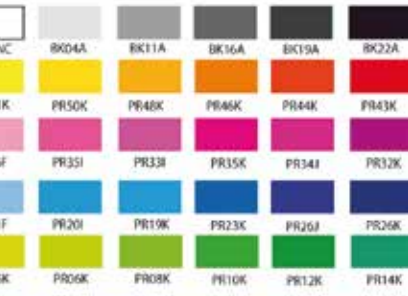


# Memòria de qualitats

## Renda Lliure





Les imatges i fotografies utilitzades en la present memòria de qualitats són alegòriques i manquen absolutament de cap finalitat publicitària referida a la promoció.



## Estructura

L'estructura portant de l'edifici s'executarà amb pilars i forjats de formigó armat.

Tota l'estructura es construirà d'acord amb la normativa vigent. A més, els controls i assajos de la posada en obra dels materials ho realitzaran laboratoris especialitzats i homologats.



## Façanes

L'acabat principal de les façanes serà una combinació de panells de formigó arquitectònic amb maó ceràmic perforat revestit mitjançant un morter hidròfug i acabat pintat, a definir per l'arquitecte autor del projecte.

El sòcol de l'edifici a planta baixa es revestirà mitjançant una combinació de pedra natural o material ceràmic, fixada amb ancoratges i material de fixació; a més de comptar amb zones de serralleria metàl·lica pintades, segons definició de la Direcció facultativa.

Com a aïllament tèrmic s'utilitzarà una projecció d'escuma de poliuretà sobre els panells prefabricats per l'interior de les façanes, i el trasdossat interior s'executarà amb plaques de guix laminat sobre una estructura de perfils auxiliars d'acer galvanitzat, incorporant un aïllament tèrmic-acústic a força de panells semirígids de llana de roca.

La instal·lació de tendals a les terrasses i balcons serà a compte de cada propietari de l'habitatge una vegada que aquesta s'hagi lliurat, sempre amb l'acord previ de la Comunitat de Propietaris.



## Cobertes

La planta coberta de l'edifici tindrà dos tipus d'acabat:

En aquelles zones d'ús privatiu vinculades als habitatges de plantes 8a, que disposin de solàrium, la coberta serà del tipus plana, transitable amb acabat en gres amb superfície antilliscant adherit amb ciment-cola sobre la capa anivelladora de morter, aïllada tèrmicament i amb protecció acústica al soroll d'impacte.

El mateix acabat tindran aquelles zones d'ús comunitari destinades a estenedors.

En aquelles zones d'ús comunitari destinades a instal·lacions, la coberta serà del tipus plana no transitable, aïllada tèrmicament i amb protecció acústica al soroll d'impacte. En les mateixes s'habilitaran zones de pas per a la conservació i el manteniment d'aquestes instal·lacions.



## Paviment

El paviment interior de l'habitatge serà de parquet flotant laminat sintètic col·locat sobre una capa anivelladora de morter de ciment portland; a excepció dels banys principal i secundari, cuina i armari/habitació de rentat (en els habitatges que disposin) on es col·locarà un paviment de gres marca SALONI, adherit amb ciment-cola sobre la capa anivelladora de morter.

El sòcol de l'habitatge serà lacat en color blanc, a joc amb la fusteria interior; a excepció de la cuina, on el sòcol serà ceràmic, en combinació amb el paviment de la mateixa.



En aquells habitatges que compten amb terrasses d'ús privatiu en una planta superior, l'accés a la mateixa es realitzarà mitjançant una escala interior, el paviment de la qual serà de marbre o quars premsat, a determinar per l'arquitecte autor del projecte.

Als balcons i terrasses transitables de cada habitatge es col·locarà un gres amb superfície antilliscant adherit amb ciment-cola sobre la capa anivelladora de morter. Els paviments de zones comunes (vestíbuls, replans d'escala i esgraonat) s'executaran amb una combinació de granit i terrazo, a les zones i colors a determinar per la Direcció Facultativa.



