

MEMÒRIA DE QUALITATS

Edifici plurifamiliar – Carrer Vicenç Bou, 4-6-8, Figueres

PRESENTACIÓ DE LA PROMOCIÓ

La present Memòria de Qualitats descriu les característiques constructives, materials i prestacions de l'edifici plurifamiliar situat al carrer Vicenç Bou, núm. 4, 6 i 8 de Figueres.

Es tracta d'una intervenció de finalització i millora d'un edifici amb estructura existent (construïda l'any 2011), transformant-lo en un conjunt residencial modern, eficient energèticament i adaptat als estàndards actuals de confort, funcionalitat i sostenibilitat.

L'edifici constarà de:

- **15 habitatges** (3 a planta baixa i 4 per planta a la resta de nivells).
- **15 places d'aparcament** en planta soterrani.
- **Espai comunitari en coberta** amb zona de relació i piscina privada.
- **Instal·lació fotovoltaica comunitària.**

L'objectiu de la promoció és oferir habitatges de qualitat, amb bons acabats, alt nivell de confort i baix consum energètic, en una ubicació urbana consolidada de Figueres.



CONCEPTE ARQUITECTÒNIC I FUNCIONAL

El projecte aposta per:

- La reutilització de l'estructura existent, reduint l'impacte ambiental i el consum de recursos.
- La millora substancial de l'eficiència energètica de l'edifici mitjançant una nova envolupant tèrmica i sistemes d'energia renovable.
- Habitatges funcionals, lluminosos i adaptats a les necessitats actuals de les famílies.
- Espais comuns de qualitat que fomentin la vida comunitària.

Els habitatges disposaran de distribucions modernes, amb:

- Sala d'estar-menjador i cuina integrada o semiintegrada segons tipologia.
- Dormitoris amplis i ben il·luminats.
- Dos banys a cada habitatge.
- Compliment dels requisits d'habitabilitat del Decret 141/2012.

A la coberta, els veïns disposaran d'un espai comunitari amb piscina, zona de trobada i espai tècnic per a instal·lacions.



SISTEMA ESTRUCTURAL

L'edifici manté l'estructura existent, composta per:

- **Fonamentació:** llosa de formigó armat existent de 75 cm de gruix.
- **Estructura horitzontal:** forjats reticulars amb cassetons i bigues de formigó.
- **Estructura vertical:** pilars de formigó armat.

S'han realitzat les comprovacions tècniques necessàries per garantir la seva idoneïtat i seguretat per a l'ús residencial previst.

No es preveuen modificacions estructurals rellevants, ja que l'estructura actual és compatible amb el nou programa d'habitatges.

FAÇANES I ENVOLVUPANT TÈRMICA

Per millorar significativament el comportament energètic de l'edifici, s'ha previst la renovació de les façanes amb un sistema d'aïllament exterior de prestacions elevades.

Façana principal i laterals:

- **Sistema SATE (Sistema d'Aïllament Tèrmic Exterior)** aplicat sobre el mur ceràmic existent.
- Acabat exterior amb morter remolinat i pintura mineral transpirable.
- A la **planta baixa**, aplacat ceràmic sobre el SATE per reforçar la durabilitat, la resistència i la imatge urbana de l'edifici.

Aquesta solució permet:

- Reduir els ponts tèrmics de pilars, forjats i contorns de finestres.
- Millorar el confort tèrmic interior tant a l'hivern com a l'estiu.
- Disminuir el consum energètic dels habitatges.
- Millorar l'aïllament acústic de l'edifici respecte al soroll exterior.



Fusteries exteriors:

- Fusteria d'alumini lacat color **RAL 7016 (gris antracita)**.
- Doble envidrament amb cambra d'aire i baix emissiu, amb altes prestacions tèrmiques i acústiques.
- Tancaments estancs i eficients energèticament, amb bon nivell de confort i aïllament.

COBERTA I ESPAIS COMUNITARIS

Coberta:

La coberta existent es manté com a base estructural, però es reconverteix en **coberta transitable i funcional**.

Inclourà:

- **Zona comunitària amb piscina privada**, destinada a l'ús dels veïns.
- Espai de relació amb taules i zona de trobada.
- Zona tècnica independent per a:
 - Instal·lació fotovoltaica.
 - Equips de climatització i altres instal·lacions de l'edifici.

Abans de la posada en servei, es realitzaran proves d'estanqueïtat per garantir el correcte comportament de la coberta i evitar filtracions futures.



INSTAL·LACIONS I EFICIÈNCIA ENERGÈTICA

Electricitat i telecomunicacions

L'edifici disposarà d'una instal·lació elèctrica adaptada a la normativa vigent i dimensionada segons els estàndards actuals de confort i funcionalitat.

