

MEMORIA DE CALIDADES

Un proyecto diferente • En una calle emblemática • Y con un estilo de vida único

LA CALIDAD DE VIVIR EN

GRAN DE
sant andreu
RESIDENCIAL - BARCELONA

LA CALIDAD DE VIVIR EN

**GRAN DE
SANT ANDREU**

Un proyecto diferente • En una calle emblemática • Y con un estilo de vida único

DISEÑO Y CALIDAD

El diseño funcional, la innovación y la calidad, son los motores que nos impulsan a la promoción de estas magníficas viviendas con valor añadido y un estilo único.



Edificio



CIMENTACIÓN

Losa de cimentación y muros pantalla.

ESTRUCTURA

Los forjados se realizarán mediante losa maciza de hormigón armado. Los pilares serán en su mayoría de hormigón armado, salvo en puntos determinados, que serán pilares metálicos debidamente ignifugados.

Un organismo independiente homologado garantizará la perfecta ejecución de la estructura y de la cimentación. Además, la obra estará cubierta por un seguro de garantía decenal que cubrirá la estabilidad y solidez del edificio.

CUBIERTA

El proyecto prevé resolver la planta cubierta mediante cubierta plana en la que se reserva un espacio para la ubicación de instalaciones, otro para zona de tendederos y un gran espacio para zona de terraza de uso comunitario. Se prevé que los ascensores de todas las escaleras lleguen a la cubierta garantizando, así, la accesibilidad a estos espacios.

La parte de cubierta transitable de tendederos y de solárium se acabará con gres cerámico antideslizante previa colocación de los medios que garanticen el perfecto aislamiento térmico y la correcta impermeabilización. Las partes de cubiertas no transitables, convenientemente impermeabilizadas y aisladas térmicamente con placas de poliestireno extruido, se acabarán con grava.

Cerramientos



FACHADA

Las fachadas se proyectan mediante una combinación de obra vista de color claro, estuco monocapa, aluminio y un zócalo a la calle acabado con pieza cerámica, según diseño de la Dirección Facultativa. El cierre dispondrá de cámara de aire, mortero hidrófugo y lana de roca y un acabado interior con placas de yeso laminado con su correspondiente aislamiento.

Las barandillas de las terrazas serán de barrotes de hierro pintado y las separaciones entre terrazas serán con vidrio

laminar. En plantas bajas las divisorias combinarán una zona maciza con otra de lamas de pino cuperizado. En los áticos una parte maciza se coronará con una separación con vidrio laminado.

DIVISORIAS ENTRE VIVIENDAS

Las divisorias entre viviendas se realizarán mediante pared de cerámica que se revestirá con aislamiento térmico-acústico de lana de roca por ambos lados y se acabará con una placa de yeso laminado, dotando al conjunto de un excelente comportamiento para el confort acústico y térmico entre viviendas.

DIVISORIAS INTERIORES

En las divisorias interiores se ha optado por un sistema de tabiquería seca mediante placas de yeso laminado fijadas mecánicamente a una estructura de acero galvanizado, con aislamiento acústico de lana de roca en su interior. En las divisorias de las cámaras húmedas, las placas serán hidrófugas.

FALSOS TECHOS

Se colocarán falsos techos de placas de yeso laminado en toda la vivienda, lo que permitirá que cada cliente pueda decorar su casa con una iluminación adecuada a sus necesidades y gustos.

Carpintería exterior



VENTANAS

Serán de aluminio de color gris con rotura de puente térmico lo que impide de manera efectiva las variaciones térmicas con el exterior. Serán de la marca Cortizo Sistemas o similar. Los sistemas de apertura serán o bien mediante correderas o batientes y en algún caso oscilobatientes.

Las carpinterías estarán dotadas de un sistema de ventilación por doble apertura de manivela, garantizando la renovación del aire de la vivienda sin casi pérdidas térmicas al no tener necesidad de abrir las ventanas. Este sistema no merma las prestaciones finales de las ventanas ni en materia energética ni de aislamiento acústico.

Los remates, forros, dinteles, vierteaguas y otros puntos singulares de las ventanas o balcones se rematarán con chapa de aluminio.

El acristalamiento, a base de doble vidrio con cámara de aire interior, bajo emisivo y con control solar, garantiza el aislamiento acústico de los ruidos provenientes del exterior y la protección solar.

Para garantizar un mayor confort en el interior de la vivienda, se han dispuesto en los dormitorios, persianas enrollables con aislamiento térmico y accionamiento motorizado.

Se ha previsto también, en las terrazas de los pisos, una protección solar exterior mediante un sistema de persianas orientables.