## Divisòries

Els elements de separació vertical entre habitatges i zones comunitàries s'executaran amb maó ceràmic perforat, i es trasdossarà per la part interior de l'habitatge amb un aïllament de panell semirigid de llana de roca i plaques de guix laminat sobre una estructura de perfils auxiliars d'acer galvanitzat. Per la part de la zona comunitària, l'acabat serà enguixat i pintat.

Els elements de separació entre habitatges s'executaran amb tancaments tipus "Ladriyeso" i les dues cares es trasdossaran amb un aïllament de panell semirigid de llana de roca i plaques de guix laminat sobre una estructura de perfils auxiliars d'acer galvanitzat, incrementant el nivell d'aïllament acústic.

Els envans interiors de l'habitatge s'executaran amb una estructura de perfils metàl·lics auxiliars d'acer i en ambdues cares s'instal·laran plaques de guix laminat, amb aïllament de panell semirigid de llana de roca en el seu interior.



## Sostres

A l'interior de l'habitatge es col·locaran falsos sostres de plaques de guix laminat

sobre una estructura metàl·lica auxiliar d'acer galvanitzat en tots aquells espais que per necessitat de les instal·lacions o altres raons tècniques sigui necessari. Principalment es preveu la instal·lació de fals sostre en banys principal i secundari (aquells habitatges que disposin) i cuines, d'acord amb el que estableix la normativa específica. A la resta de l'habitatge, el sostre s'enguitarà a bona vista amb acabat pintat amb pintura plàstica per a interiors.

**SALONI**  
cerámica

## Enrajolats

Els banys principals i secundaris (en els habitatges que disposin) s'enrajolaran fins a l'alçada del fals sostre amb rajoles ceràmiques de la marca "SALONI", adherides amb ciment-cola al suport.

En aquells habitatges que disposin, la paret frontal de l'habitació/armari de rentat/aerotèrmia anirà enrajolada fins a l'altura del fals sostre amb rajoles ceràmiques de la marca Saloni, adherides amb ciment-cola al suport.

**Roca**

## Sanitaris

Els sanitaris seran de la marca Roca.

El bany principal, situat a l'habitació suite, disposarà d'un vàter amb cisterna de doble descàrrega, un plat de dutxa de porcellana blanca i un rentamans mural de porcellana blanca sobre moble de bany.

El bany secundari s'equiparà amb un vàter amb cisterna de doble descàrrega, una banyera d'acer esmaltat en blanc i un rentamans mural suspès de porcellana blanca.

En cada habitatge existirà un bany practicable per a persones amb mobilitat reduïda.





## Aixetes

Les aixetes de l'aigüera de la cuina i dels rentamans dels banys principal i secundari seran de la marca Jacob Delafon model Aleo o similar. Totes elles seran tipus monocomandament, amb airejador incorporat per a estalvi d'aigua i amb restricció de cabal.

Les aixetes de banyera i/o dutxa seran termostàtiques de la marca Jacob Delafon, model Aleo o similar i aniran dotades de barra per a la regulació en alçada de la carxofa..

## NIESSEN

### Interruptors i bases d'endoll

Els interruptors i bases d'endoll de l'habitatge seran marca Niessen model Zenit. Els marc serà color plata i les teclades dels interruptors i les bases d'endoll de color antracita.



### Cuina

Les cuines aniran equipades amb:

- Mobles alts i baixos de gran capacitat, amb taulell de treball de quars premsat. Tant les portes com els calaixos disposaran de sistema de tancament esmorteït i tiradors integrats a la porta (perfil Gola o similar).
- Frontal del mateix quars premsat que el taulell de treball, adherit amb ciment-cola al suport, entre mobles alts i baixos. La resta de paraments verticals de la cuina es pintaran amb pintura plàstica per a interiors.
- Moble columna, amb forn elèctric i microones acabats en inox.
- Campana extractora extraïble amb frontal acabat en inox.
- Placa d'inducció elèctrica.
- Aigüera d'acer inoxidable, d'un sol sinus.
- Previsió de presa d'aigua freda i calenta, base d'endoll i desguàs per rentavaixelles i rentadora; amb excepció dels habitatges que disposin d'habitació/armari de rentat, als quals s'ubicaran les instal·lacions per a la rentadora en aquesta dependència.

