

— RESIDENCIAL —
BALCONS
DE GRANOLLERS

Memoria de calidades equipamientos

Alta calidad en: Carrer Frances Ribas 56-58

EL EDIFICIO

El hogar ideal para ti

Edificio plurifamiliar organizado en base a una caja de escalera y dos ascensores que dan accesibilidad a 37 viviendas y a tres plantas subterráneas de aparcamiento. Consta de planta baja más siete plantas sobre rasante, destinadas a viviendas. Las viviendas de la séptima planta son tipo dúplex, ya que incluyen unas buhardillas y una terraza-solárium en la última planta (nivel 8).

El edificio tiene acceso peatonal desde la calle Francesc Ribas, pero el acceso al aparcamiento se encuentra localizado en la fachada trasera, por un pasaje situado dos plantas por debajo.

Los ascensores permiten acceder directamente desde las viviendas al aparcamiento. Este acceso se ve completado con una escalera independiente que por motivos de seguridad anti-incendios se inicia en el vestíbulo de planta baja.



El aparcamiento tiene tres niveles, de los cuales uno es subterráneo puro, otro se sitúa a nivel de calle posterior y un tercer nivel se sitúa inmediatamente bajo la planta baja. Este segundo nivel tiene consideración de semisótano y dispone de ventilación directa por su fachada sur-oeste gracias al desnivel existente entre las fachadas sur-oeste y noreste.

Tiene capacidad para 52 plazas de aparcamiento y 19 trasteros. Forma una unidad con el aparcamiento del edificio vecino, ya que compartirán rampa y accesos. Disponen de medidas de seguridad independientes y puertas cortafuegos en cada planta para garantizar que un posible incendio en cualquiera de los edificios no afecte al otro.

El aparcamiento dispondrá de aparcabicis de dos niveles.



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La **cimentación** será mediante pilotes de hormigón armado apoyados en capa rocosa situada en niveles profundos. Parte de los muros de contención de tierras también se realizará con pilotes en la medida que deban soportar tierras desmontadas, completados con muros encofrados cuando se trate de soportar tierras de terraplenado.

La **estructura** estará realizada mediante pilares y forjados de hormigón armado de alta resistencia.

CERRAMIENTOS EXTERIORES

Las **fachadas** estarán realizadas mediante un sistema de muro pasante con ladrillo blanco tipo Klinker, caracterizado por su resistencia a las heladas, su baja absorción de agua, su alta resistencia a las manchas de salitre y buen envejecimiento sin manchas por contaminación. Características todas ellas que contribuyen a su gran durabilidad y alta calidad. El reto para las fachadas de ladrillo es evitar los puentes térmicos en pilares y forjados, ya que son puntos por donde penetra el calor o el frío exterior y aumenta la factura energética. Este problema lo hemos resuelto utilizando como técnica constructiva la fachada pasante con sello de calidad DITE que, básicamente, consiste en una tecnología innovadora que separa la fachada respecto de la estructura para poder intercalar el aislamiento térmico. Gracias a ello se consigue una reducción muy significativa de la transmisión de calor-frío y, en combinación con otras técnicas que se explicarán más adelante, conseguir una etiqueta energética A (máxima eficiencia energética).

El **aislamiento térmico** será con PUR (espuma de poliuretano de celda cerrada), proyectada sobre la cara interior del muro de ladrillo de fachada. A partir de esta primera hoja exterior, y separada por una cámara de aire, se situará la segunda hoja, interior, constituida por un trasdosado de yeso laminado sobre perfilería de acero galvanizado un nuevo aislamiento térmico formado por manta termo-acústica de lana mineral de roca, colocada en la estructura auto-portante del trasdosado.

Con este **conjunto de fachada**, en conjunción con una carpintería de aluminio dotada de rotura de puente térmico (RPT) y doble cristal con cámara, conseguimos el confort térmico y acústico necesario para la alcanzar el nivel A de eficiencia energética.

La **planta baja** del edificio será de ladrillo perforado revocado y revestida con aplacado porcelánico de gran formato, sujeto con grapas de acero inoxidable que garantizan una durabilidad extraordinaria sin riesgo de futuros desprendimientos.

Las **barandillas** de los balcones estarán formadas por estructura, marco y barrotos metálicos, rematada con un pasamanos de acero inoxidable.

Los **balcones** de la fachada sur-oeste contarán con control solar mediante paneles correderos de celosía de aluminio tipo "mallorquinas" o similar.

