

MARAGALL 368

Memòria de qualitats



Passeig de Maragall 368
BARCELONA

◆ DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

Projecte de nova construcció d'un edifici entre mitgeres de planta baixa, altell i quatre plantes pis per a 15 habitatges i una planta soterrani amb 14 places d'aparcament.

El projecte, obra de l'arquitecte Jordi Pons i Carrió, proposa un edifici amb façana alineada amb el Passeig de Maragall destinat íntegrament a habitatges, amb 3 pisos dúplex a la planta baixa i 3 pisos per replà a les 4 plantes tipus. La coberta és plana, amb una zona practicable destinada als estenedors comunitaris i la resta de la superfície només accessible par al manteniment de les instal·lacions i equips privatis i comunitaris. L'accés a la planta soterrània destinada a aparcament de vehicles es fa a través d'una rampa amb porta metàl·lica.

A la planta baixa de l'edifici se situa el vestíbul d'accés a l'escala de comunicació i l'ascensor, la rampa d'accés al pàrquing i les cambres de comptadors d'aigua i electricitat. La part interior per sobre del garatge soterrat està destinada a terrasses d'us privatiu de les portes 1 i 3 de la planta baixa.

NORMATIVA D'EDIFICACIÓ

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 de l'Edificació (CTE).

Justificació dels coeficients d'aïllament tèrmic i acústic descrits en el projecte executiu.

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 en calefacció, refrigeració i aigua calenta sanitària respecte a altres edificis amb qualificacions més baixes, obtenint una classificació energètica A per a emissions i per a consum d'energia. Els materials s'han escollit per fomentar una construcció mediambientalment sostenible.



◆ ACABATS ZONES COMUNES

VESTÍBUL I ACCESSOS

- Vestíbul d'entrada a l'edifici amb paviment de pedra natural polida o peces de gres porcellànic i parets combinant el mateix material amb superfícies revestides de laminat amb imatge de fusta, zones pintades o amb mirall.
- Porta d'entrada dels vestíbuls de perfils d'alumini i vidre laminat. Comunicació i obertura remota mitjançant videoporter electrònic.
- Replans dels pisos amb paviment de pedra natural o gres porcellànic i parets amb zones revestides de laminat amb imatge de fusta i zones pintades o amb paper vinílic tipus Vescom, segons projecte. Escales amb el mateix paviment i parets i sostres pintats.
- Ascensor electromecànic amb parada a totes les plantes excepte l'altell de la planta baixa, amb maquinària sense reductor i amb variador de freqüència, que aporten confort i suavitat en 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 amb sistema invertit i acabat amb grava que facilita les tasques de manteniment i reparació.
- Terrasses de planta baixa d'us privatiu amb pendents a 2 aigües amb reixeta lineal de recollida i paviment de gres per a exteriors. Divisions entre propietats amb tancament lleuger.

SOTERRANI DESTINAT A APARCAMENT

- Entrada de vehicles a través de porta metàl·lica d'accionament automàtic amb emissors de radioones individualitzats.
- 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 d'un color diferenciat. Els murs pantalla estaran acabats superficialment amb un fresat mecànic de textura irregular.
- Garatge dotat d'instal·lacions de ventilació mecànica, detecció i extinció d'incendis, enllumenat d'emergència i il·luminació de led amb encesa mitjançant detectors de presència, per afavorir l'estalvi energètic.
- Preinstal·lació de recàrrega per a vehicles elèctrics que permet la instal·lació de carregadors amb una reserva de potència per poder alimentar fins al 10% de les places de pàrquing amb càrrega monofàsica de baixa potència (<3,70kW) segons la normativa vigent. Canaleta al sostre del pàrquing preparada per poder cablejar des del quadre de comptadors elèctrics fins al punt de recàrrega i dimensionada per poder cablejar un mínim del 15% de places de cotxe, segons normativa vigent. Comptadors d'habitatges amb doble born. Instal·lació de cablatge i carregador no inclòs.
- Trasters amb parets d'obra de fàbrica arrebossada i pintada al plàstic de color blanc i paviments i sostres de formigó. L·luminària sobre la porta metàl·lica i sistema de ventilació mecànica individual.



◆ CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES

ESTRUCTURA

- Fonamentació profunda amb mòduls de pantalla i murs pantalla perimetrals de formigó armat executats in situ.
- Estructura de pilars i lloses massisses de formigó armat segons projecte executiu.

