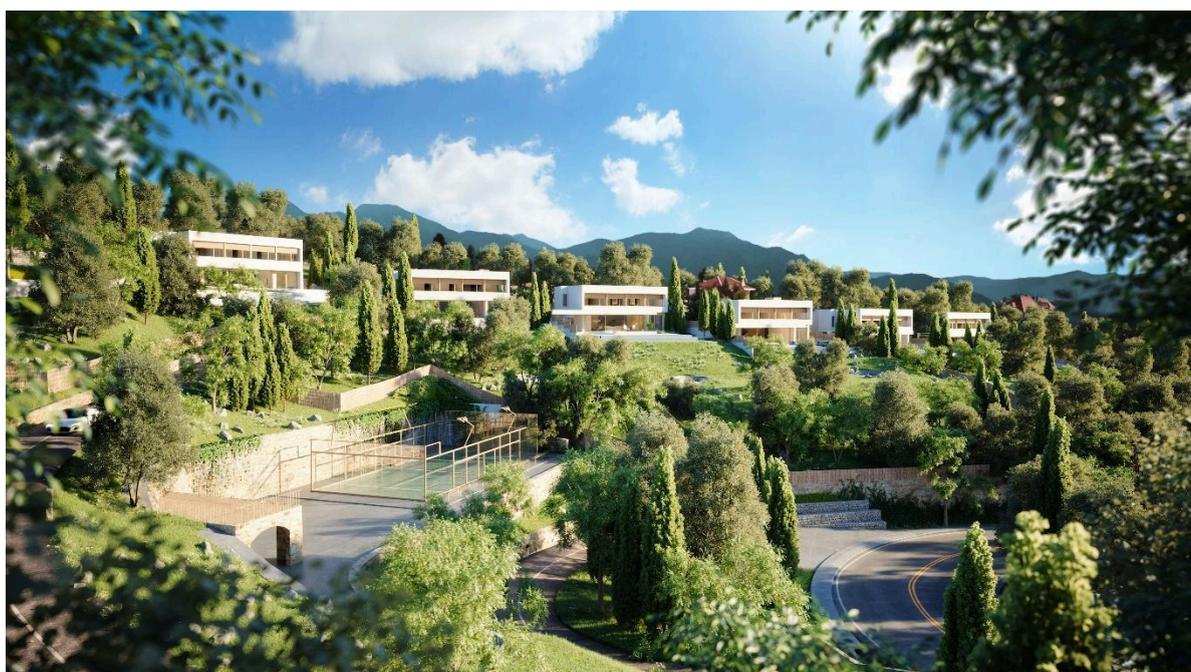


CAN GUITART
PROMOCIÓN DE 6 VIVIENDAS
SANT ANDREU DE LLAVANERES, BARCELONA

MEMORA DE CALIDADES - PROVISIONAL



Desde los materiales de construcción hasta los acabados y el equipamiento, todo ha sido seleccionado cuidadosamente para garantizar la máxima calidad y elegancia. Los detalles marcan la diferencia y por eso cuidamos cada uno de ellos.

En el momento de la redacción de esta memoria se están ultimando detalle de la construcción, es por este motivo que se denomina provisional.

ESTRUCTURA

CIMENTACIÓN

Cimientos de hormigón armado en zapatas continuas y aisladas sobre terreno.

MUROS Y FORJADOS

- Muros de Hormigón Armado en muros de contención de sótanos.
- Pilares de hormigón armado
- Forjados macizos de HºAº de 25 cm de espesor en ingreso a parking y escaleras
- Forjados reticulares de HºAº de 30 cm de espesor en viviendas.
- Estructura metálica en porches

CUBIERTA

Cubierta plana invertida formada por las siguientes capas (de interior a exterior):

- Forjado reticular de HºAº.
- Hormigón celular de pendientes.
- Colocación de barrera impermeable.
- Aislamiento térmico XPS de 10 cm de espesor.
- Malla geotextil.
- Refuerzo perimetral lateral.
- Piedra de río.

SOSTENIBILIDAD Y ENVOLVENTE

La sostenibilidad es un valor esencial para nosotros. El proyecto se ha estudiado desde el consumo y demanda energéticos así como la huella de carbono generada en el proceso de construcción y vida útil de los edificios, intentando minimizar cada proceso y aspecto al máximo.

CONSUMO Y DEMANDA ENERGÉTICA

La vivienda cuenta con clasificación energética A, la máxima posible. El edificio logra un ahorro de energía tanto en consumo como en demanda mediante una serie de sistemas y por la arquitectura misma. La orientación, disposición de las ventanas y los porches protegen del asoleamiento en verano y permiten la entrada de sol en invierno, esto contribuye de sobremanera al ahorro energético y el confort de las viviendas. Además, el edificio cuenta con:

- Sistema de ventilación controlada con recuperador de calor.
- Producción de agua caliente sanitaria por Aerotermia
- Producción de electricidad mediante placas fotovoltaicas 5 KW (extensible a 10 o 15 más baterías)
- Sistema de climatización por aire acondicionado por conductos