ZONAS COMUNES INTERIORES

Las puertas de acceso al edificio serán de carpintería de aluminio lacado y cristal laminado.

El pavimento de vestíbulos, escaleras, pasillos de acceso a plantas y espacios comunes serán de piedra granítica natural con acabado pulido. Las escaleras de acceso al parking serán de hormigón fratasado y acabado con pintura de poliuretano.

Los revestimientos de paredes y techos en las cajas de escaleras y vestíbulos serán de yeso y yeso laminado con acabado pintado.

La Iluminación de pasillos de acceso a las viviendas, cajas de escalera y aparcamientos serán con luces de tipo led de encendida mediante detección de presencia y temporizador.

Los ascensores estarán acabados interior y exteriormente de acero inoxidable y el pavimento de cabina será de piedra natural, igual al pavimento de la escalera.

TERRAZAS Y CUBIERTAS

La cubierta inclinada estará compuesta por el forjado de hormigón, cámara de aire ligeramente ventilada, aislamiento térmico y acabado mediante panel metálico lacado. Con esta solución conseguimos un óptimo aislamiento térmico y una alta durabilidad.

Las cubiertas privadas de los dúplex y áticos estarán acabadas con pavimento de gres porcelánico antideslizante y los paramentos con revestimiento de revoco monocapa acabado tipo raspado con textura final símil pétreo.

El espacio comunitario en planta cubierta tendrá el pavimento de gres porcelánico y los paramentos serán de revoco monocapa raspado con acabado pintado. Estos espacios estarán destinados a la maquinaria de climatización de viviendas, armario de telecomunicaciones, antenas de televisión y pararrayos.

APARCAMIENTO

El acceso al aparcamiento para vehículos será a través de una puerta metálica motorizada de apertura automática con mando a distancia.

Los accesos peatonales al aparcamiento serán a través de 2 ascensores y la escalera descendente de acceso al parking, que se inicia en el vestíbulo general del edificio.



Los cerramientos de estas escaleras serán con paredes formadas por ladrillo prefabricado con acabado visto y escalones de hormigón pintado con poliuretano.

El pavimento del aparcamiento será de hormigón acabado fratasado liso con polvo de cuarzo. La señalización y numeración de las plazas estarán pintadas sobre el pavimento.

Los techos del aparcamiento estarán acabados en hormigón visto. Los muros perimetrales serán de hormigón visto o muro de cierre con acabado revocado.

El aparcamiento estará dotado de pre-instalación para la carga de vehículos eléctricos, formada por canales para el paso de conductores desde el cuadro de contadores hasta cada plaza de parking. Ello permitirá a cada interesado que se pueda pasar cables directamente desde su propio contador hasta su plaza de parking, para lo cual se han previsto contadores preparados para esta doble conexión. Dado que la previsión de contratación para cada vivienda es de 9,2Kw se podrá utilizar la potencia disponible en cada momento para carga del vehículo eléctrico. Independientemente de esta previsión individual también se ha realizado una previsión colectiva, para que la comunidad o un gestor energético pueda instalar puntos de carga en los términos previstos en la normativa vigente.

TRASTEROS

Un total de **19 plazas de aparcamiento** dispondrán, al fondo de la plaza, de trasteros individuales vinculados. Los acabados interiores son: muros perimetrales de ladrillo de hormigón visto, revoco de cemento, techo de hormigón visto, pavimento de hormigón fratasado, puerta metálica resistente al fuego (RF), rejilla de ventilación intumescente, detector de humos y alumbrado mediante Led.

CERRAMIENTOS Y PAREDES INTERIORES

Las paredes divisorias entre viviendas estarán formadas por sistema de yeso laminado compuesto por doble estructura, que recoge 5 placas de yeso laminado (dos en cada cara de vivienda y una placa entre las dos estructuras), con refuerzo de seguridad mediante plancha anti-vandálica metálica central. El sistema incluye aislamiento mediante una capa de manta termo-acústica de lana mineral de roca en cada una de las estructuras. Con ello conseguimos no solo unos excelentes coeficientes de aislamiento y protección frente al fuego sino también ante el riesgo de intrusión desde dependencias contiguas.

Las divisorias entre viviendas y zonas comunitarias serán mediante paredes de gero fonoabsorbente de hormigón, acabadas con revestimiento de yeso por el lado de la zona comunitaria. Por el interior de la vivienda se hará un trasdosado de yeso laminado con aislamiento de manta termo-acústica de lana mineral de roca.