• Unitat interior d'aerotèrmia; a excepció d'aquells habitatges que disposin d'habitació/armari de rentat, als quals se situarà en aquesta dependència.



### Habitació / Armari de rentat

Depenent de la tipologia i distribució, alguns habitatges disposaran d'una habitació/armari de rentat on se situaran les previsions de presa d'aigua freda i calenta, bases d'endoll i desguàs per a rentadora i assecadora, així com la unitat interior de l'equip d'aerotèrmia.



### Fusteria interior

Les portes de pas seran llises lacades en color blanc, amb tapetas llises i ferratges cromats.

La porta d'accés a l'habitatge, amb el mateix acabat que les portes de pas, serà blindada, tindrà quatre frontisses de seguretat i pany de tres punts.

L'habitatge disposarà d'armaris encastats, segons el nombre i la disposició indicada en el plànol comercial. Les portes dels mateixos seran llises lacades en color blanc del mateix acabat que les portes de pas, amb tapetes llises i ferratges cromats. Per l'interior aniran equipats amb un prestatge i barra-penjador.



### Fusteria exterior

La fusteria exterior serà d'alumini lacat amb trencament de pont tèrmic i vidres amb càmera aïllant tipus CLIMALIT.

S'instal·laran persianes enrotllables d'alumini extrusionat del mateix color que la fusteria d'alumini i injectades amb escuma de poliuretà en el seu interior, en dormitoris i en saló-menjador.





## Baranes dels balcons

Les baranes dels balcons seran una combinació de panell de formigó arquitectònic i vidre laminat amb butiral, amb muntants, passamans i estructura metàl·lica.

En alguns balcons s'instal·laran tancaments laterals formats per muntants metàl·lics de sòl a sostre. En aquests casos, per la part posterior dels mateixos únicament passarà el passamans metàl·lic.



## Pintura

Els paraments verticals i horitzontals es pintaran amb pintura plàstica llisa per a interiors.

Els elements de serralleria sense protecció específica prèvia es pintaran amb dues capes d'imprimació anti-oxidant per a la seva protecció i altres dues d'acabat en esmalt.



## Instal·lació elèctrica

El grau d'electrificació dels habitatges serà "elevat", ajustant-se en tot moment al que es disposa en el "Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió".

Cada habitatge disposarà del seu quadre de comandament i protecció, amb les seves corresponents I.G.A., interruptor diferencial i P.I.A.´S., des d'on sortiran els següents circuits d'electrificació:

- Enllumenat de tot l'habitatge.
- Bases d'endoll generals i de nevera.
- Presa de corrent per a placa de cocció i forn elèctric.

- Bases d'endoll per a rentadora i rentavaixelles.
- Base d'endoll per a assecadora.
- Bases d'endoll de cuina i bany principal i secundari.
- Presa per a instal·lació d'aerotèrmia.
- Presa per a instal·lació d'aire condicionat.
- Presa per al motor individual de renovació d'aire de l'habitatge.



## Instal·lació de fontaneria

La instal·lació de fontaneria, des de la bateria de comptadors, es realitzarà mitjançant canonada multicapa, de polipropilè o de polietilè reticulat, a determinar per la Direcció Facultativa. En tots els casos es tracta de materials plàstics que milloren la durabilitat i eficàcia de la instal·lació, sent químicament neutres.

La instal·lació d'aigua calenta partirà des de la unitat interior de la instal·lació d'aerotèrmia situada a l'habitació de rentat (o a la cuina, en aquells habitatges que no disposin d'habitació de rentat) i subministrarà aigua calenta sanitària a l'aigüera de la cuina, rentadora, rentavaixelles, rentamans, banyera i/o dutxa.

Totes les cambres humides disposaran de claus de pas independents.



## Instal·lació de calefacció i aire condicionat

Cada habitatge comptarà amb la instal·lació d'una bomba de calor "fred-calor", que a través d'un fan-coil situat sobre el fals sostre d'un dels banys, impulsarà aire calent o fred a través de conductes situats per sobre del fals sostre al



menjador, cuina i a totes les habitacions. En aquestes dependències s'instal·laran reixetes d'impulsió i retorn; mentre que en la cuina únicament existirà un difusor lineal d'impulsió.