En las plantas bajas dúplex que dan a la zona interior se han previsto porticones correderos de lamas de aluminio. También se colocaran persianas a los dormitorios.

En las plantas bajas que dan a la calle se prevé, en cambio, un cerramiento de lamas de aluminio orientables y motorizadas en lugar de las persianas.

Carpintería interior



PUERTAS

La puerta de acceso a la vivienda será lacada blanca y estará blindada. Incorporará cerradura de seguridad con tres puntos de anclaje, pomo exterior, manivela interior,

y mirilla óptica. Además, las llaves de las viviendas serán maestreadas, lo que permitirá acceder a las puertas de los pisos, al portal, a los servicios comunes y a las puertas peatonales del aparcamiento con una única llave.

Las puertas interiores serán lisas y lacadas en blanco. El sistema de cierre de las puertas abatibles será con maneta simple y con pestillo en los baños. Las manecillas y herrajes serán lisos y de color cromo mate. Se colocarán topes en todas las puertas.

Además, las puertas interiores incorporarán un sistema de microventilación, que permitirá renovar el aire de las estancias de forma natural y sin incomodidades, garantizando al mismo tiempo el aislamiento acústico.

ARMARIOS

Allí donde vayan armarios, éstos serán empotrados y modulares con puertas lacadas en blanco con los interiores totalmente forrados. Los armarios dispondrán, además, de estante y barra de colgar y todo preparado para recibir los accesorios que el cliente decida en un futuro. Además, tendrán los tiradores lisos, de color cromo mate.

Cocinas



SUPERFICIES

El frontal y la encimera serán de aglomerado de cuarzo tipo Silestone y se podrá escoger entre 3 colores. El resto de las paredes estarán pintadas.

MUEBLES

Las cocinas se entregarán con muebles altos y bajos con la posibilidad de escoger entre 3 colores. Los cajones estarán equipados con frenos y guías de extracción mecánica.

Los muebles altos incorporarán, en su base, una preinstalación para colocar luces, si se desea, en un futuro, un mayor nivel de iluminación del lugar de trabajo.

ELECTRODOMÉSTICOS

Las cocinas incluirán el siguiente equipamiento:

- Fregadero de un seno de acero inoxidable empotrado por debajo de la encimera. El modelo elegido es el BMG MU PLUS de la marca Franke o uno similar.
- Grifo cromado con cabezal telescópico extraíble y

aireador, modelo Minta de la marca Grohe, o uno similar.

- Placa de cocción de inducción, campana extractora integrada bajo el mueble alto, horno eléctrico y microondas integrable todos de la marca Balay o similar.

- Asimismo, se han previsto en las cocinas los espacios correspondientes para frigorífico y preinstalación de lavavajillas.

Baños



EQUIPAMIENTO

En el diseño de las viviendas se ha optado por dotar al baño principal de un plato de ducha extraplano, tipo Flight de Jacob Delafon o similar, con una mampara de vidrio con tratamiento antical. Completará el conjunto una columna de ducha termostática con barra, teléfono y rociador de la marca Grohe o similar.

El baño secundario, en cambio, dispondrá de bañera, modelo Previra de Jacob Delafont, con un grifo termostático de Grohe o similar.

Los inodoros de los dos baños, con doble descarga serán de porcelana vitrificada de color blanco, del la marca Jacob Delafont, modelo Struktura.

Según tipología de vivienda, se colocará en uno de los baños un mueble con dos cajones, de la marca VidreBany modelo Ambient Two o uno similar, con lavamanos integrado. En el otro baño se pondrá un lavamanos sobre encimera de madera tratada.

Los grifos de los dos lavabos, cromados, con mecanismo monomando, aireador y economizador de caudal, serán de la marca Grohe, modelo Bauedge o Similar.

Todos los baños tendrán espejos de luna incolora.

Revestimientos



BAÑOS

Las paredes de los baños irán revestidas, hasta el falso techo, de baldosa cerámica de la marca Argenta o similar. Una de las paredes del espacio de la ducha y de la bañera se acabará con piezas cerámicas del mismo color y tamaño pero incorporando una textura siguiendo las tendencias actuales de diseño.

COCINAS

En las cocinas, la pared frontal entre los muebles altos y bajos, se aplicará con aglomerado de cuarzo tipo Silestone, idéntico al que se colocará como encimera.

LAVADEROS

Los espacios previstos para la colocación de lavadoras y acumuladores de agua se dejarán alicatados con baldosa blanca.

FALSOS TECHOS Y PAREDES

El resto de paredes de la vivienda, así como los falsos techos se acabarán con doble capa de pintura plástica lisa, aplicada sobre las superficies debidamente preparadas. En las paredes de las cocinas que vayan pintadas, se aplicará un tipo de pintura especial que permite la limpieza más fácil de estas superficies.