Las divisorias entre estancias de cada vivienda, serán mediante tabique de yeso laminado de 10 cm de espesor, acabadas con pintura de color blanco. Los baños irán revestidos con gres porcelánico combinado con zonas pintada. Los lavaderos-sala técnica irán revestidos con aplacado cerámico blanco.

Los falsos techos serán de yeso laminado en todas las estancias a excepción de los baños y lavaderos, que irán de lamas auto-portantes con chapa lacada.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES

La instalación eléctrica será mediante caja individual de mandos y protección de todos los circuitos de las viviendas. En él se instalará un ICP (controla la potencia consumida), un IGA (protege de cortocircuitos), uno o varios ID (protege de fugas de corriente) y varios PIA (protege contra las sobrecargas en los diferentes circuitos de la vivienda).

El control de acceso al edificio será mediante video-portero electrónico, desde cada una de las viviendas.

Las viviendas contarán con instalación de televisión digital terrestre (TDT) colectiva así como instalación de telecomunicaciones (ICT) mediante fibra óptica (FO), con previsión de tomas mediante cableado coaxial en cada dependencia habitable así como en la sala técnica, con el fin de facilitar control a distancia de la instalación térmica (Aerotermia).

CLIMATIZACIÓN Y PRODUCCION DE ACS (AGUA CALIENTE SANITARIA)

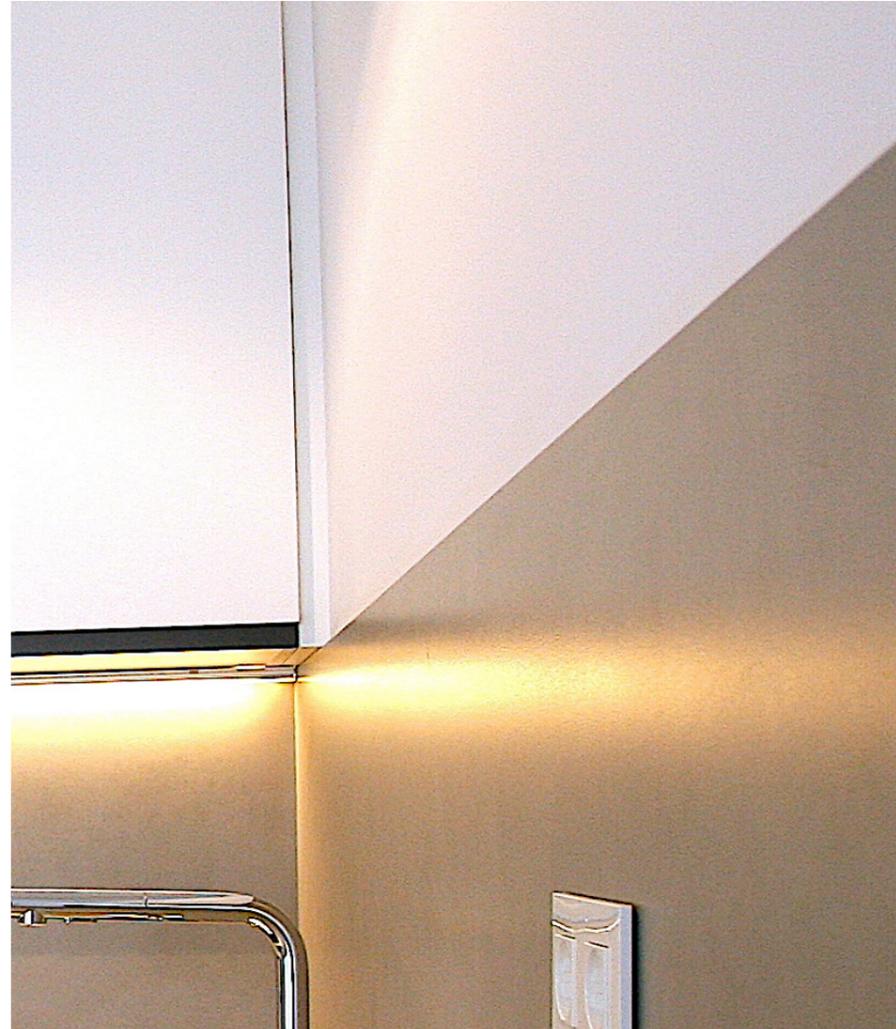
Se ha proyectado un sistema de producción frío-calor mediante Bomba de calor aerotérmica Aquarea High Performance (Panasonic) de bajo consumo, excelente eficiencia y notable ahorro energético con bajas emisiones de CO₂. Con ello conseguimos calentar el hogar de manera eficaz y eficiente, incluso con temperaturas exteriores extremas. A su vez, permite enfriar el ambiente en verano y proporcionar ACS durante todo el año. Tiene una eficiencia energética A+++.