FAÇANES

- Façanes de fàbrica de maó tipus gero fonoabsorbent arrebossat i pintat de color blanc trencat, aïllament tèrmic i acústic interior de llana de roca mineral, cambra d'aire i mig envà interior de guix laminat.
- Fronts de les plantes baixa i altell revestits de pedra natural calcària.
- Baranes de balcons de perfils metàl·lics acabats pintats.

TANCAMENTS EXTERIORS

- Balconeres i finestres de fulles batents i/o oscil·lobatents de perfils d'alumini del fabricant Technal sèrie Soleal 55 amb trencament del pont tèrmic. Perfils de color gris diferenciant dues tonalitats 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.
- Persianes d'alumini motoritzades a totes les obertures dels espais habitables amb sistema d'accionament mitjançant mecanismes situats a la paret. El calaix de persiana situat a l'exterior redueix els ponts acústics i tèrmics que es produeixen quan hi ha calaix de persiana amb registre des de l'interior.
- A les tribunes de les portes 2ª de les plantes pis, protecció solar mitjançant cortina vertical motoritzada de teixit tècnic screen enlloc de persiana.
- A les obertures de planta baixa de la façana de carrer, reixes exteriors fixes de perfils horitzontals de ferro pintat amb esmalt gris fosc: aquestes reixes poden no cobrir la part superior de la obertura, segons criteri de la direcció facultativa.



◆ ACABATS I EQUIPAMENT 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 a portell, 5 plaques de guix laminat de 15 mm, doble capa de material aïllant tèrmic i acústic de llana de roca a l'interior dels perfils i cambra d'aire interior.
- 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 hidròfuges.
- Sostre fals de guix laminat.
- Pareds pintades amb pintura plàstica de color gris clar (ref. NCS-1500-N) i sostres pintats de color blanc (ref. RAL-9016)

PAVIMENTS

- Paviment vinílic imitació parquet de la marca Pergo model Namsen Pro Roble Ardeche Natural 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.
- Sota el paviment d'acabat hi ha una làmina de polietilè i una solera de morter que queda aïllada per sota i per tot el seu 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 per la cara interior. Pany de tres punts, espiell gran angular i perfil guillotina inferior per a millorar la estanqueïtat i l'acústica. Cilindres del pany mestrejats que permeten l'accés a la resta d'obertures comunitàries, a més de l'habitatge. El cilindre es lliurarà en una capsa precintada amb les 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. Tapajunts rectes amb airejador ocult al capçal per a garantir una correcta ventilació dels espais interiors. Portes de 80 cm en itinerari practicable; resta de 70 cm. Pany magnètics.
- Armaris modulars encastats en nombre i dimensions segons la distribució de cada habitatge, amb portes batents lacades de color blanc i frontisses amb sistema de fre. Tapajunts rectes i capçal a mida fins al sostre. Acabat interior en melamina amb balda superior i una barra de penjar.
- Manetes i frontisses de portes i armaris de color inox.



◆ ACABATS I EQUIPAMENT INTERIORS

CUINES

- Paviment vinílic igual al del menjador-estar.
- Cuines equipades amb armaris modulars alts i baixos lacats de color gris clar amb tirador de gola integrada a les portes. Moble de calaixos amb guies rodades d'extracció total. Sistema de fre en calaixos i portes.
- Taulell de Silestone Cemento Spa o material equivalent i retorn fins als mobles alts amb el mateix material amb peces a mida. Resta de parets pintades.
- Aigüera d'acer inoxidable de la marca Franke d'una cubeta de 50cm col·locada per sota el taulell, amb aixeta monocomandament cromada del fabricant Tres, amb broc abatible si hi ha finestra al davant. A les portes 1ª l'aigüera serà de 45cm a causa de l'espai disponible.
- Espai per a nevera combinada de 60 cm i rentavaixella.
- Electrodomèstics de la marca Bosch:
 - Placa d'inducció de 60 cm i 3 zones de cocció
 - Forn elèctric de 60 cm amb neteja per piròlisi
 - Forn microones de 25 litres de capacitat
 - Extractor de 60 cm integrat als mobles alts

ESPAI PER A LA BUGADA (SAFAREIG)

- Segons la distribució de cada habitatge, espai amb portes tipus armari situat al distribuïdor o bé cambra independent amb porta batent.
- Columna hidràulica de l'aerotèrmia i espai amb la preinstal·lació per a la rentadora i una assecadora amb recollida de condensats col·locades una sobre l'altra. Nota important: No existeix instal·lació de conductes d'extracció de vapors de condensació d'assecadores.
- Parets revestides amb rajola blanca i paviment de gres.
- Desguàs sifònic per a pèrdues d'aigua accidentals.

