



**IBER\_SERRA**  
**RESIDENCIAL JARDINES DE LA CONCORDIA**

**MEMORIA DE CALIDADES**

Passatge de la concòrdia, 1-5 /2-6  
(ESPLUGUES DE LLOBREGAT)

**PROMOTORA: GALVEZ GIL GRUPO INMOBILIARIA S.L.**

## Descripción del proyecto

La promoción la componen dos edificios de forma más o menos cuadradas unidas a las respectivas medianeras de las calles Serra del Montsec y Sant Gabriel separados por un amplio pasaje de nueva construcción que unirá los Jardines de la Concordia con la calle Serra del Montsec. A su vez se ampliará la acera por la Calle Serra del Montsec que pasará a tener 5 metros más de anchura.

El edificio 1 está formado por planta baja, dos plantas piso y planta ático con un total de 22 viviendas, mientras que el edificio 2 está formado por planta baja, cuatro plantas piso y planta ático con 26 viviendas. Los dos edificios tienen entrada por el pasaje de nueva creación.

El edificio tiene tres plantas sótano. La primera destinada a trasteros y las dos plantas de sótano siguientes, destinadas a aparcamiento y trasteros, ocupando la totalidad de la superficie edificada.

**El edificio de dicha promoción cumplirá los requisitos especificados en el Código Técnico de la Edificación RD 314/2006 y los requisitos mínimos de habitabilidad Según decreto D259/2003 y código de accesibilidad de Cataluña D135/95.**

## MEMORIA DE CALIDADES

### **EDIFICIO Iber\_Serra Residencial JARDINES DE LA CONCORDIA**

#### **ESTRUCTURA:**

Pilares y forjado de hormigón armado y bovedillas de hormigón aligerado, con una sobrecarga de uso de 200 Kg / m<sup>2</sup> en viviendas.

#### **CUBIERTA:**

Cubierta plana transitable, con pendientes de Hormigón celular y acabado con un primer doblado de rasilla basta tomada con mortero asfáltico y un segundo doblado de rasilla fina tomada con mortero mixto, en zonas comunitarias y casetón y acabada con pieza de gres o similar en terrazas privativas.

#### **CERRAMIENTOS**

Fachada principal con pared de ladrillo perforado con aplacado porcelánico y monocapa, cámaras de aire y tabique.

Paredes divisorias entre viviendas mediante doble cerramiento de placa de yeso laminado con lana de roca y chapa metálica interior de seguridad, con una mejora en el aislamiento acústico respecto al exigido por el Código Técnico.

Paredes divisorias de servicios comunes de 14 cm. de espesor formado por ladrillo perforado cerámico, trasdosado por su cara interior de la vivienda con placa de yeso laminado, soportado por estructura metálica y aislamiento acústico mediante lana de roca.

Particiones interiores de vivienda con tabique de placas de yeso laminado, estructura metálica de soporte y aislamiento acústico mediante lana de roca.

#### **IMPERMEABILIZACIONES Y AISLAMIENTOS:**

Impermeabilización bicapa con láminas de betún elastómero en cubierta del edificio.

Aislamiento térmico con espuma de poliuretano en cámaras de fachada y cubierta transitable.

Aislamiento acústico al ruido aéreo y al impacto cumpliendo con los requisitos que exige el Código Técnico.

#### **REVESTIMIENTOS EXTERIORES:**

Revestimiento de paredes fachada principal con pieza porcelánica marca SALONI modelo proyección marfil 45x90 en fachada y modelo proyección bronce 45x90 en balcones y monocapa.

Áticos y patio interior con acabado monocapa.

#### **REVESTIMIENTOS INTERIORES:**

Revestimientos de paramentos verticales en baño principal con pieza porcelánica marca SALONI modelo Blending blanco 30x90 cm y modelo Blending blanco Medley 30x90 cm y en baño secundario pieza porcelánica marca SALONI modelo Blending gris mixture 30x90 cm i modelo Blending gris 60x60 cm. En cocinas, encimeras y frontales de material porcelánico marca DEKTON modelo Marina SilverKoast (2 modelos más a escoger a concretar con comercial), resto de paredes pintura al plástico. Los falsos techos en pasillos, recibidor y paramentos horizontales de cocinas serán de placas de yeso laminado tipo "Pladur", con acabado pintado al plástico.

Los falsos techos de baños formados con bandejas auto portantes lacadas, con

aislamiento acústico mediante lana de roca en ubicación de maquina aire acondicionado.

El techo de los balcones será acabado con pintura para exterior sobre hormigón.

Las paredes y los techos de las viviendas irán pintadas al plástico liso.

#### **PAVIMENTOS:**

Pavimento general de la vivienda mediante parquet laminado marca HARO Tritty Top Connect modelo Roble Emilia Puro, tipo AC4 en pavimento general vivienda y modelo Roble Emilia Puro Aqua tipo AC6 en cocinas (2 modelos más a escoger, a concretar con departamento comercial).

El zócalo interior de las viviendas será de madera lacada.

Pavimento en baño principal con piezas porcelánica marca SALONI modelo Blending gris 60x60 cm y modelo Blending blanco en baño secundario.

En pavimento de balcones pieza porcelánica marca SALONI modelo proyección gris y terrazas privativas con pieza porcelánica marca SALONI modelo Majestic ceniza antideslizante 30x60.

Terrazas de planta cubierta zona tendederos y azotea casetón con rasilla cerámica.

#### **VIDRIERIA:**

La carpintería de aluminio en su fachada principal tendrá un acristalamiento que cumplirá el DB HR y DBHE1 referente a acústica y demanda energética.

#### **CERRAMIENTOS Y DIVISORIAS PRACTICABLES:**

Balconeras y ventanas exteriores de viviendas mediante carpintería de aluminio lacada RAL 7022, con rotura de puente térmico y doble acristalamiento cumpliendo con el DB HR de protección frente al ruido y el DB HE1 de limitación de la demanda energética.

Persianas enrollables de aluminio con aislamiento térmico y lacado del mismo color de la carpintería, motorizadas en toda la vivienda.

Puerta de entrada a la vivienda blindada con resistencia al fuego EI30 y bombillo con tres puntos de seguridad.

#### **INSTALACIONES DE EVACUACIÓN Y VENTILACIÓN:**

La red de evacuación de aguas pluviales y fecales del edificio será de sistema separativo y cumplirá el DB HS sobre salubridad.

La evacuación de los humos de las cocinas y las ventilaciones de las viviendas cumplirán el DB HS3 sobre calidad del aire interior.

#### **INSTALACIÓN DE AEROTERMIA FRIO-CALOR / AGUA CALIENTE SANITARIA**

Climatización y agua caliente sanitaria, mediante instalación de aerotermia que consiste en integrar en la misma, la climatización (frio y calor), la producción y la acumulación de agua caliente sanitaria.

La instalación de climatización se realizará mediante conductos de fibra distribuidos por el falso techo de la vivienda, la unidad exterior se instalará normalmente en la planta cubierta comunitaria o privativa.

La instalación de agua caliente sanitaria, llevará incluido un acumulador que variará su capacidad según el número de personas de la vivienda.

La aerotermia está considerada como una instalación renovable y de alto rendimiento.

#### **INSTALACIÓN ELECTRICA:**

Se ajustará al "Reglamento de Baja Tensión y a las Normas Complementarias".

Las viviendas dispondrán de cuadro de mando y protección, con los correspondientes I.C.P., diferenciales y P.I.A.S de donde partirán los circuitos diferenciados provistos de las protecciones reglamentarias según el vigente R.E.B.T.

#### **ILUMINACIÓN**

Instalación interior de viviendas de focos empotrados en cocinas, pasillos y baños, y apliques de superficie en fachada principal, tipología led.

Las zonas comunes dispondrán en su instalación de detectores de movimiento, para el accionamiento de encendido y apagado de la iluminación, mejorando el ahorro de energía.

#### **INSTALACIÓN DE FONTANERIA:**

La instalación de fontanería, se ajustará a las "Normas básicas para instalaciones interiores de suministro de agua".

La producción de agua caliente sanitaria será mediante aerotermia. Suministrará a fregadero, lavavajillas, lavadora, lavabos y duchas.

En todas las dependencias húmedas, se dispondrá de llave de corte que las independice del resto.

Las tuberías irán preferentemente a través del falso techo y empotradas en paredes.

#### **INSTALACIÓN DE TRANSPORTE:**

El edificio dispondrá de 1 ascensor de 450 kg con capacidad para 6 personas con puertas automáticas de acero inoxidable en cabina.

## **INSTALACIÓN AUDIOVISUALES Y DE COMUNICACIÓN:**

Instalación de cámaras de vigilancia en entrada vestíbulo y aparcamiento, incluido grabador.

Las instalaciones audiovisuales se instalarán cumpliendo la normativa vigente de comunicaciones "I.C.T."

Las viviendas se equipan con tomas de antena de televisión, frecuencia modulada y parabólica, ubicándose en cocina, salón-comedor y dormitorios.