La unidad interior, muy compacta (dimensiones similares a un frigorífico) dispone de un depósito acumulador de ACS de 185 litros y es capaz de generar agua caliente a temperatura máxima cercana a los 60°. Es controlable de modo remoto a través de una aplicación y el Smartphone.

La unidad exterior se instala en la cubierta del edificio, en un patio de máquinas previsto al efecto. La unidad interior se instala mayoritariamente en el lavadero-sala técnica de cada vivienda. Es silenciosa y elegante.

Una vez tenemos producido el frío o calor hay que distribuirlo por todas las dependencias. Ello se hace mediante conducción frigorífica hasta un fancoil (unidad de intercambio agua-aire) situado en el falso techo (generalmente en un baño o lavadero). En esta unidad se genera el flujo de aire climatizado que se va a repartir.





Este sistema de climatización, para ser realmente eficiente y cómodo, requiere permitir su control individualizado para cada dependencia, en lugar de poner un único termostato para toda la vivienda. Para conseguirlo es necesario implementar unas rejillas motorizadas y unos termostatos individuales centralizados, conectados a través el termostato general ubicado en el salón-comedor. Esta climatización también se puede controlar parcialmente de modo remoto a través de una aplicación y Smartphone

El sistema se complementa con otra instalación secundaria pero importante: el sistema de retorno de aire “utilizado” hasta el fancoil para volver a ser tratado. Ello se consigue mediante una red de conductos situados a nivel de suelo conectados con el espacio de falso techo. Gracias a esta instalación la máquina climatizadora, en invierno, aspira el aire frío, situado a ras de suelo, lo calienta y lo vuelve a inyectar por las rejillas.

El sistema de climatización no acaba aquí ya que es necesario garantizar la ventilación de la vivienda sin pérdida de la eficiencia energética conseguida. Es lo que pasaría si al ventilar expulsamos aire climatizado y lo sustituimos por aire sin climatizar. Para ello hemos previsto la instalación de unos recuperadores entálpicos cuya misión es recuperar el calor o el frío del aire interior climatizado antes de sustituirlo por el nuevo aire de ventilación, convenientemente filtrado. El calor o frío recuperado lo utilizamos para pre-climatizar el nuevo aire y, de esta manera, reducir el consumo energético. Estos aparatos van instalados sobre la unidad interior de aerotermia o, excepcionalmente, en un falso techo.

Para resumir, se ha tratado con el máximo cuidado lo que consideramos que es el principal valor de una vivienda: el sistema energético. De su calidad depende el confort de la vivienda y la factura económica, no sólo a corto plazo (consumos) sino también a largo plazo (mantenimientos), con la satisfacción de haber contribuido a la reducción de la huella de carbono que el desarrollo produce.

PAVIMENTOS

En cada vivienda intervienen tres pavimentos: Zonas habitables, zonas húmedas y zonas exteriores. El primero es de parket laminado de alta resistencia (AC5). El segundo es de baldosas de cerámica porcelánica de gran formato. Y el tercero es de gres porcelánico de formato medio antideslizante apta para exteriores. La instalación de los pavimentos interiores requiere de una formación de solera de mortero sobre lámina acústica reductora de ruido de impacto.

El zócalo será de DM lacado de color blanco de 7 cm en todas las estancias provistas de parket y en las cocinas.



COCINA

El mobiliario de cocina será bicolor, en acabado de PVC o similar. Los tiradores de los muebles serán ocultos, con acabado en aluminio o similar e integrados en el mueble. Los zócalos estarán acabados con perfilera de aluminio del mismo color que los tiradores.

Las encimeras de las cocinas y revestimientos frontales serán de piedra sinterizada tipo Neolith o similar. Se trata de un material que ofrece excelente diseño, durabilidad, elegancia y sostenibilidad. Actualmente es el material idóneo para zonas de trabajo en cocinas.