AGUA

Los episodios de sequía en nuestro clima son una realidad presente y futura a la cual se le ha de dar una respuesta acorde. El agua es un recurso escaso en el mediterráneo y el proyecto hace una gestión muy responsable de este recurso minimizando su consumo y recuperando toda la posible. Toda la jardinería del proyecto se basa en plantas de baja necesidad hídrica y adaptadas al clima mediterráneo. Los sistemas para minimizar el consumo de agua son:

- Recuperación de agua de lluvia para su uso en riego de jardín.
- Recuperación de agua residual gris (lavabos y duchas) se recupera y se trata para reutilizar en las cisternas de los WC.
- Recuperación del agua residual de piscina, se trata eliminando el cloro y se reutiliza.
- Todas las griferías y cisternas de agua son de bajo consumo.
- Jardinería de baja necesidad hídrica

FACHADA. ACABADO PORCELANICO

- Revestimiento de placas porcelánicas de 120 x 60
- Aislamiento térmico de 120 mm, eliminando los puentes térmicos de todo el edificio. Sistema multicapa con absorción acústica baja conductividad térmica

Se está estudiando un sistema seco con mayores prestaciones tanto térmicas como acústicas que los sistemas tradicionales.

CARPINTERIAS EXTERIORES

Carpintería de aluminio CORTIZO o similar con rotura de puente térmico con permeabilidad al aire para correderas CLASE 4. Según las necesidades de cada espacio son oscilobatientes, practicables, fijas o correderas.

Las balconeras correderas son de marco y perfil minimalista, se enrasan en la cara interior de la vivienda y se rematan en el exterior.

Vidrios aislantes con bajo emisivo y con control solar según la orientación de la fachada.

INTERIORES Y ACABADOS

DIVISORIAS

La distribución de la vivienda se realizará mediante tabiques con doble placa por cara de yeso laminado, con aislamiento acústico incorporado en su estructura.

Falso techo continuo en toda la vivienda, excepto en parking y salas de instalaciones. .

ACABADOS

- Pavimento de gres porcelánico MAJOR o similar, formato 120 x120 para grandes superficies (Cocina, salón comedor, exteriores)
- Pavimento de parquet de lama ancha en planta habitaciones.
- Pavimento hormigón pulido (PS: garaje).
- Revestimientos de gres porcelánico en gran formato (120-60 / 90-90 / 120-120) en paredes (baños, lavadero).
- Zócalo pintado para pavimentos de gres y de parquet.

ESCALERA

Realizada in situ de HºAº en todos sus tramos con descansos.

- Acabado en revestimiento porcelánico.
- Barandillas de obra con remate superior de madera a modo de pasamanos.

PINTURAS

Plástica lisa/mate de calidad premium en paramentos verticales. Y plástica lisa/mate de buena calidad en falsos techos.

COCINA

MUEBLE Y ENCIMERA

- Mueble compuesto en isla y pared; integrando los electrodomésticos panelables.
- Muebles altos con puertas color madera, y muebles de isla puertas en MDF color gris Basalto Supermatt. Tiradores tipo gola.
- Interiores equipados con baldas o cajones según diseño.
- Encimera porcelánica.

FREGADERO Y GRIFERÍA

- Fregadero de acero inoxidable Franke o similar.
- Grifería diseño minimalista, extraíble. De acero inoxidable de alta calidad, de la marca INOXBATH. Color níquel.

ELECTRODOMÉSTICOS. Marca SIEMENS o similar de gama alta.

- Microondas empotrado
- horno eléctrico empotrado
- Campana extractora
- Nevera con congelador panelada
- Lavavajillas panelado.

BAÑOS Y LAVADERO

- Muebles de lavabo suspendidos. Puertas en MDF color Cashmir Supermatt. Tiradores tipo gola.
- Encimera en porcelánico o solidsurface.

GRIFERÍAS

- Griferías INOXBATH en color níquel.
- Columna termostática para duchas.
- Accesorios de baño de la gama.
- Grifería empotrada en aseo de cortesía y ducha suite

SANITARIOS

- WC de pie en suites y despacho. Roca, Gala o similar
- WC suspendidos en aseo de Planta baja y máster suite, Roca, Gala o similar. Con tapa de caída amortiguada.
- Plato de ducha extraplano en color acorde y enrasado a pavimento.
- Mampara fija de vidrio securizado en suites, despacho
- Tratamiento de zona humedad con gres porcelánico.
- Lavadora y secadora no están incluidas.

CARPINTERÍA INTERIOR

PUERTAS

- Puerta pivotante de grandes dimensiones en entrada principal a la vivienda.
- Puertas de paso principales, de suelo a techo en DM pintado.
- Puertas resistente al fuego en aparcamientos

ARMARIOS

- Armarios empotrados modulares de hojas abatibles con altura hasta techo.
- Puertas de DM pintado.
- Forrados interiormente con paneles de melamina reforzada de color gris
- Interiores equipados con baldas y cajones según diseño.

INSTALACIONES

FONTANERIA Y SANEAMIENTO

- Instalaciones de fontanería con tuberías multicapa aisladas. Éstas permiten un mayor aislamiento y durabilidad que los sistemas tradicionales.
- Sistema de recirculación de agua caliente (salida agua caliente al abrir el grifo)
- Termo acumulador por aerotermia de 300 litros
- Bajantes aislados para lograr un mayor confort acústico.

