



CAN ROVIRA 9

MEMÒRIA DE QUALITATS

DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

Projecte de nova construcció d'un conjunt de dos blocs plurifamiliars, que comparteixen una planta baixa i un aparcament soterrat. El bloc 1 destinat a 15 habitatges i 1 local comercial, el bloc 2 a 11 habitatges i 1 local comercial, i planta sotterrani destinada a 29 places d'aparcament per a vehicles, 7 per a motos i 26 trasters.

El projecte, obra de l'arquitecte Fernando Tortajada Rodés, proposa un projecte a quatre vents, consta de PB+3 (Escala 1) i PB+2 (Escala 2). La façana principal, orientada a Sud-Est, dona accés a l'edifici des del carrer Victor Català.

Els blocs es projecten a quatre vents. Tots dos blocs estan enretirats respecte el carrer, generant així en planta baixa espais de zones enjardinades d'ús privat.

Cada bloc disposa, en planta baixa, de 1 local comercial (amb accés independent des del carrer), accés a l'aparcament comunitari i a 3 habitatges.

Les plantes pis restants, 3 en un bloc i 2 en l'altre, donen accés a un total de 20 habitatges (4 habitatges per replà).

La comunicació vertical de l'edifici es realitza mitjançant una escala que comunica amb les entrades als habitatges i un ascensor que comunica totes les plantes d'habitatges, la planta de l'aparcament i la coberta.

Una part de la coberta està destinada als elements necessaris per a les instal·lacions de telecomunicacions, climatització, sistema de generació d'aigua calenta sanitària, i plaques fotovoltaïques per generació d'electricitat. La resta serà d'ús comunitari amb una previsió per estenedors d'assecat de roba o bé ocupat per les cobertes privatives.

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 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 vídeo 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

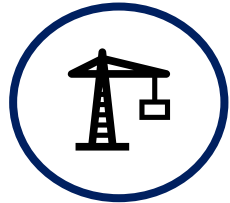
- Coberta plana practicable a zones privatives i comunitària amb paviment ceràmic. Aquesta última amb previsió d'estenedors. Zones no transitables destinades a la ubicació d'equips de les instal·lacions comunitàries i/o privatives acabat amb grava que facilita les tasques de manteniment i reparació.
- Terrasses privades de planta baixa formada per dues plataformes. La del nivell superior acabada amb paviment de gres per a exteriors. L'altre nivell s'entregarà amb acabat de sauló o graveta.
- Aquestes terrasses, així com les privatives de planta coberta, disposaran d'il·luminació a la zona pavimentada i de presa d'aigua.



SOTERRANI DESTINAT A APARCAMENT

- Entrada de vehicles mitjançant porta metàl·lica d'accionament automàtic amb emissors de radioones individualitzades a través del carrer Josep Maria Segarra.
- Paviment de l'interior del garatge de formigó remolinat. Senyalització i numeració de les places pintades sobre el paviment. Murs perimetrals de formigó armat i pilars acabats pintats de color diferenciat. Els murs pantalla poden estar acabats superficialment amb un fresat mecànic de textura irregular.
- 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 i paviments de formigó. Luminària sobre la porta metàl·lica i sistema de ventilació mecànica.

CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES



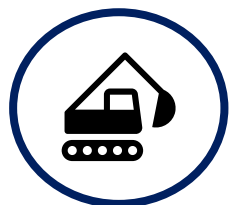
ESTRUCTURA

- La fonamentació estarà executada d'acord amb els resultats de l'estudi geotècnic realitzat.
- Estructura de pilars i llosa massissa o forjats de 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.
- Baranes de balcons formades per perfils metàl·lics acabats pintats.
- Els balcons de l'última planta estaran protegits per un ràfec.



TANCAMENTS EXTERIORS

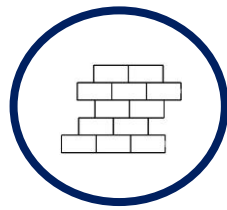
- Balconeres i finestres de fulles fixes, batents i/o oscil·lobatents segons detalls de projecte executiu.
- Perfils d'alumini del fabricant Cortizo amb ruptura del pont tèrmic. Perfils de color segons composició de façanes de projecte. Envidrament amb doble vidre amb cambra d'aire complint els requeriments tèrmics i acústics de la normativa vigent segons la seva orientació.
- Als tancaments de dormitoris, cuines i estar-menjador es col·locaran persianes enrotllables de lamel·les d'alumini i interior d'escuma rígida de poliuretà. L'accionament de la balconera de l'estar-menjador serà mitjançant motor elèctric.

EQUIPAMENTS INTERIORS



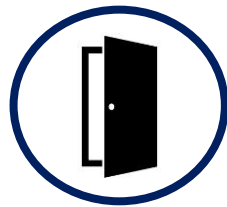
PARETS I SOSTRES INTERIORS

- 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 cuines, 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.