En les cambres de bany s'instal·larà un radiador tovaller elèctric.

El fan-coil es situarà preferentment i sempre que sigui possible per sobre del fals sostre del bany secundari, sent accessible a través d'un registre ubicat al mateix.



## Instal·lació de telecomunicacions

Els habitatges s'equiparan amb preses d'antena de televisió al saló-menjador, cuina i a tots els dormitoris.

Així mateix, els habitatges disposaran de 2 preses de telefonia fixa al saló-menjador i a l'habitació de matrimoni i 1 presa a la resta d'habitacions i a la cuina.

El saló-menjador i l'habitació de matrimoni s'equiparan amb una presa de cable coaxial.

L'edifici comptarà amb un sistema de videoporter automàtic per donar accés al vestíbul de cada escala. L'equip receptor d'aquest sistema se situarà al rebedor de cada habitatge.



## Ascensors

Els ascensors comptaran amb portes telescòpiques d'acer inoxidable tant en cabina com en planta, memòria i connexió telefònica de seguretat.

Cada escala disposarà d'ascensors independents, que comunicaran cada planta on se situïn els habitatges amb la planta soterrani -2 i -1.

Per aquest motiu, els ascensors incorporaran integrat dins de la botonera un

sistema de seguretat per limitar l'accés de persones no propietàries a les zones d'aparcament i trasters.



## Mesures d'Ecoeficiència

Tots els habitatges d'aquesta promoció son exteriors i un gran nombre d'elles disposen, com a mínim, de dues façanes amb orientacions diferents.



**Ventilació** S'instal·larà un sistema de ventilació mecànica a cadascun dels habitatges per garantir la circulació d'aire a l'interior dels mateixos, des de les cambres seques cap a les cambres humides.

En conseqüència, tots els habitatges gaudiran de **qualitat d'aire interior**. Es garantiran els cabals mínims de ventilació mitjançant la implantació de sistemes de ventilació mecànica individualitzada que renovarà l'aire interior, expulsant l'aire viciat a l'exterior.

Per aquest motiu, les finestres/balconeres de les habitacions i saló-menjador disposaran d'obertures d'admissió, que permetran l'entrada d'aire; i les cambres de bany, cuines i l'habitació/armari de rentat disposaran d'obertures d'extracció, que connectades a un conducte d'extracció individual, garantiran la sortida de l'aire a coberta, mitjançant un aspirador mecànic.

Aquesta circulació d'aire per l'interior dels habitatges es realitzarà a través de les portes de fusta, des del menjador i les habitacions cap a la cuina i les cambres de bany. Per a això les portes de fusta incorporaran obertures permanents per facilitar aquesta ventilació, integrades en la seva tapeta superior.



**Aïllament tèrmic i acústic** Aquesta promoció **optimitza les solucions tèrmiques**, adequant l'ús de cada estança a la seva ubicació i característiques bioclimàtiques, de manera que es minimitzen els requeriments energètics del seu condicionament tèrmic.

També **optimitza les solucions acústiques** en façanes i parets separadores entre propietats i usuaris diferents.

Els habitatges es **protegeixen acústicament al soroll d'impacte** entre les diferents unitats per planta mitjançant una làmina acústica anti-impacte.



**Estalvi Energètic** S'han **optimitzat les solucions d'il·luminació a les zones comunes**, mitjançant la utilització de lluminària de baix consum i llarga vida útil, detectors de presència per activar-les i una diferenciació dels circuits d'encesa d'escala i vestíbuls per planta, per a un major estalvi d'energia elèctrica.

També s'ha **optimitzat el consum elèctric dels electrodomèstics de rentat**, instal·lant aixetes d'aigua calenta per a rentadora i rentavaixelles.

L'**optimització dels consums d'aigua** s'aconsegueix mitjançant la instal·lació d'aixetes dotades amb restricció de cabal i airejadors perquè el cabal d'aigua en cada moment no sigui superior al que es considera òptim de confort. Les cisternes dels inodors estaran dotades de mecanismes de doble descàrrega i / o descàrrega interrompible per a un millor aprofitament de l'aigua potable.



**Energies renovables: aerotèrmia** Aquesta promoció utilitza **energies renovables** mitjançant la instal·lació d'un sistema d'aerotèrmia.

L'edifici comptarà amb un sistema individualitzat d'aerotèrmia per a cada habitatge, situant les unitats exteriors en aquelles plantes de l'edifici habilitades per a això.

Aquest sistema es basa en la captació de l'energia de l'aire exterior per a la generació d'aigua calenta sanitària, calefacció i climatització. Això s'aconsegueix mitjançant una unitat exterior i un circuit refrigerant que connecta amb una unitat interior situada a l'habitació/armari de rentat o a la cuina de cada habitatge (segons la tipologia de la mateixa).

Aquesta unitat interior conté bescanviadors de calor i circuladors que transfereixen l'energia cap a un dipòsit d'inèrcia, on es realitza la producció d'aigua calenta sanitària, calefacció i climatització.



**Qualificació energètica** Les solucions tècniques i constructives escollides per a la construcció de l'edifici, així com el disseny de les

seves instal·lacions energètiques, permeten aconseguir una Qualificació d'Eficiència Energètica A en emissions de CO<sub>2</sub>.



## Plaça d'aparcament

Cadascun dels habitatges té vinculat una plaça d'aparcament situada en la planta soterrani -1 i -2 del mateix edifici.

**Paviment** El paviment del pàrquing estarà format de formigó fratassat amb pols de quars, acabat en color gris.

**Fusteria Exterior** L'accés a les plantes soterrani amb el vehicle es realitzarà a través d'una porta metàl·lica automatitzada, amb obertura mitjançant comandament a distància.

**Pintura** Els paraments verticals es pintaran amb pintura plàstica, definint un sòcol a la part inferior, una franja intermitja i la resta del parament, fins al sostre del pàrquing, dels colors a determinar per la Direcció Facultativa. Els pilars es pintaran en tota la seva longitud i desenvolupament del color a establir per la Direcció Facultativa. Les places d'aparcament se senyalitzaran amb pintura per a la delimitació de les mateixes, del color a determinar per la Direcció Facultativa.

Els elements de serralleria com a reixes de ventilació i la porta automatitzada d'accés a les plantes soterrani es pintaran amb dues capes d'imprimació antioxidant per a la seva protecció i altres dues capes d'acabat a l'esmalt o similar, amb el color a determinar per la Direcció Facultativa.

**Instal·lació elèctrica** La instal·lació elèctrica de les plantes soterrani destinades a aparcament de vehicles s'ajustarà a la normativa establerta en el "Reglament electrotècnic de baixa tensió" i a la reglamentació sectorial corresponent.

Així mateix, s'executarà una preinstal·lació per a la recàrrega de vehicles elèctrics, consistent en una derivació elèctrica des del comptador del pàrquing fins a un quadre de comandament i protecció comunitari. Des d'aquest quadre es realitzarà la preinstal·lació de la infraestructura necessària segons el que





estableix el "Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió ", perquè els propietaris, al seu càrrec, puguin realitzar la instal·lació elèctrica i la col·locació del comptador secundari individual de la seva plaça d'aparcament.

**Instal·lació contra incendis** Les plantes soterrani destinades a aparcament de vehicles comptarà amb sistemes i elements per a la detecció i l'extinció d'incendis, estant dotada d'extintors de pols seca i boques d'incendi equipades segons el que es disposa a la reglamentació vigent que li sigui aplicable.

**Instal·lació de ventilació** Les plantes soterrani destinades a aparcament de vehicles estaran dotades de sistemes d'aportació i extracció d'aire per a la renovació del mateix, segons el que es disposa en la reglamentació i normativa vigent que li sigui aplicable.



## Control de qualitat

Per garantir la qualitat de l'edifici durant el procés d'execució de l'obra, una OFICINA DE CONTROL TÈCNIC ESPECIALITZADA I HOMOLOGADA realitzarà una revisió del mateix durant les diferents fases del projecte i de l'execució.