CLIMATIZACIÓN Y REFRIGERACIÓN

En función de nuestro clima, orientación y disposición de las ventanas y tipo de envolvente las casas tienen un consumo muy bajo de calefacción. La demanda para frío es mayor

dada las altas temperaturas de la zona. No obstante, es el momento de mayor producción de energía fotovoltaica. Esta situación minimiza el consumo.

El sistema de aire acondicionado para frío-calor es expansión directa y por conductos integrados en los falsos techos con retornos en las zonas bajas de los espacios. Instalación de zonificación para el control automático de funcionamiento y temperaturas por zonas del aire acondicionado y calefacción. Sistema controlable mediante APP.

Para garantizar la calidad del aire interior la vivienda cuenta con un sistema de VENTILACIÓN con RECUPERADOR DE CALOR de doble flujo. El sistema garantiza la ventilación óptima y sin pérdidas de energía. La extracción de aire se hace por las zonas húmedas (baños y cocina) y la admisión por habitaciones y salón comedor. Este sistema aprovecha la energía del aire interior viciado para lograr una ventilación más eficiente, de este modo el nuevo aire renovado no entra en la vivienda con la temperatura exterior. Al mismo tiempo, cuenta con un sistema de filtros que permite eliminar toxinas del aire o polen, logrando así un hogar más saludable.

ILUMINACIÓN

La iluminación es fundamental para la vivienda, un material más de la arquitectura que crea atmósferas, resalta espacios o matiza otros. La casa se entrega con iluminación básica excepto la decorativa. (colgantes y piezas especiales)

- Iluminación de luz cálida.
- Focos empotrados en techos en baños, cocina y otros espacios de la casa.
- Tiras de Led según diseño.
- Programación de iluminación exterior.

ELECTRICIDAD

En el proceso de diseño se sigue el reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT). Instalación eléctrica de nivel de electrificación elevada.

- Placas Fotovoltaicas producción de 5 kw.
- Luminarias led.
- Mecanismos eléctricos minimalistas.
- Preinstalación de punto de carga para vehículo eléctrico.

DOMÓTICA

Instalación básica de domótica para control de:

- Control de climatización
- Video portero conectado a APP

- Iluminación exterior control básico
- Sistema de alarma
- Riego automático

Opción de instalación de domótica completa para control de:

- Iluminación interior y escenas.
- Subida y bajada de persianas
- Sistema de alarma extendido
- Apertura de portón vehicular

TELECOMUNICACIONES

- Instalación de telefonía básica.
- Previsión de instalación cableada para red de datos en cocina, salón, suites y sala polivalente.

ELEVADOR

Capacidad para 4 personas. Acabado interior de cabina con espejo y detalles de inoxidable. Bajo coste de mantenimiento

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y CONTROL DE MONOXIDO

Todos los aparcamientos y la calle que los comunica cuentan con:

- Detectores de humos conectados a una central eléctrica y sirena acústica y luminosa.
- Detección de incendios y activación automática de sistema de ventilación mecánico con para extracción de humos.
- Toda la instalación eléctrica que abastece al sistema contra incendios será protegida debidamente contra los mismos.

PORCHE EXTERIOR Y PISCINA

Porche exterior realizado en estructura metálica con falso techo color madera.

Piscina desbordante con cloración salina, Iluminación con focos de led sumergidos y Filtro de arena. Acabada con porcelánico en borde paredes y suelo. El pavimento exterior, interior y la piscina son la misma pieza con diferentes resbaladizidades según la exigencia de cada zona

URBANIZACIÓN / JARDINERÍA

ACCESOS PARCELA

El acceso peatonal principal en Calle Empordà cuenta con puerta de acceso pivotante en chapa plegada pintada acabado igual que la vaya de la calle. Los buzones para cartas y paquetes se encuentran en este acceso

Acceso secundario peatonal sobre calle Penedés para el personal de servicio

Acceso vehicular y peatonal sobre Av Cataluña. Puerta corredera de gran dimensión para el acceso de vehicular. Video vigilancia y control de matrículas.

Todos los accesos y la zonas comunes cuentan con cámaras de video vigilancia

VALLADOS

Vallados de chapa plegada pintada en accesos, con puertas y portón vehicular en chapa mismo material y tonalidad.

Vallados medianeros en alambrado de malla de simple torsión.

Muro de hormigón perimetral de contención de las casas en contacto con la Av Cataluña.

VEGETACIÓN Y RIEGO

Jardinería básica con vegetación autóctona mediterránea y de baja necesidad hídrica.

Instalación de riego automático mediante dispositivo de control para irrigación, dispositivo de control por zonas de uso interior compatible con WiFi.

PAVIMENTOS

Pavimento de gres porcelánico de grandes superficies terminación antislip.

La sociedad vendedora, se reserva el derecho de efectuar en las obras las modificaciones que oficialmente le fuesen impuestas y aquellas otras que fuesen motivadas por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales.