RESIDENCIAL
Santa
Eulalia
PARK

MEMORIA DE CALIDADES





CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL EDIFICIO

La promoción “Residencial Santa Eulalia Park”, comercializada por Premier España, S.A.U., es una promoción de viviendas de renta libre ubicada en el Polígono 2 de la Modificación Puntual del Plan General Metropolitano en el ámbito de la antigua sede de Vanguard, en el término municipal de L’Hospitalet de Llobregat.

La promoción está compuesta por un total de 70 viviendas, distribuidas en dos edificios exentos, unidos a través de las plantas sótanos y la zona comunitaria de la planta baja:
- La Escalera A, compuesta de dos plantas sótano, planta baja y 6 plantas piso, con un total de 14 viviendas
- La Escalera B, formada por dos plantas sótano, planta baja y 14 plantas piso, con un total de 56 viviendas.

La mayoría de las viviendas de la promoción disponen de una plaza de parking vinculada a la vivienda y algunas de ellas un trastero (dependiendo de la vivienda escogida).
Las tipologías de las viviendas de la promoción son de 1, 2 y 3 dormitorios.

Algunas de las viviendas cuentan con solariums de uso privativo en planta baja y en planta catorce.

En el sótano -1 de la promoción existirán zonas habilitadas para aparcamiento de bicicletas; y en la planta baja de la misma se situará una zona comunitaria interior, con piscina privada, de uso exclusivo para los propietarios de las viviendas.

ESTRUCTURA

La estructura portante del edificio se ejecutará con pilares y forjados de hormigón armado.

Toda la estructura se construirá de acuerdo con la normativa vigente. Además, los controles y ensayos de la puesta en obra de los materiales lo realizaran laboratorios especializados y homologados.

FACHADAS

El acabado principal de las fachadas será una combinación de panel prefabricado de hormigón arquitectónico y ladrillo cerámico perforado revestido mediante un mortero hidrófugo y acabado pintado, a definir el color por el arquitecto autor del proyecto.

El zócalo de Planta Baja del edificio dispondrá mayoritariamente de un revestimiento ejecutado mediante material cerámico, todo ello a determinar por el arquitecto autor del proyecto.

Como aislamiento térmico por la cara interior de las fachadas se utilizará una de las siguientes opciones:
- Proyección de mortero de cemento portland sobre el que se adherirá una lana de roca y/o lana mineral.
- Proyección de espuma de poliuretano.

El trasdosado interior se ejecutará con placas de yeso laminado sobre una estructura de perfiles auxiliares de acero galvanizado, incorporando un aislamiento térmico-acústico a base de lana de roca y/o lana mineral.

La instalación de toldos en las terrazas y balcones será a cuenta de cada propietario de la vivienda una vez que ésta se haya entregado, siempre con el acuerdo previo de la Comunidad de Propietarios.

CUBIERTAS

Las cubiertas comunitarias de uso privativo vinculadas a viviendas, serán del tipo plana, transitable con acabado en gres con superficie antideslizante adherido con cemento-cola sobre capa niveladora de mortero, aislada térmicamente (aquellas que en su proyección vertical dispongan de una vivienda en la planta inmediatamente inferior) y con protección acústica al ruido de impacto cuando en la parte inferior de la cubierta exista vivienda.

En aquellas cubiertas de uso comunitario destinadas a instalaciones, la cubierta será del tipo plana no transitable, aislada térmicamente y con protección acústica al ruido de impacto. En las mismas se habilitarán zonas de paso para la conservación y mantenimiento de dichas instalaciones, así como para el acceso a las zonas destinadas a tendederos.

PAVIMENTOS

El pavimento interior de toda la vivienda será de parquet flotante laminado sintético con cantos biselados, de la marca KronoSwiss o similar, colocado sobre una capa niveladora de mortero de cemento portland; a excepción de los baños, bajo los muebles de cocina y armario/ cuarto de lavado (en las viviendas que dispongan); donde se colocará un pavimento de gres marca “NEWKER”, “PAMESA” o similar, adherido con cemento-cola sobre la capa niveladora de mortero.

El zócalo de la vivienda será en color blanco, a juego con la carpintería interior.

En las terrazas y solariums transitables de cada vivienda se colocará un gres con superficie antideslizante adherido con cemento-cola sobre la capa niveladora de mortero.

En cuanto a los pavimentos de zonas comunes, estos se ejecutarán mediante granito y/o gres y/o terrazo, a determinar por la Dirección Facultativa.

El pavimento del aparcamiento y los trasteros se dejará acabado con el hormigón fratasado con polvo de cuarzo.

DIVISORIAS

Los elementos de separación vertical entre viviendas y zonas comunes de interior se ejecutarán con ladrillo cerámico perforado, y se trasdosará por la parte interior de la vivienda con un aislamiento de lana de roca y/o lana mineral y placas de yeso laminado sobre una estructura de perfiles auxiliares de acero galvanizado. Por la parte de la zona común de interior, el acabado será enyesado y pintado.

Los elementos de separación entre viviendas se ejecutarán con cerramientos tipo “Ladriyeso” y las dos caras se trasdosarán con un aislamiento de lana de roca y/o lana mineral, y placas de yeso laminado sobre una estructura de perfiles auxiliares de acero galvanizado, cumpliendo con el nivel de aislamiento acústico.

La tabiquería interior de la vivienda se ejecutará con una estructura de perfiles metálicos auxiliares de acero galvanizado y en ambas caras se instalarán placas de yeso laminado, con aislamiento de lana de roca y/o lana mineral en su interior.

TECHOS

En todas las dependencias del interior de la vivienda (a excepción del armario/cuarto de lavado) se colocarán falsos techos de placas de yeso laminado sobre una estructura metálica auxiliar de acero galvanizado.

ALICATADOS

Los baños principales y secundarios (aquellas viviendas que dispongan) se alicatarán hasta la altura del falso techo con baldosas cerámicas de la marca “NEWKER”, “PAMESA” o similar, adheridas con cemento-cola al soporte.

SANITARIOS

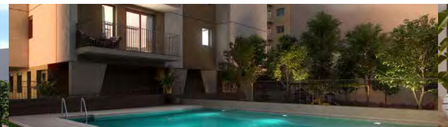
Aquellas viviendas que dispongan de un único baño dispondrán de sanitarios de primeras marcas: un inodoro con cisterna de doble descarga, un plato de ducha extraplano de resina y un lavamanos mural suspendido de porcelana blanca.

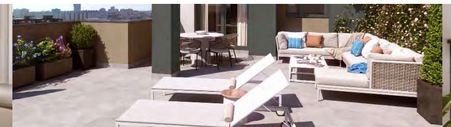
Aquellas viviendas que dispongan de un baño principal y un baño secundario dispondrán de sanitarios de primeras marcas.

El baño principal, accesible desde la habitación suite, dispondrá de un inodoro con cisterna de doble descarga, un plato de ducha extraplano de resina y un lavamanos mural de porcelana blanca sobre mueble de baño.

El baño secundario se equipará con un inodoro con cisterna de doble descarga, un plato de ducha extraplano de resina y un lavamanos mural suspendido de porcelana blanca.

En cada vivienda existirá un baño practicable de acuerdo a la normativa vigente.





GRIFERÍAS

Las griferías de la fregadera de la cocina y de los lavamanos de los baños principal y secundario (aquellas viviendas que dispongan) serán de la marca Jacob Delafon o similar.

Todas ellas serán tipo monomando, con aireador incorporado para ahorro de agua y con restricción de caudal.

Las griferías de ducha serán termostáticas de la marca Jacob Delafon o similar, e irán dotadas de barra para la regulación en altura de la alcachofa.

INTERRUPTORES Y BASES DE ENCHUFE

Los interruptores y bases de enchufe de la vivienda serán marca Niessen modelo Zenit.

COCINA

Las cocinas irán equipadas con:

- Muebles altos y bajos de gran capacidad, con agarraderos integrados en las puertas. Tanto las puertas como los cajones dispondrán de sistema de cierre amortiguado. La encimera será de cuarzo prensado (marca Silestone o similar) o de piedra sinterizada (marca Neolith o similar), a determinar por el arquitecto autor del proyecto.
- Frontal del mismo material que la encimera, adherido con cemento-cola al soporte, entre muebles altos y bajos. El resto de paramentos verticales de la cocina se pintarán con pintura plástica para interiores.
- Horno eléctrico acabado en inox. instalado bajo la placa de cocción.
- Extracción de humos en zona de cocción mediante campana extractora integrada en mueble alto de cocina.
- Placa de inducción eléctrica de 3 fuegos.
- Microondas acabado en inox, encastado en uno de los muebles altos de la cocina.
- Fregadera de acero inoxidable de un solo seno, por debajo de la encimera de cuarzo prensado.
- Previsión de toma de agua fría y caliente, base de enchufe y desagüe para lavavajillas.

CUARTO / ARMARIO DE LAVADO

Dependiendo de la tipología y distribución, algunas viviendas dispondrán de un cuarto/armario de lavado, donde se ubicarán las previsiones de toma de agua fría y caliente, bases de enchufe y desagüe para lavadora.

CARPINTERÍA INTERIOR

Las puertas de paso serán lisas lacadas en color blanco, con tapetas lisas y herrajes cromados.

La puerta de acceso a la vivienda, con el mismo acabado que las puertas de paso, será blindada y dispondrá de cuatro bisagras de seguridad y cerradura de tres puntos.

La vivienda dispondrá de armario empotrado en la habitación de matrimonio.

Las puertas de los mismos serán lisas lacadas en color blanco, con acabado similar a las puertas de paso, con tapetas lisas y herrajes cromados. Por el interior irán equipados con un estante y barra-colgador.

CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior será de aluminio lacado con rotura de puente térmico y vidrios con cámara aislante, contribuyendo al aislamiento térmico y acústico de la vivienda.

Se instalarán persianas motorizadas enrollables de aluminio, del mismo color que la carpintería de aluminio, con espuma de poliuretano en su interior. Únicamente los dormitorios estarán dotados de persianas.

BARANDILLAS DEL BALCÓN

Las barandillas de los balcones serán de barrotes verticales, con montantes, pasamanos y estructura metálicos.

PINTURA

Los paramentos verticales y horizontales se pintarán con pintura plástica lisa para interiores.

Los elementos de cerrajería sin protección específica previa se pintarán con dos capas de imprimación anti-oxidante para su protección y otras dos de acabado en esmalte.

INSTALACION ELÉCTRICA

El grado de electrificación de las viviendas se ajustará en todo momento a lo dispuesto en el “Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión”.

Cada vivienda dispondrá de su cuadro de mando y protección, con sus correspondientes I.G.A., interruptor diferencial y P.I.A.´S., desde donde saldrán los siguientes circuitos de electrificación:

- Alumbrado de toda la vivienda.
- Tomas generales y de nevera.
- Tomas de corriente de placa de cocción y horno eléctrico.
- Toma de corriente para lavadora.
- Toma de corriente para lavavajillas.
- Tomas de corriente de cocina y baño principal y secundario (aquellas viviendas que dispongan).
- Conexionado “fan-coil”.
- Motor individual de renovación de aire de la vivienda.

Las viviendas que dispongan de una terraza comunitaria de uso privativo estarán dotadas con una toma de corriente estanca en la misma.

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA

La instalación de fontanería, desde la batería de contadores, se realizará mediante tubería multicapa, de polipropileno o de polietileno reticulado, a determinar por la Dirección Facultativa. En todos los casos se trata de materiales plásticos que mejoran la durabilidad y eficacia de la instalación, siendo químicamente neutros.

La instalación de agua fría partirá desde el montante individual y suministrará caudal de agua a la fregadera de la cocina, lavadora, lavavajillas, lavamanos, inodoros y ducha.

La instalación de agua caliente partirá desde el acumulador comunitario situado en la cubierta de la escalera correspondiente y se suministrará agua caliente sanitaria a la fregadera de la cocina, lavadora, lavavajillas, lavamanos y ducha.

Al tratarse de una instalación comunitaria, y con la finalidad de poder discriminar el consumo de agua caliente, cada vivienda dispondrá de un sistema de contaje individual.

Cada vivienda dispondrá de su llave de corte general de vivienda, y cada cuarto húmedo dispondrá de llaves de corte independientes.

INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN Y AIRE ACONDICIONADO

La instalación de calefacción y aire acondicionado será comunitaria. Desde las máquinas comunitarias de aerotermia se alimentará un fan-coil ubicado sobre el falso techo de uno de los baños, que impulsará aire caliente o frio a través de conductos situados por encima del falso techo a todas las dependencias de la vivienda (a excepción de cuartos de baño y armarios/cuartos de lavado), contando con rejillas de impulsión y retorno en el salón-comedor-cocina y en los dormitorios.

Al tratarse de una instalación comunitaria, y con la finalidad de poder discriminar el consumo, cada vivienda dispondrá de un sistema de contaje individual.








El fan-coil se situará preferentemente y siempre que sea posible por encima del falso techo del baño secundario (en aquellas viviendas que dispongan de dos baños, siendo accesible a través de un registro ubicado en el mismo.

INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES

Las viviendas se equiparán con la siguiente dotación de tomas para conexión de telecomunicaciones:

En el salón-comedor: 1 toma de televisión, 3 tomas RJ45 para telefonía fija , 1 toma de fibra óptica y 1 previsión para instalación coaxial.

En el dormitorio de matrimonio: 1 toma de televisión, 2 tomas RJ45 para telefonía y 1 previsión para instalación coaxial.

En el resto de los dormitorios: 1 toma de televisión 1 y toma RJ45 para telefonía fija.

El edificio contará con un sistema de videoportero automático para permitir el acceso a cada una de las escaleras. El equipo receptor de dicho sistema se situará en el recibidor de cada vivienda.

ASCENSORES

Los ascensores contaran con puertas telescópicas de acero inoxidable tanto en cabina como en planta, memoria y conexión telefónica de seguridad.

Cada una de las escaleras dispondrá de un núcleo de comunicaciones verticales independiente, que unirá cada una de las plantas donde se sitúen las viviendas con las plantas sótano.

Por este motivo, los ascensores incorporarán integrado dentro de la botonera un sistema de seguridad para limitar el acceso de personas no propietarias a las zonas de aparcamiento y trasteros.

MEDIDAS DE ECOEFICIENCIA

La totalidad de las viviendas de esta promoción disfrutarán de ventilación natural, dado que todas ellas son exteriores.

1. Ventilación
Se instalará un sistema de ventilación mecánica en cada una de las viviendas para garantizar la circulación de aire en el interior de las mismas, desde las estancias secas hacia las estancias húmedas.

En consecuencia, todas las viviendas disfrutarán de calidad de aire interior. Se garantizarán los caudales mínimos de ventilación mediante la implantación de sistemas de ventilación mecánica individualizada que renovará el aire interior, expulsando el aire viciado al exterior.

Por este motivo, las ventanas/balconeras de las habitaciones y salón-comedor-cocina dispondrán de una “posición de microventilación”, mediante la cual se permitirá la entrada de aire; y los cuartos de baño, cocinas y armarios/cuartos de lavado dispondrán de rejillas de extracción, que, conectadas a un conducto de extracción individual, garantizarán la salida del aire a cubierta, mediante un aspirador mecánico.

Esta circulación de aire por el interior de las viviendas se realizará a través de las puertas de madera, desde el comedor y las habitaciones hacia la cocina y los cuartos de baño. Para ello las puertas de madera incorporarán aireadores de paso permanentes para facilitar dicha ventilación, integradas entre la tapeta y el marco superior.

2. Aislamiento térmico y acústico
Esta promoción optimiza las soluciones térmicas, adecuando el uso de cada estancia a su ubicación y características bioclimáticas, de manera que se minimizan los requerimientos energéticos de su condicionamiento térmico.

También optimiza las soluciones acústicas en fachadas y paredes separadoras entre propiedades y usuarios diferentes.

Las viviendas se protegen acústicamente al ruido de impacto entre las diferentes unidades por planta mediante una lámina acústica anti-impacto.

3. Ahorro Energético
Se han optimizado las soluciones de iluminación en las zonas comunes, mediante la utilización de luminaria de bajo consumo y larga vida útil, detectores de presencia para activarlas y una diferenciación de los circuitos de encendido de escalera y vestíbulos, para un mayor ahorro de energía eléctrica. También se ha optimizado el consumo eléctrico de los electrodomésticos de lavado, instalando grifos de agua caliente para lavadora y lavavajillas.

La optimización de los consumos de agua se consigue mediante la instalación de griferías dotadas con restricción de caudal y aireadores, fomentando así el ahorro de agua. Las cisternas de los inodoros estarán dotadas de mecanismos de doble descarga y/o descarga interrumpible para un mejor aprovechamiento del agua potable.

4. Energías renovables
Esta promoción utiliza energías renovables mediante la instalación de un sistema comunitario de aerotermia y la disposición de placas fotovoltaicas en las cubiertas.

El edificio contará con un sistema comunitario de aerotermia para dar suministro de agua caliente sanitaria, calefacción y aire acondicionado a todas las viviendas, situando las unidades exteriores en las zonas habilitadas en el proyecto. Mediante depósitos acumuladores se suministrará agua caliente a las viviendas para producir el agua caliente sanitaria; y mediante un fan-coil individual ubicado en cada vivienda se dotará a la misma de calefacción o aire acondicionado.

La promoción también dispondrá de un sistema de captación mediante placas fotovoltaicas, con la finalidad de reducir el consumo eléctrico los servicios comunes de cada escalera.

5. Calificación energética
Las soluciones técnicas y constructivas escogidas para la construcción del edificio, así como el diseño de sus instalaciones energéticas, permiten alcanzar una Calificación de Eficiencia Energética A.

PLAZA DE APARCAMIENTO

La mayoría de la promoción de las viviendas tiene vinculada una plaza de aparcamiento situada en una de las plantas sótano del mismo edificio.

1. Pavimento
El pavimento del parking estará formado de hormigón fratasado con polvo de cuarzo, acabado en color gris.

2. Carpintería Exterior
El acceso a las plantas sótano con el vehículo se realizará a través de una puerta metálica automatizada, con apertura mediante mando a distancia.

3. Pintura
Los paramentos verticales se pintarán con pintura plástica en los colores y definición determinada por la Dirección Facultativa.

Los pilares se pintarán del color a establecer por la Dirección Facultativa.

Las plazas de aparcamiento se señalizarán con pintura para la delimitación de las mismas, del color a determinar por la Dirección Facultativa.

Los elementos de cerrajería como rejas de ventilación y la puerta automatizada de acceso a la planta sótano se pintarán con imprimación antioxidante para su protección y acabado al esmalte o similar, con el color a determinar por la Dirección Facultativa.

4. Instalación eléctrica
La instalación eléctrica de las plantas sótano destinadas a aparcamiento de vehículos y trasteros se ajustará a la normativa establecida en el “Reglamento electrotécnico de baja tensión” y a la reglamentación sectorial correspondiente.