Cada cocina estará dotada de los siguientes electrodomésticos: horno convencional, horno microondas, placa de cocción por inducción, campana extractora. Los hornos estarán integrados en mueble columna. Todos ellos serán de la marca Bosch o equivalente, con acabados tipo inoxidable.

Este esfuerzo en ofrecer los mejores materiales para el espacio más utilizado de la vivienda se quedaría incompleto si no fuese complementado con la iluminación adecuada. Para ello se ha dispuesto de **iluminación** mediante tiras led (3000k) bajo los muebles altos, iluminando uniformemente la zona de trabajo. Las zonas de cocina se complementan su iluminación con focos downlight o similar.



BAÑOS

Los baños estarán aplacados con revestimiento porcelánico hasta el techo en la zona de aguas (duchas) y en el resto hasta 1.20 cm de altura.

Los falsos techos serán con lamas de chapa lacada auto-portante.

Los pavimentos de baños serán con gres porcelánico de gran formato.

Los muebles de baño serán con encimera integrada o con lavabo sobre encimera según diseño.

Los espejos instalados en todos los baños serán con resistencia térmica anti-vaho.

Radiadores toalleros eléctricos murales.

Los platos de ducha serán de resina antideslizante.

Las mamparas de baño serán de cristal templado.

Los grifos de las duchas serán termostáticos tipo mural con 2 rociadores. Un rociador será fijo tipo plato grande superior y el otro rociador móvil tipo teléfono.

Los lavamanos serán de color blanco con grifos mono-mando.

Los inodoros serán de porcelana vitrificada. La tapa dispondrá de amortiguador.

Los baños contarán con grifo auxiliar mural mono-mando de STILLO o similar, junto al inodoro.

Los baños dispondrán de accesorios de baño (toallero, porta rollos y escobillas inodoros).

LAVADERO

El lavadero dispondrá de toma de corriente, agua y desagüe para la lavadora y toma de corriente para la secadora.

El alicatado de paredes será con piezas cerámicas esmaltadas.

El pavimento será porcelánico de gran formato.

El falso techo serán con lamas de chapa lacada autoportante.

CARPINTERÍA EXTERIOR

La **carpintería** de aluminio será lacada con rotura de puente térmico y sistema de cierre practicable, corredero u oscilobatiente según su ubicación.

Las **persianas** enrollables serán de aluminio térmico, motorizadas con mando a distancia para cada persiana.

El **acristalamiento** será mediante doble cristal bajo emisivo con cámara de aire, para garantizar el confort térmico y acústico. Los balcones situados en fachada sur-oeste tendrán control solar mediante mallorquinas de aluminio (según proyecto).

Las **mamparas** de separación de balcones entre viviendas estarán formadas por un marco perimetral metálico y cristal con butiral translúcido o similar.

CARPINTERÍA INTERIOR

La **puerta de acceso** a la vivienda será de madera maciza blindada tipo block, de una hoja practicable lisa lacada por las dos caras. Incluye pomo y cierre de seguridad con tres puntos de anclaje, mirilla gran angular y goma inferior cortavientos.

Las **puertas interiores** serán lacadas, practicables o correderas según su ubicación para permitir una mejor accesibilidad.



***OPCIONES A ESCOGER**

MUEBLES COCINA* Elección entre 3 acabados de puertas de armarios)

ENCIMERA Y APLACADOS DE COCINA CON PIEDRA SINTERIZADA TIPO NEOLITH O SIMILAR *(Elección entre 3 colores diferentes de encimeras de cocina y aplacados entre muebles superiores e inferiores)

PAVIMENTO DE PARKET* (Elección entre 3 acabados diferentes de suelo laminado AC5)

MUEBLES BAÑOS* (Elección entre 3 tipos de acabados de muebles)

ALARMA* (No tiene fecha límite para su elección. Solo acogerse a la cuota mensual)

***Notas:**

La elección de las opciones solo será posible si se formaliza previamente a la finalización de la estructura del edificio o posteriormente antes de que se haya realizado el pedido en obra de los materiales a elegir.

La sociedad promotora se reserva el derecho de realizar durante la ejecución de la obra aquellas modificaciones que por razones jurídicas, técnicas o comerciales considere oportunas, sin que ello represente menospreciar el nivel global de las calidades.



— RESIDENCIAL —
BALCONS
DE GRANOLLERS

938 404 329

BALCONSDEGRANOLLERS.COM