BANYS

- Paviment de gres porcellànic. Revestiment de parets fins al sostre amb rajoles ceràmiques de pasta blanca. Sostre fals pintat de color blanc.
- Habitatges amb 2 banys: Bany principal amb lavabo Roca Prisma sobre moble de bany model Unik Fresno de 2 calaixos i bany secundari (practicable) amb lavabo model Roca Diverta col·locat sobre taulell de Silestone Blanco Norte. Segon bany accessible amb lavabo model Roca Diverta col·locat sobre taulell de Silestone Blanco Norte
- Habitatges amb 1 sol bany: accessible, amb lavabo model Roca Diverta col·locat sobre taulell de Silestone Blanco Norte.
- Inodor Roca Meridian Compact amb tapa de caiguda esmorteïda. Segons les mides de cada bany, aquest pot disposar de bidet. Plat de dutxa de resines Kretta Essencial de 75 cm d'amplada de color blanc o banyera de fibra model Roca Easy. Aixetes de la marca Tres. Aixeta de lavabo model Study Exclusive i bateries de dutxes termostàtiques de superfície amb doble sortida d'aigua a través de teledutxa regulable en alçada i de ruixador de sostre. Banyera amb bateria termostàtica de superfície cromada.
- A les dutxes, mampara de vidre transparent amb portes corredisses, batents o vidres fixes segons distribució i mides de cada peça.
- Mirall enganxat a la paret i accessoris de la marca Cosmic amb penjador de botó per a tovalloles, suport de paper higiènic i suport de tovallola de mans al lavabo. Models segons distribució de cada bany.
- Radiador tovalloler blanc.

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



◆ EQUIPAMENT: INSTAL·LACIONS

ELECTRICITAT

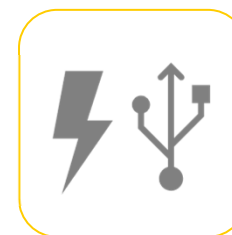
- Instal·lació d'electricitat de 9,20 kW de potència de contractació.
- Quadre de comandament i protecció dels diferents circuits amb mecanismes automàtics de seguretat a les sobretensions i les fuites de corrent, dintre d'armari situat al rebedor, juntament amb el PAU de telecomunicacions.
- Mecanismes Living Now de Bticino del grup Legrand de color blanc amb tecnologia preparada per a convertir-se en intel·ligents per a qui ho desitgi, mitjançant el canvi d'un endoll de l'habitatge per un dispositiu *hub* que permetrà la connectivitat de la instal·lació amb qualsevol altre mecanisme per mitjà de la incorporació d'un dispositiu receptor en cada un d'ells, sense necessitat d'ampliar cablejats ni fer cap tipus d'obra. El sistema, basat en la internet de les coses, permet interconnectar diferents dispositius a voluntat mitjançant una *app* per a dispositius mòbils (amb el seu dispositiu de veu Siri-Google-Alexa) i crear escenaris, programar enceses de punts de llum o endolls, governar les persianes motoritzades a distància o visualitzar consums, sempre que disposem de senyal wifi activada a casa. Aquesta transformació digital no està inclosa com a dotació i representa un sobrecost per a l'usuari, que variarà en funció del número i tipus de receptors necessaris per aconseguir les prestacions desitjades, a part del cost del *Gateway* per a la connexió del sistema a Internet.
- Endoll amb presa USB als dormitoris, cuina i sala d'estar.

SUBMINISTRAMENT D'AIGUA

- Claus de pas a les cambres humides a través de col·lector situat al sostre fals i accessible a través de registres de sostre als banys.
- Preses d'aigua freda i calenta per a rentaplats i rentadora.