Es preveu una infraestructura comuna de telecomunicacions (ICT) que permetrà la connexió a serveis de televisió, telefonia i fibra òptica a tots els habitatges.

L'accés principal de l'edifici comptarà amb sistema de **videoporter**, garantint la comunicació i el control d'accessos des de cada habitatge.

Climatització i confort tèrmic

Cada habitatge disposarà d'un sistema de climatització individual mitjançant:

- **Bomba de calor per conductes**, que proporcionarà calefacció i refrigeració a totes les estances principals de l'habitatge, garantint un confort tèrmic homogeni durant tot l'any.
- La distribució es realitzarà a través de conductes integrats en fals sostre, amb difusors discrets i eficients, assegurant una climatització silenciosa i confortable.

Producció d'aigua calenta sanitària (ACS)

L'aigua calenta sanitària de cada habitatge es generarà mitjançant un sistema d'**aerotèrmia**, que aprofita l'energia de l'aire exterior per escalfar l'aigua de manera eficient i sostenible.

Aquest sistema permet:

- Reduir el consum energètic.
- Disminuir les emissions de CO₂.
- Millorar la qualificació energètica de l'edifici.
- Oferir un subministrament estable i eficient d'aigua calenta.

Energia renovable

L'edifici incorporarà una **instal·lació fotovoltaica comunitària** situada a la coberta, destinada a:

- Subministrar energia a les zones comunes de l'edifici (il·luminació, ascensor, instal·lacions generals).
- Reduir el consum elèctric global i els costos associats al manteniment de l'edifici.
- Contribuir a la sostenibilitat ambiental de la promoció.



DISTRIBUCIONS INTERIORS I ACABATS

Compartimentació interior:

- Envans interiors de maó ceràmic de 7 cm, enguixats o remolinats per ambdues cares.
- Separacions entre habitatges amb solucions constructives que garanteixin un bon aïllament acústic i tèrmic.

Sostres:

- Fals sostre de plaques de guix laminat en habitatges i zones comunes, amb acabat pintat.
- Integració de conductes de climatització dins el fals sostre per garantir una estètica neta i moderna.

Portes interiors:

- Portes de pas de fusta lacada en color blanc, amb disseny actual i acabats de qualitat.

PAVIMENTS I ACABATS

Els paviments interiors dels habitatges seran de **paviment ceràmic o gres porcellànic** de primera qualitat, adequat per a ús residencial, resistent al desgast i de fàcil manteniment.

Aquest tipus de paviment garanteix:

- Alta durabilitat i resistència.
- Facilitat de neteja i manteniment.
- Continuitat estètica en tot l'habitatge.

Paviments en zones comunes

- A l'accés i espais comuns interiors es preveu paviment ceràmic o similar, adequat per a trànsit comunitari i de fàcil conservació.
- A la planta soterrani (aparcament), el paviment serà de formigó polit o tractat per garantir durabilitat, resistència i funcionalitat.

Acabats de façana

- Planta baixa: aplacat ceràmic sobre sistema SATE per reforçar la protecció, la resistència i la imatge urbana de l'edifici.
- Plantes superiors: acabat remolinat i pintat sobre SATE, amb tonalitats acordes amb la normativa municipal i la composició arquitectònica de l'entorn.



GARATGE I ACCESSOS

- **15 places d'aparcament** en planta soterrani, una per cada habitatge.
- Accés de vehicles mitjançant rampa amb pendent adequat i amplada reglamentària.
- Accés de vianants a través d'un vestíbul principal amb escala i ascensor.
- Circulacions comunes dissenyades segons criteris d'accessibilitat i normativa vigent.

COMPLIMENT NORMATIU

L'edifici compleix amb tota la normativa aplicable, incloent:

- **Codi Tècnic de l'Edificació (CTE)** en tots els seus documents bàsics.
- **Llei d'Ordenació de l'Edificació (LOE).**
- **Decret 141/2012 d'habitabilitat** dels habitatges.
- Normativa urbanística del **POUM de Figueres.**
- Normativa vigent en matèria d'accessibilitat, seguretat contra incendis i eficiència energètica.

CONCLUSIÓ

Aquesta promoció ofereix habitatges moderns, eficients i confortables, amb materials de qualitat, instal·lacions actuals i espais comuns pensats per millorar la qualitat de vida dels seus futurs residents.

Es tracta d'una oportunitat única per adquirir un habitatge amb prestacions actuals en un edifici renovat i ben ubicat dins del teixit urbà de Figueres.