través del vestíbul. També hi ha la centralització de comptadors d'aigua, electricitat i telecomunicacions, així com l'espai d'ús per la comunitat, que també és la previsió de l'espai per a residus.

La comunicació vertical de l'edifici es realitza mitjançant una escala que comunica amb les entrades als habitatges i dos ascensors que comuniquen totes les plantes d'habitatges. Un dels ascensors arriba fins a la planta coberta i l'altre arriba fins a la planta 4.

A la coberta sobre la zona de PB+2, orientada a Sud, s'ubiquen les plaques solars en una zona comunitària, així com dues terrasses privatives dels habitatges 3r 1a i 3r 4a.

A la coberta sobre la zona PB+4 hi ha una terrassa on es col·locaran els elements necessaris per a les instal·lacions de telecomunicacions, aire condicionat, maquinària sistema solar, etc. En aquest espai es preveu una zona comunitària per a estenedors d'assecat de la roba.



NORMATIVA D'EDIFICACIÓ

- El projecte contempla diferents solucions tècniques actives i passives per millorar l'eficiència energètica de l'edifici, que representa una disminució d'emissions de CO2 i una reducció significativa de la demanda energètica de l'edifici a calefacció i aigua calenta sanitària respecte a altres edificis amb qualificacions més baixes. Els materials han estat escollits per fomentar una construcció mediambientalment sostenible.
- Projecte i execució segons els requisits bàsics de qualitat establerts per la Llei d'ordenació d'edificació (LOE llei 38/1999) i desenvolupats principalment pel Codi Tècnic d'Edificació (CTE).
- Justificació dels coeficients d'aïllament tèrmic i acústic descrits al projecte executiu.

ZONES COMUNS

VESTÍBUL I ACCESOS

- Vestíbul d'entrada a l'edifici amb paviment de peces de gres porcellànic i parets pintades o amb mirall.
- Porta d'entrada dels vestíbuls de perfil·leria metàl·lica i vidre laminat. Comunicació i obertura remota mitjançant porter electrònic.
- Replans dels pisos amb paviment de gres porcellànic i parets pintades. Escales amb el mateix paviment i parets i sostres pintats.
- Ascensor electromecànic amb parada a totes les plantes, amb maquinària sense reductor i amb variador de freqüència, que aporten confort i suavitat a les maniobres amb la millor eficiència.

TERRASSES I COBERTES

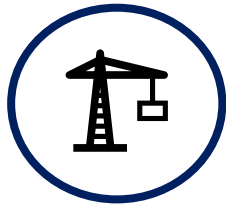
- Coberta plana practicable amb zona d'estenedors comunitaris amb paviment ceràmic. Zones no transitables destinades a la ubicació d'equips de les instal·lacions comunitàries i/o privatives acabades amb grava que facilita les tasques de manteniment i reparació.
- Terrasses de planta primera i tercera d'ús privatiu amb pendents de 2 aigües amb reixeta lineal de recollida i paviment de gres per a exteriors. Divisions entre propietats amb mur d'obra fins a 1 m d'alçada i tancament lleuger fins a 1,80 m aproximadament.

PLANTA BAIXA DESTINADA A APARCAMENT

- Entrada de vehicles mitjançant porta metàl·lica d'accionament automàtic amb emissors de radioones individualitzades.
- Paviment de l'interior del garatge de formigó remolinat. Senyalització i numeració de les places pintades sobre el paviment. Murs perimetrals d'obra de fàbrica pintada i pilars acabats pintats de color diferenciat.
- Garatge dotat d'instal·lacions de **detecció, extinció manual, lluminària d'emergència i il·luminació de led per afavorir l'estalvi energètic.**
- **Preinstal·lació per a carregadors de vehicles elèctrics**, formada per canaleta per eix central del sostre del pàrquing preparada per poder cablejar des del born de qualsevol habitatge situat a la cambra de comptadors fins al punt de càrrega. (Equip de càrrega i cablatge no inclòs com a dotació).
- Trasters amb parets d'obra de fàbrica pintada i paviments de formigó. Lluaminària sobre la porta metàl·lica i sistema de ventilació mecànica.



CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES



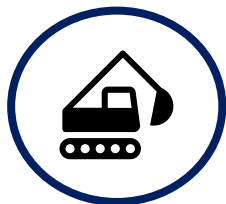
ESTRUCTURA

- La fonamentació estarà executada d'acord amb els resultats de l'estudi geotècnic realitzat.
- Estructura de pilars i forjats reticulars de formigó armat segons projecte executiu.