NOTA:

Les marques i qualitats indicades en la present memòria de qualitats poden ser substituïdes per la Direcció Tècnica per altres de similars característiques com a conseqüència de causes sobrevingudes i alienes a la voluntat del promotor.



Aconseguida mitjançant una acurada selecció del sistema de climatització global de tot l'edifici i la utilització d'elements constructius passius que contribueixen a l'estalvi energètic, com per exemple:

- La utilització d'aïllaments tèrmics a les façanes exteriors de l'edifici.
- L'acurat estudi i tractament de la connexió entre l'estructura i la pell envolupant de l'edifici, eliminant la presència de ponts tèrmics.
- La instal·lació de fusteries d'alumini amb trencament de pont tèrmic, conjuntament amb la utilització de acristallament amb cambra d'aire d'altres prestacions.
- La utilització de persianes enrotllables d'alumini projectades al seu interior amb escuma de poliuretà.
- El disseny de volada per reduir la incidència solar directa sobre els habitatges.

Segons el Pla d'acció nacional d'eficiència energètica a Espanya 2011-2020, "...l'estalvi d'energia, en calefacció i refrigeració entre un edifici plurifamiliar tipus construït amb anterioritat al 2006 i un edifici que compleix estrictament el Codi Tècnic de l'Edificació és d'aproximadament un 50% a favor d'aquest últim; sent aquest percentatge del 70% per un edifici plurifamiliar que a més disposi de la qualificació energètica A"(1).

En termes econòmics, estudis publicats en diferents mitjans de comunicació(2) determinen que un habitatge mitjà amb una superfície construïda de 100m<sup>2</sup> i qualificació energètica A té unes despeses en calefacció, refrigeració i aigua calenta sanitària inferiors a 390€ anuals, mentre que per un immoble amb certificació energètica G, la menys eficient i la que disposen la majoria dels habitatges del parc immobiliari existent amb una antiguitat de construcció superior als 8 anys, les despeses serien de 2.087€ anuals.

"Edifici Sant Josep Plaça" gaudirà de millors prestacions energètiques i climàtiques que un habitatge tradicional, estalviant diners en consums d'una manera més ecosostenible i eficient, respectant el medi ambient.

(1).- Pla d'acció nacional d'eficiència energètica a Espanya 2011-2020; Pàg. 206.- Institut per a la Diversificació i Estalvi d'Energia, Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme, Madrid (2011).- [http://www.idae.es/index.php/mod.-documentos/mem.descarga?file=/documentos\\_11905\\_pae\\_2011\\_2020\\_a2011\\_a\\_a1e6383b.pdf](http://www.idae.es/index.php/mod.-documentos/mem.descarga?file=/documentos_11905_pae_2011_2020_a2011_a_a1e6383b.pdf)

(2).- El certificat energètic no és una broma: pots estalviar més de 400 euros a l'any.

- [http://www.elconfidencial.com/vivienda/2014-01-28/el-certificado-energetico-no-se-una-broma-puedes-ahorrar-cortijo-de-400-euros-al-ano\\_80188/](http://www.elconfidencial.com/vivienda/2014-01-28/el-certificado-energetico-no-se-una-broma-puedes-ahorrar-cortijo-de-400-euros-al-ano_80188/)  
- Los consejos del certificado de eficiencia energética se traducen en un ahorro de 430 euros al año.-  
<http://www.elmundo.es/economia/2014/01/27/52e6342022601d7c3c8b4572.html>

## Qualificació energètica **A**

Estalvia sense adonar-te'n



"Edifici Sant Josep Plaça" és una promoció d'elevada eficiència energètica en disposar de qualificació energètica A, la més alta i eficient de les quals existeixen en l'actualitat.

Aquesta qualificació implica per als nostres clients uns considerables guanys en termes de comoditat, sostenibilitat mediambiental, estalvi econòmic i valor afegit de l'immoble.







Premier España, S.A.U.  
c/Balmes, nº 150, 1r-2a  
08008.- Barcelona  
T. 93 238 50 77

[www.premierinmobiliaria.es](http://www.premierinmobiliaria.es)