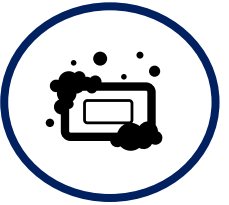


EQUIPAMENTS INTERIORS



CUINES

- Paviment de gres.
- Cuines equipades amb armaris modulars alts i revestits de laminat. Moble de calaixos amb guies rodades d'extracció total.
- Taulell de quars tecnològic Silestone® o material equivalent i retorn fins als mobles alts amb el mateix material. Resta de parets pintades.
- Aigüera d'acer inoxidable d'una cubeta de 50 cm col·locada per sota del taulell, amb aixeta monocomandament cromat del fabricant Roca.
- Espai per a nevera combinada de 60 cm.
- 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.
- Forn microones de 20 litres de capacitat
- Campana extractora de 60 cm integrat als mobles alts
- Espai per a rentaplats.



ESPAI PER AL RENTAT (SAFAREIGS)

- Paviment de gres. Revestiment de parets fins al sostre amb rajoles ceràmiques. Al bany on estigui ubicada la màquina de climatització, per facilitar el manteniment de l'aparell, s'instal·larà un cel ras de lames regisirable. A la resta cel ras pintat de color blanc.
 - 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.
- Inodor Roca The Gap.
 - Al bany principal plat de dutxa de resines Stonex de color blanc, al bany secundari banyera model Roca Contesa, menys pis adaptat que tindrà dutxa. Aixetes de lavabo model L-20, bateries de dutxes i banyeres termostàtiques model Roca T-500.
 - Mirall i radiador tovalloles blanc



BANYS

- Paviment de gres. Revestiment de parets fins al sostre amb rajoles ceràmiques. Al bany on estigui ubicada la màquina de climatització, per facilitar el manteniment de l'aparell, s'instal·larà un cel ras de lames regisirable. A la resta cel ras pintat de color blanc.
 - 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.
- Inodor Roca The Gap.
 - Al bany principal plat de dutxa de resines Stonex de color blanc, al bany secundari banyera model Roca Contesa, menys pis adaptat que tindrà dutxa. Aixetes de lavabo model L-20, bateries de dutxes i banyeres termostàtiques model Roca T-500.
 - Mirall i radiador tovalloles 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.

INSTAL·LACIONS



ELECTRICITAT

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



SUMINISTRAMENT 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 d'aigua a les terrasses privatives de planta baixa i coberta.

PRODUCCIÓ D'AIGUA CALENTA SANITARIA

- Sistema de producció d'aigua calenta sanitària mitjançant sistema comunitari de solartèrmia a coberta, amb suport addicional mitjançant panells solars fotovoltaics.
- La solartèrmia és fonamenta en el principi de l'aerotèrmia, en que l'energia de l'aire exterior es transforma en calor per produir aigua calenta. Es tracta d'una font d'energia renovable inesgotable, d'explotació viable i econòmica, que permet reduir al mínim les emissions de CO2 en comparació dels combustibles fòssils. La instal·lació està formada per tres unitats interiors (columna hidràulica) ubicades en un recinte específic a la planta coberta i els panells exteriors termodinàmics.
- La generació d'aigua calenta és comunitària, augmentant d'aquesta manera l'estalvi energètic del conjunt de l'edifici. La distribució als punts de consum és oberta realitzant-se per canonada comunitària des de coberta, amb consum directe. El control de consums d'aigua calenta es realitzarà amb uns comptadors individualitzats amb registre informàtic. Cada propietari assumirà la part proporcional de costos fixos per percentatge i la part proporcional de costos variables en funció del consum de cada habitatge.

INSTAL·LACIÓ FOTOVOLTAICA

- Instal·lació de panells solars fotovoltaics a planta coberta per minorar el consum elèctric de la generació d'aigua calenta i de la resta de consums de zones comuns.
- La generació d'electricitat es compensarà amb la companyia comercialitzadora d'electricitat mitjançant un comptador bidireccional, segons lo disposat en el Decret 244/2019.

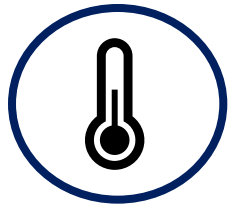


INSTAL·LACIONS



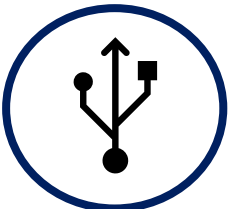
RENOVACIÓ DE L'AIRE INTERIOR

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.



CLIMATITZACIÓ

- Instal·lació de calefacció-aire condicionat per bomba de calor amb aparell interior situat al fals sostre del bany amb manteniment a través del fals sostre registrable i unitat exterior situada a la zona comunitària de la coberta. Distribució d'aire climatitzat a través de conductes de fibra situats al fals sostre i sortida de cabal a través de reixetes d'alumini a l'estar-menjador i dormitoris. Reixetes de retorn per plènum disposades segons projecte.
- Radiador tovalloler blanc als banys.



COMUNICACIONS

- A prop de l'entrada de l'habitatge 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 vídeo 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.