Así mismo, se ejecutará una preinstalación para la recarga de vehículos eléctricos según lo establecido en el “Reglamento electrotécnico de baja tensión”, consistente en una bandeja que discurrirá por zonas comunes del parking, para el futuro paso de las instalaciones destinadas para puntos de recarga de vehículos eléctricos.

El edificio tendrá una previsión de espacio para un contador comunitario específico para esta finalidad, que alimentará un cuadro eléctrico que permitirá las salidas individuales para cada uno de los cargadores autorizados, con una potencia limitada a 3,68 kW.

De esta manera se posibilitará que los propietarios, a su cargo, puedan realizar la derivación eléctrica individual







desde dicho contador comunitario específico hasta el futuro punto de recarga a instalar por ellos en su plaza de aparcamiento.

5. Instalación contraincendios
Las plantas sótano destinadas a aparcamiento de vehículos y trasteros contará con sistemas y elementos para la detección y la extinción de incendios, estando dotadas de extintores de polvo seco y bocas de incendio equipadas según lo dispuesto en la reglamentación vigente que le sea de aplicación.

6. Instalación de ventilación
Las plantas sótano destinadas a aparcamiento de vehículos y trasteros estarán dotadas de sistemas de aportación y extracción de aire para la renovación del mismo, según lo dispuesto en la reglamentación y normativa vigente que le sea de aplicación.

TRASTEROS

Algunas viviendas tienen vinculado, además de una plaza de aparcamiento, un trastero situado en las plantas sótano.

1. Cerramientos
Los cerramientos verticales se realizarán con hormigón armado o con ladrillo cerámico revestido de revoco de mortero de cemento portland.

Algunos trasteros, por necesidades de instalaciones y sectorización de incendios, podrán disponer de un falso techo como cerramiento superior del mismo.

2. Pavimento
El pavimento del trastero estará formado de hormigón fratasado con polvo de cuarzo, acabado en color gris.

3. Carpintería
La puerta de acceso al trastero será metálica en color a determinar por la Dirección Facultativa. Estará dotada de maneta y cerradura.

4. Pintura
Los paramentos verticales se pintarán con pintura plástica de color blanco. Aquellos trasteros que dispongan de falso techo, se pintarán con el mismo tipo y color de pintura.

5. Instalación eléctrica
El trastero estará dotado de un interruptor y un punto de luz en la pared. La instalación eléctrica se ajustará a la normativa establecida en el “Reglamento electrotécnico de baja tensión” y a la reglamentación sectorial correspondiente.

6. Instalación contraincendios
El trastero contará con elementos para la detección de incendios, según lo dispuesto en la reglamentación y normativa vigente que le sea de aplicación.

7. Ventilación
Cada trastero dispondrá de rejillas de ventilación ubicadas o en la puerta del mismo o en los paramentos verticales y/o horizontales, que permitan la renovación del aire de su interior.

CONTROL DE CALIDAD

Para garantizar la calidad del edificio durante el proceso de ejecución de la obra, una OFICINA DE CONTROL TÉCNICO ESPECILIZADA Y HOMOLOGADA realizará una revisión del mismo durante las diferentes fases del proyecto y de la ejecución.



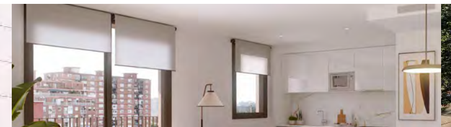
CALIFICACIÓN ENERGÉTICA A

“Residencial Santa Eulalia Park” cuenta con la máxima calificación energética.

La promoción ha sido diseñada de manera sostenible, y cumpliendo los nuevos parámetros referentes al consumo energético. Por lo tanto es un edificio muy eficiente y responsable con el medio ambiente.













PREMIER

Delegación de Cataluña:
C/ Balmes, núm. 150, 1º- 2ª
08008 Barcelona
Telf. 93 238 44 48
premier.bcn@premier-esp.com