FAÇANES

- Façanes de fàbrica de maó revestides exteriorment amb sistema SATE (aïllament tèrmic més acabat). Per l'interior de l'habitatge, trasdosat amb placa de guix laminat i aïllament termoacústic interior de llana de roca mineral.
- Façana exterior de planta baixa acabada amb revestiment porcellànic amb fixació oculta.
- Baranes de balcons mixts formats per perfils metàl·lics i vidre de seguretat.



TANCAMENTS EXTERIORS

- Balconeres i finestres de fulles corredisses en estar-menjador, batents i/o oscil·lobatents a les habitacions.

Obertures de gran alçada per dotar les estances de més lluminositat.

- Perfils d'alumini del fabricant Cortizo amb ruptura del pont tèrmic. Perfils de color segons composició de façanes de projecte. Envidrament amb doble vidre amb cambra d'aire complint els requeriments tèrmics i acústics de la normativa vigent segons la seva orientació.
- Als tancaments dels dormitoris de patis interiors es col·locaran persianes enrotllables d'alumini. Els tancaments de façanes principals es resolen amb protecció solar mitjançant cortina vertical de teixit tècnic screen foscurit.

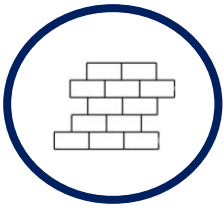


EQUIPAMENTS INTERIORS



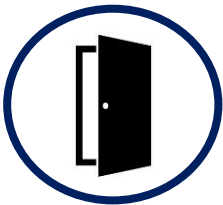
PARETS I SOSTRES INTERIORS

- Pareds de divisió interior entre propietats amb sistema sec, amb doble estructura metàl·lica, perfils verticals cada 40 cm situats al portell, 5 plaques de guix laminat de 15 mm, la interior de gran duresa, doble capa de material aïllant tèrmic i acústic de llana de roca a l'interior dels perfils.
- Particions verticals entre estances amb envà de guix laminat amb manta termoacústica de llana de roca mineral a l'interior dels perfils. A les zones humides s'utilitzaran plaques hidròfugues.
- Fals sostre de guix laminat.
- Pareds i sostres pintats amb pintura plàstica de color blanc trencat.



PAVIMENTS

- Paviment de parquet laminat de grau de resistència AC4 a tot l'habitatge, excepte banys i safareigs, que disposaran de paviment ceràmic. Sòcol de DM de color blanc a tot el perímetre de les estances amb paviment laminat, a joc amb la fusteria interior per crear un ambient completament integrat a tot l'habitatge.
- Sota el paviment de parquet hi ha una làmina de polietilè, una solera de morter que queda aïllada per sota i per tot el contorn, per una làmina acústica de 5 mm col·locada entre l'estructura i aquesta capa de morter. D'aquesta manera, s'aconsegueix reduir la transmissió de soroll per impacte.
- Balcons i terrasses amb paviment de gres per a exteriors.



FUSTERIA INTERIOR

- Porta d'entrada amb fulla blindada lacada de color blanc. Pany de tres punts i espiell gran angular. Cilindres de pany anticòpia lliurant-se amb 5 claus i una targeta amb un codi específic necessari per poder demanar còpies de claus al fabricant de forma controlada.
- Segons distribució de cada habitatge, portes interiors batents lacades de color blanc o portes corredisses ocultes tipus Krona o similar. Tapetes rectes lacades, amb airejadors ocults per garantir una ventilació correcta dels espais interiors. Portes de 80 cm a totes les estances.
- Els habitatges no estan dotats d'armaris.
- Manetes i ferramentes de les portes i armaris de color crom mat.



EQUIPAMENTS INTERIORS



CUINES

- Paviment laminat igual al del menjador-estar.
- Cuines equipades amb armaris modulars alts i revestits de laminat amb tiradors gola integrats a les portes. Moble de calaixos amb guies rodades d'extracció total.
- Taulell de marbre tecnològic Compac Blanc o material equivalent i retorn fins als mobles alts amb el mateix material. Resta de parets pintades.
- Aigüera d'acer inoxidable de la marca Roca d'una cubeta de 50 cm col·locada per sota del taulell, amb aixeta monocomandament cromat del fabricant Roca, amb broc abatible si hi ha finestra davant.
- Espai per a nevera combinada de 60 cm i rentaplats.
- Electrodomèstics de la marca Cata:
- **Placa d'inducció** de 60 cm i 3 zones de cocció.
- **Forn elèctric** de 60 cm multifunció acabat d'acer inoxidable.
- **Campana extractora** de 60 cm integrat als mobles alts.