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 inicialment orientada a *Astra*, que permet rebre el senyal de Digital+.
- Cablejat a l'interior de l'edifici (des del RITI fins al PAU de cada usuari) amb fibra òptica, coaxial i parell trenat per permetre l'accés als serveis de telefonia i banda ampla, en funció de la resposta dels operadors (veure nota al peu).
- Preses de TV-SAT a la sala d'estar, cuina independent i a tots els dormitoris. Distribució de senyal en estrella, amb cablejat coaxial directe des del PAU (punt d'accés a usuari) situat al rebedor, fins a cadascuna de les preses de senyal.
- Preses de servei de televisió per cable amb coaxial al saló menjador i el dormitori principal (veure nota al peu).
- Preses de dades amb connector RJ45 i cablejat UTP cat. 6 a la sala d'estar, cuina i tots els dormitoris per a la distribució dels serveis de telefonia i de banda ampla (internet). Triple presa a la sala d'estar i doble presa al dormitori principal. Cablejat en estrella des del PAU amb línia directa fins a cada una 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.
- A la sala d'estar, preinstal·lació de dos caixetins amb tub i guia a la paret oposada a la capçalera de TV per a *home cinema*.
- Comunicació des de l'exterior mitjançant videoporter electrònic amb monitor amb pantalla TFT.



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

◆ EQUIPAMENT: INSTAL·LACIONS

CLIMATITZACIÓ I PRODUCCIÓ D'AIGUA CALENTA SANITÀRIA

- Sistema de producció d'aigua calenta i climatització basada en el principi de bomba de calor aerotèrmica (sistema aire-aigua), que treballa a baixa temperatura. L'aerotèrnia aprofita l'energia de l'aire exterior transformada en calor o fred per ajudar a climatitzar els habitatges i produir aigua calenta. El sistema permet reduir les emissions de CO2 i afavoreix l'estalvi energètic de l'usuari en comparació amb els sistemes que utilitzen combustibles fòssils. La instal·lació està formada per una unitat interior ubicada en un armari específic i una unitat exterior (condensadora) situada a la coberta que és independent per a cada habitatge, evitant els costos de manteniment de les instal·lacions solars centralitzades.
- Calefacció amb radiadors de paret d'alumini lacat de color blanc de dimensions especials aptes per a l'aerotèrnia, que treballa a baixa temperatura. Radiador tovalloler als banys.
- Climatització amb fan-coil interior situat al fals sostre del bany amb manteniment a través de registre d'alumini i unitat condensadora situada a la zona comunitària de la coberta. Distribució d'aire a través de conductes situats al sostre fals i sortida de cabal a través de reixetes d'alumini

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 balcons amb fulles batents, d'activació voluntària girant la maneta 45°. L'aire passa per l'airejador de les portes interiors cap a les sales humides (cuina i banys) i des d'allà s'extreu a l'exterior amb un extractor individual per a cada habitatge. Els airejadors són a la part superior de les portes i queden amagats pel tapajunts del capçal.

IL·LUMINACIÓ

- Il·luminació amb ulls de bou de leds, fixos, encastats al fals sostre. Distribució i número de llums segons projecte.
- Punt de llum a sobre la taula del menjador i a l'office de les cuines (en cas d'existir) per col·locar-hi una làmpada, no inclosa com a dotació.
- Lluminàries lineals de led col·locades sota els mobles alts a banda i banda de la placa de cuinar, amb encesa independent.
- Aplic de paret a les terrasses privatives.

ALARMA OPCIONAL

- Sistema de seguretat sense fil Securitas Direct amb tecnologia PreSense™ Full Shield. Instal·lació personalitzada sense cost inicial (subjecta a informe de riscos) vinculada a connexió a Central Receptora Securitas Direct. Kit PreSense Full Shield format per:
 - Panell de control amb teclat, lector de claus, sistema parla/escolta i sirena integrada.
 - 4 claus intel·ligents per a armat/desarmat fàcil sense codi.
 - 2 detectors de moviment amb verificació per imatge Full HD i visió nocturna.
 - Unitat Central oculta amb comunicacions encriptades segures via 4G, wifi/ethernet i xarxa ATN (immune a inhibició).
 - Alarma Sentinel amb control de qualitat ambient i detecció d'intents d'inhibició.
 - 1 detector d'accés amb sensor de vibració (detecta intents d'obertura de porta/finestra).
 - Dissuasius exteriors.
 - Control integral via App My Verisure i servei Guardian Verisure.
- L'usuari haurà de contractar el servei de connexió a CRA amb una quota mensual al seu càrrec.

LLIURAMENT DE L'HABITATGE

- Abans del lliurament formal de l'habitatge, es farà una neteja general bàsica.





Pg. Manuel Girona, 62 · 08034 Barcelona · Tel. 932 064 004 · www.lallavedeoro.com