Así mismo se ha previsto la instalación de cableado de recepción de canales digitales de TV.

Vídeo-Portero: Instalación de video-portero Digital color con placa digital y monitor en vivienda Fermax Veo Duox, placa de llamada y cámara situada a la entrada del vestíbulo principal de la finca.

## **EQUIPAMENTOS DE BAÑOS:**

Baño principal:

Plato de ducha marca F&D Shower Tray modelo Serie Nature acabado blanco.

Grifería de ducha termostática Marca Roca modelo Victoria-T telescópica, ducha columna Plus acabado cromo.

Mueble de baño marca Royo modelo Mio 1 cajón, acabado arena mate con encimera MEC, modelo Mio acabado blanco mate y lavamanos cerámico modelo Nysa acabado blanco brillo. Espejo marca Royo modelo Lua con led perimetral diámetro 75 cm.

Grifo lavabo marca Roca modelo Ona caño alto acabado cromo.

Inodoro marca Roca compacto, modelo Ona, color blanco.

Mampara de ducha marca Velvet modelo Iris.

Toallero eléctrico.

Baño cortesía:

Plato de ducha marca F&D Shower Tray modelo Serie Nature acabado blanco. Grifería de ducha termostática marca Roca pack ext. T500D+KIT Apella 100/3 acabado cromo.

Mueble lavabo marca Royo modelo Mio, 2 cajones acabado blanco mate con lavamanos integrado modelo Enzo, color blanco mate.

Espejo marca Royo modelo Lua con led perimetral grifo lavabo marca Roca modelo Ona acabado cromo.

Inodoro marca Roca compacto, modelo Ona color blanco.

Mampara de ducha marca Velvet modelo Iris

## **EQUIPAMIENTO DE COCINAS Y LAVADEROS:**

Armarios de cocina con puertas en Tablero estratificado y laminado en polímero termoplástico color blanco.

Encimera y frontal de material porcelánico marca DEKTON modelo Marina SilverKoast (2 modelos más a escoger a concretar con comercial)

Las cocinas van equipadas con electrodomésticos con acabado en acero inoxidable marca BOSCH o similar.

Horno eléctrico empotrado con frente de vidrio, campana extractora, encimera inducción y microondas empotrado con frente de vidrio y marco.

Fregaderos de un seno marca Blanco modelo Supra 500-U en acero inoxidable, equipado con grifería monomando marca Roca modelo ONA, caño fijo.

Previsión de toma de agua, eléctrica y desagüe para lavavajillas y lavadora-secadora

## **APARCAMIENTO**

Puerta basculante de acceso aparcamiento con sistema de seguridad paracaídas, motorización con desbloqueo automático y banda de seguridad.

Preinstalación para vehículo eléctrico según normativa

Sistema automático de iluminación en accesos a aparcamiento

Sistemas de instalación de ventilación y elementos seguridad contra incendios según normativa

## **TRASTEROS**

Interior pintado y puertas metálicas con cerradura.

Zona trasteros con iluminación, ventilación y elementos seguridad contra incendios según normativa.

## **ACABADOS PERSONALIZADOS**

Posibilidad de personalizar su vivienda entre diversos acabados.

Pavimento general, diferentes colores a escoger. Mobiliario inferior de cocina a elegir entre 3 opciones a concretar con comercial.

Encimera y frontal de cocina a elegir entre 3 opciones a concretar con comercial.

Los acabados personalizados deberán comunicarse antes de la fecha límite indicada por la Dirección Facultativa.

## **CONTROL DE CALIDAD**

Para garantizar la calidad del edificio en el proceso de ejecución de la obra se contrata a ingenierías y empresas especializadas para el control de ejecución de la misma.

## **ENTREGA DE LAS VIVIENDAS**

El piso se entregará limpio en todas sus dependencias, de manera que pueda habitarse de inmediato.

## **NOTA**

Si en el momento de la ejecución de la obra los materiales, marcas o calidades especificadas en la presente memoria, surgiese algún imprevisto de tipo técnico, diseño, aprovisionamiento o por criterio de la dirección facultativa, el promotor realizaría los cambios necesarios, por otros de similar calidad. La distribución de piezas sanitarias en baños y armarios en cocina, también podrá ser variada por el Arquitecto director.

Asimismo, la empresa se guarda la facultad de realizar ajustes de distribución a criterio de la D.F., por consiguiente, el presente documento tiene, en todo caso, carácter indicativo y orientativo, pudiendo ser susceptible de modificaciones que, de producirse, serán trasladadas al interesado.