Suelos



PAVIMENTO GENERAL

Se ha escogido como pavimento general de la vivienda el parquet laminado que, buscando la calidez del

espacio, aporta una mejor protección frente al desgaste, mejores propiedades antiestáticas, alta resistencia al fuego y a los arañazos, una limpieza más fácil y una mayor resistencia a los impactos y a la humedad. El parquet elegido tiene la calificación AC4, clase 32, garantizando así un extraordinario comportamiento frente a las condiciones de uso de la vivienda. Será, además, de lamas anchas y se colocará con lámina anti-impacto. Se podrá escoger entre 3 modelos que van desde un color roble gris hasta un color roble con un acabado más rústico. Será de la marca Egger Pro o similar.

Los zócalos serán de DM hidrófugos, lacados en blanco.

COCINAS CERRADAS Y BAÑOS

Tanto en los dos baños como las cocinas que queden cerradas, se mantendrá un mismo pavimento. La pieza elegida será de gres de 60x60 de la marca Argenta o similar.

EXTERIORES

El pavimento de las terrazas, patios y solárium será de la misma marca y tono de color que el del resto de la vivienda, de 60 x 60 y cumplirán con las propiedades antideslizantes y no heladizas necesarias para los espacios exteriores.

Instalaciones



CLIMATIZACIÓN Y CALEFACCIÓN

Se prevé la climatización de las viviendas, tanto frío como calor, mediante sistema de bomba de calor y difusión de aire por conductos. Los equipos serán de la marca Mitsubishi o similar. El equipo está formado por una unidad exterior, que se ubicará en la cubierta, y una unidad interior que se ubicará en el falso techo de la vivienda. Una estudiada canalización de aire a través de conductos impulsará el aire caliente o frío a cada una de las estancias de la vivienda.

La regulación de temperatura se realizará mediante termostato digital programable.

VENTILACIÓN

Ventilación mecánica permanente en el interior de las viviendas según normativa del CTE.

AGUA CALIENTE SANITARIA

Producción de agua caliente sanitaria por energía solar y con apoyo de acumulador eléctrico individual.

Instalaciones



ELECTRICIDAD

La instalación de electricidad se proyectará para una electrificación elevada. El cuadro general de distribución con los diferentes circuitos, se ubicará en el recibidor de las viviendas y estará dotado de protecciones contra sobretensiones, magnetotérmico y diferencial.

Habrán puntos de alumbrado y tomas de enchufe en todas las estancias, incluyendo la instalación de luminarias led en los techos de baños y cocina. También los patios y terrazas se dotarán de un punto de luz y una toma eléctrica estanca.

Los mecanismos eléctricos serán de la marca SIMON o similar, de color blanco y diseño de líneas neutras.

En el momento de la entrega de llaves se facilitará al cliente el Boletín Eléctrico aprobado por el Departamento de Industria de la Generalitat indicando la potencia máxima que se puede contratar, el croquis con la ubicación de cada componente y todas las características detalladas de la instalación.

TELECOMUNICACIONES

Se instalarán tomas de T.V., teléfono y/o datos en el salón, en las cocinas cerradas y en todos los dormitorios. Las viviendas se entregarán con la instalación de una antena colectiva para la recepción de canales digitales .

El edificio estará dotado de video-portero con cámara y monitor de diseño en cada una de las viviendas.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Las viviendas dispondrán de agua fría y caliente que alimentarán los siguientes equipos: lavamanos, duchas y bañeras y fregaderos. En las terrazas de la última planta, así como en los patios de las plantas bajas, se dejará un punto de consumo para riego y limpieza de estas terrazas. Se dejará también una toma de agua fría y otra caliente para la alimentación de la lavadora y lavavajillas para que estos equipamientos puedan ser bitérmicos. Las viviendas tendrán una llave de corte general y llaves de corte independientes en cada habitación húmeda, así

como en cada aparato sanitario.

La instalación está diseñada de forma que garantice la calidad del agua, la protección contra retornos, las condiciones mínimas de suministro a los puntos de consumo (caudal y presión), el mantenimiento y el ahorro de agua. La recogida y evacuación de aguas negras y de lluvia será mediante tuberías de PVC. La recogida de los aparatos sanitarios discurrirá por el falso techo de las viviendas y, para evitar el ruido de los bajantes, éstos serán insonorizados, con tratamiento de juntas y de pasos de forjados, para conseguir la mínima transmisión de ruidos.

La instalación de evacuación de aguas recogerá de forma separada las aguas residuales y las pluviales. En el momento de la entrega de llaves se facilitará al cliente el Boletín de Agua conformado por una Entidad Colaboradora de la Administración para que pueda proceder a la contratación del mantenimiento.