ESPAI PER AL RENTAT (SAFAREIGS)

- Segons la distribució de cada habitatge, espai amb portes tipus armari situat al rebedor o a l'espai d'accés al bany.
- Equipat amb la caldera mixta de gas i espai amb la preinstal·lació per a la rentadora i una assecadora amb recollida de condensats col·locades una sobre una altra. Nota important: No hi ha instal·lació de conductes d'extracció de vapors de condensació d'assecadores.
- Parets pintades i paviment de gres.

NOTA: Segons la distribució de cada habitatge i disponibilitat d'estocs i de catàleg del proveïdor, l'equipament dels banys i les referències poden variar respecte del descrit.

NOTA: Les llums només apareixen a nivell decoratiu.



EQUIPAMENTS INTERIORS



BANYS

- Paviment de gres. Revestiment de parets fins al sostre amb rajoles ceràmiques. Fals sostre pintat de color blanc.

- Habitatges amb 2 banys: Bany principal amb lavabo sobre moble de bany de 2 calaixos, bany secundari amb lavabo mural model Roca The Gap.

Nota: En funció de la normativa d'habitabilitat, el moble i el lavabo mural poden estar intercanviats.

- Habitatges amb 1 sol bany: Lavabo sobre moble de bany de 2 calaixos.

- Inodor Roca The Gap.

- Plat de dutxa de resines Stonex de color blanc o banyera model Roca Contesa, situats segons composició de projecte. Aixetes de la marca Roca. Aixetes de lavabo model L-20, bateries de dutxes i banyeres termostàtiques model Roca T-500.

- A les dutxes i banyeres, mampara de vidres temperats transparents, amb portes corredisses, batents o vidres fixos segons distribució i mida de cada peça.

- Mirall i radiador tovalloler blanc.

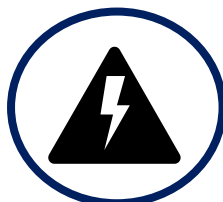


NOTA: Segons la distribució de cada habitatge i disponibilitat d'estocs i de catàleg del proveïdor, l'equipament dels banys i les referències poden variar respecte del descrit.

NOTA: Les llums només apareixen a nivell decoratiu.

INSTAL·LACIONS

ELECTRICITAT



- Instal·lació d'electricitat de 9,20 kW de potència màxima de contractació.
- Armari amb el quadre de comandament i protecció dels diferents circuits amb mecanismes automàtics de seguretat a les sobretensions i les fuites de corrent, dins d'armari situat al rebedor, juntament amb el PAU de telecomunicacions.
- Mecanismes Niessen sèrie Zenit o equivalent. Mecanismes amb carregador USB integrat al saló. Endoll estanc i aplic a terrasses privatives i balcons.

SUBMINISTRAMENT D'AIGUA

- Claus de pas a les cambres humides situades vistes per a fàcil manteniment.
- Preses d'aigua freda i calenta per a rentaplats i rentadora.
- Punt de reg a les terrasses privatives de planta tercera.

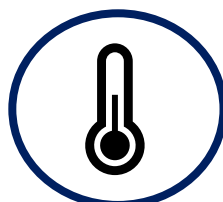


PRODUCCIÓ D'AIGUA CALENTA SANITÀRIA

- Instal·lació de gas natural per alimentar la caldera mixta de condensació per a la producció d'aigua calenta sanitària i calefacció per radiadors.
- L'aigua de xarxa que arriba a la caldera de gas de cada habitatge s'escalfa prèviament per un equip hidràulic intercanviador d'energia calòrica que aprofita l'energia solar captada per les plaques solars tèrmiques instal·lades a la coberta de l'edifici. D'aquesta manera s'afavoreix l'estalvi energètic.

CALEFACCIÓ

- Caldera mixta estanca de condensació de gas natural per a calefacció i aigua calenta, amb dos circuits monotubulars sota el paviment i radiadors d'alumini.
- Termòstat regulador programable al saló menjador.
- Radiadors de paret d'alumini de color blanc, amb nombre d'elements segons projecte executiu.
- Radiador tovalloler blanc als banys.