Zonas Comunes



ZONAS COMUNES

Se instalará un sistema de iluminación con luminarias de tecnología LED para garantizar una buena iluminación con el mínimo consumo. La iluminación de los accesos y zonas comunes será con sensores de presencia.

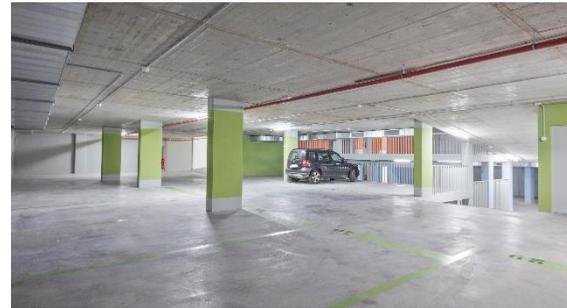
Los ascensores serán eléctricos con capacidad para 6 personas, 630 kg de carga y velocidad de 1m/seg. Serán de la marca Orona o similar, con puertas automáticas de acero inoxidable en la cabina y exteriores de acero pintadas. El interior de la cabina estará cabado con laminado plástico y espejo. Tendrán maniobra selectiva en la bajada y llave de acceso para las plantas sótano de aparcamiento, así como rescate automático con apertura de puertas y evacuación a la planta más cercana en caso de corte de suministro eléctrico.

Los pavimentos de los vestíbulos y de las zonas comunes serán de gres igual que los revestimientos de algunas de las paredes de los vestíbulos según diseño de la Dirección Facultativa. Los buzones serán de acero inoxidable.

SOLARIUM COMUNITARIO

Jardineras con plantas, pérgolas que permiten zonas de sombra y mobiliario de exterior.

Garaje



En las dos plantas sótano del edificio se localiza el espacio destinado a aparcamiento para coches, motos y bicicletas. Asimismo, hay previsto un número de trasteros anexos a unas determinadas plazas de aparcamiento y también diversos núcleos de trasteros independientes, así como reservas de espacio para zonas técnicas de instalaciones y servicios del edificio.

El acceso rodado será a través del edificio ya existente en Gran de Sant Andreu 421-431, mientras que la salida se realizará mediante otra rampa ubicada en la calle Arquímedes. Las puertas de acceso y salida serán metálicas con accionamiento automático y cierre al paso del vehículo.

Dos salidas de emergencia junto a los vestíbulos de las

escaleras A y C comunican las plantas sótano directamente con el exterior del edificio. Además, los ascensores de cada una de las escaleras comunican estas plantas con el resto de plantas del edificio.

La instalación de ventilación, de extracción de humos, de detección de incendios, el alumbrado de emergencia y la iluminación general completan el conjunto garantizando el cumplimiento de la normativa vigente.

Asimismo, y siguiendo la normativa sobre puntos de recarga para vehículos eléctricos en aparcamientos privados, el parking dispondrá de la preinstalación necesaria para poder colocar unidades de recarga en el 10% de las plazas de aparcamiento.

La Calificación Energética sobre proyecto es de B



*El Edificio **GRAN DE SANT ANDREU RESIDENCIAL** se construirá utilizando materiales de primera calidad y de marcas de reconocido prestigio y contrastada experiencia como Roca, Argenta, Balay, Grohe, etc...*

Si durante el proceso de ejecución algún imprevisto de suministro, técnico o de otro tipo afecta a alguno de los materiales mencionados, la promotora podrá efectuar los cambios oportunos sustituyendo las referencias dadas por otras de características y cualidades similares o superiores.

CUIDAMOS EL CONSUMO DE TU VIVIENDA

El edificio está diseñado según los últimos requerimientos del Código Técnico CTE DB HE de ahorro energético, cumpliendo los nuevos parámetros referentes al consumo energético del edificio.

- * Hemos aplicado medidas de diseño contemplando el ahorro energético.
- * Se instalarán **placas solares** para la producción de agua caliente.
- * Se proyecta un sistema de **ventilación** interior de baños, cocinas y lavaderos mediante ventiladores helicocentrífugos ultrasilenciosos de bajo consumo.
- * **La iluminación** de las zonas comunes será de bajo consumo con sistema LED y sensores de presencia.
- * Las carpinterías de aluminio tendrán rotura de puente térmico, acristalamiento, a base de doble vidrio con cámara de aire interior, bajo emisivo y con control solar.



GRAN DE
sanT andreu
RESIDENCIAL - BARCELONA

 **Volumetric**

Carrer d'En Palau, 8 - 10

08301 Mataró

T(+34) 937 55 44 44