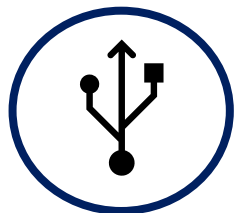


PREINSTAL·LACIÓ D'AIRE CONDICIONAT

- Preinstal·lació d'aire condicionat preparada per a un Split mural a estar-menjador i a dormitori principal, consistent en instal·lació de les connexions entre les previsions de màquina exterior a coberta i màquines interiors.
- No inclou ni el subministrament ni la instal·lació de la maquinària ni del termòstat.

INSTAL·LACIONS

RENOVACIÓ DE L'AIRE INTERIOR



Sistema de ventilació per renovar i millorar la qualitat de l'aire interior. L'aire net entra des de l'exterior a través de la posició de microventilació de finestres i balconeres amb fulles batents, d'accionament voluntari. L'aire passa per l'airejador de les portes interiors cap a les cambres humides (cuina i banys) i des d'allà s'extreu cap a l'exterior amb un extractor individual per a cada habitatge. Els airejadors estan a la part superior de les portes i queden ocults per la tapeta superior.

COMUNICACIONS

- Armari a l'entrada de l'habitatge amb dues caixes per a la centralització de connexions dels serveis de TV, veu i dades o PAU (Punt Accés Usuari) juntament amb el quadre de protecció dels circuits elèctrics.
- Antena col·lectiva per a la recepció de senyal TDT/DAB/FM i antena parabòlica per a la captació del senyal de satèl·lit.
- Cablejat a l'interior de l'edifici (des del RITI fins al PAU de cada usuari) amb fibra òptica, coaxial o parell trenat per permetre l'accés als serveis de telefonia i banda ampla, en funció de la resposta dels operadors (vegeu nota al peu de pàgina).
- Preses de TV-SAT a la sala d'estar i a tots els dormitoris. Distribució de senyal en estrella, amb cablejat coaxial directe des del PAU situat al rebedor, fins a cadascuna de les preses de senyal.
- Preses de servei de televisió per cable amb coaxial al saló menjador i al dormitori principal (veure nota al peu de pàgina).
- Preses de dades amb connector RJ45 i cablejat UTP a la sala d'estar i tots els dormitoris per a la distribució dels serveis de telefonia i de banda ampla (Internet). Doble presa a la sala d'estar i al dormitori principal. Cablejat en estrella des del PAU amb línia directa fins a cadascuna de les preses de senyal.
- Presa de fibra òptica a la sala d'estar comunicada amb el PAU situat a l'entrada de l'habitatge.
- Comunicació des de l'exterior mitjançant el porter electrònic.

NOTA: Disponibilitat de senyal subjecta al desplegament dels serveis per part dels operadors de telecomunicacions.

NOTA: La direcció facultativa de l'obra es reserva la possibilitat d'introduir canvis o modificar alguns materials a utilitzar a la construcció de l'edifici, mantenint en tot cas una qualitat equivalent.



PERSONALITZACIÓ

S'ofereix la lliure opció per part del comprador d'escollir únicament determinats canvis prèviament seleccionats que, dins d'un termini que se li comunicarà, podrà sol·licitar.

AQUESTS CANVIS ES REALITZARAN PREVI PRESSUPOST, ACCEPTACIÓ I ABONAMENT DINS DEL TERMINI ESTABLERT PER LA CONSTRUCTORA

En data a determinar la constructora contactarà amb el comprador.



PERSONALITZACIÓ DELS BANYS

Canvi del model d'aixetes, dins de la mateixa marca.

PERSONALITZACIÓ DE LES CUINES

- Canvi del model d'electrodomèstics, dins de la mateixa marca.
- Canvi del model d'aixeta, dins de la mateixa marca.
- Canvi de l'acabat de porta del mobiliari de cuina, a escollir dins de dues combinacions addicionals.
- Canvi de l'acabat del taulell de treball i frontal entre mobles, a escollir dins de dues opcions addicionals.

PERSONALITZACIÓ DEL PAVIMENT DE PARQUET LAMINAT

Canvi d'acabat dins de dues opcions addicionals.

PERSONALITZACIÓ DELS ENRAJOLATS DE BANYS

Canvi d'enrajolat de parets i terres, a escollir dins de dues combinacions addicionals.

NOTA: Disponibilitat de senyal subjecta al desplegament dels serveis per part dels operadors de telecomunicacions.

NOTA: La direcció facultativa de l'obra es reserva la possibilitat d'introduir canvis o modificar alguns materials a utilitzar a la construcció de l'edifici, mantenint en tot cas una qualitat equivalent.

