

TORRE DEL PI



Viviendas de Obra Nueva en El Papiol. Zona comunitaria con piscina y plantas bajas con jardín. Aparcamiento y trasteros. Eficiencia Energética A.

MEMORIA DE CALIDADES

DRASSANES30

Ubicación

La promoción se sitúa en la calle Valentí Almirall 1, en el municipio El Papiol (Barcelona), en un entorno residencial consolidado y bien comunicado.

Descripción General

Conjunto residencial formado por 45 viviendas exteriores, con tipologías variadas, zonas comunitarias con piscina, plantas bajas con jardín privado, plazas de aparcamientos y trasteros vinculados.

El conjunto se proyecta siguiendo criterios de eficiencia energética, confort y funcionalidad.

Normativa Aplicable

El proyecto se ejecutará conforme a la normativa vigente, incluyendo:

- Código Técnico de la Edificación (CTE)
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT)
- Ley de Ordenación de la Edificación (LOE)
- Resto de normativas sectoriales y municipales aplicables.

Estructura y Cimentación

- Cimentación mediante zapatas y riostras de hormigón armado, dimensionadas según estudio geotécnico.
- Estructura principal de hormigón armado con forjados reticulares o bidireccionales, según cálculo estructural.

Cubiertas

- Cubierta de hormigón armado formada por barrera de vapor, ejecución de pendientes con hormigón celular, barrera impermeabilizante de doble capa, capa de mortero de protección y acabado según uso.

- Acabado cerámico antideslizante en las zonas transitables y de uso comunitario.
- Acabado con grava vista en la zona técnica destinada a instalaciones.

Fachadas

- Sistema de fachada SATE sobre fábrica cerámica, con aislamiento continuo y trasdosado interior de yeso laminado, garantizando altas prestaciones térmicas.
- Aislamiento térmico y acústico reforzado, cumpliendo exigencias del CTE DB-HE y DB-HR.

Carpintería Exterior

- Carpintería exterior con rotura de puente térmico y doble acristalamiento con cámara de aire intermedia, optimizando eficiencia energética y confort.
- Vidrio laminar de seguridad donde sea necesario.
- Persianas motorizadas en habitaciones y salas de estar.
- Barandillas diseñadas y pensadas conforme al Código Técnico de la Edificación (CTE), garantizando la altura reglamentaria y las máximas condiciones de seguridad.

Divisiones Interiores

- Divisiones entre vivienda y escalera de ladrillo cerámico, con acabado enyesado en escalera y trasdosado de yeso laminado con aislamiento térmico y acústico en vivienda.
- Divisiones entre viviendas de pared de ladrillo cerámico con trasdosado de placas de yeso laminado con aislamiento térmico y acústico en ambas caras.
- Divisiones para el recinto de ascensor de muro de hormigón armado y trasdosado de placa de yeso laminado con aislamiento térmico y acústico en vivienda.
- Tabiquería interior de las viviendas de placa de yeso laminado con aislamiento acústico.
- En zonas húmedas de cocina y baños placas de yeso laminado especiales resistentes a ambientes húmedos para mayor durabilidad.

- Todos los paramentos verticales y techos pintados con pintura plástica colores claros.

Carpintería Interior

- Puerta de acceso a las viviendas de madera lacada color blanco, con marco y bisagras anti-palanca y hoja blindada, equipada con mirilla y cerradura de seguridad con 3 puntos de anclaje.
- Puertas interiores batientes de madera lacada en color blanco, acabado liso, con manetas acabado cromado.
- Puertas interiores correderas de madera lacada color blanco, acabado liso, con tiradores de acabado cromado, cerradura de pico de loro con tirador y condena desbloqueable desde exterior.

Pavimentos y Revestimientos

- Suelos laminados AC4 en todas las estancias interiores de la vivienda, salvo zonas húmedas, aportando calidez y resistencia en el uso diario.
- Pavimento cerámico de primera calidad en baños y terrazas.
- Revestimientos cerámicos de primera calidad en paramentos verticales de baños, garantizando durabilidad, fácil mantenimiento y una estética cuidada.

Cocinas

- Conjunto de muebles de cocina bajos y altos según distribución con puertas batientes acabado a elegir y tiradores a juego tipo "gola".
- Mobiliario de cocina con sistema de cierre amortiguado.
- Encimera y frontal en porcelánico de alta resistencia, combinando diseño y durabilidad.
- Electrodomésticos incluidos: placa de cocción, horno, microondas y campana extractora.
- Fregadero cocina de acero inoxidable de 1 solo seno equipado con grifería monomando para agua fría y caliente encastada en encimera de mueble cocina.

- Placa de cocción vitrocerámica con 3 zonas de trabajo de diferentes dimensiones y 60 cm de ancho total, táctil con potencia regulable.
- Campana extractora integrada en mueble cocina, con 3 niveles de potencia con pulsador, filtros de aluminio e iluminación LED.
- Horno eléctrico multifunción de acero inoxidable antihuellas de gran capacidad, con 6 funciones y programación electrónica, display LCD, carriles telescópicos y consumo energético clase A.
- Microondas de acero inoxidable antihuellas con 5 niveles de potencia y display LCD.

Baños

- Inodoro compacto de porcelana blanca de pie, con cisterna de doble descarga 3/4,50 litros y asiento y tapa de caída amortiguada.
- Lavamanos suite suspendido de porcelana blanca de 1 único seno, taponable, con mueble inferior de 2 cajones. Incluye grifería monomando cromada y espejo.
- Lavamanos en baño secundario suspendido de porcelana blanca de 1 único seno, taponable. Incluye grifería monomando cromada y espejo.
- Platos de ducha de carga mineral color claro con sumidero de rejilla de acero inoxidable, preparado para futura instalación de mampara de vidrio templado o similar.
- Grifería monomando de ducha con columna regulable cromada, rociador de manguera extraíble y rociador de techo sin encastar con tubería fija.

Climatización y ACS

- Producción de energía mediante tecnología de aerotermia de alta eficiencia para la generación de agua caliente sanitaria (ACS) y climatización.
- Sistema de aire acondicionado y calefacción mediante unidades tipo fancoil instaladas en falso techo, con distribución por conductos a salón y dormitorios.
- Regulación y control de la temperatura mediante termostato programable ubicado en el salón-comedor para el control del sistema de climatización.

Electricidad y Telecomunicaciones

- Instalación eléctrica según REBT: Viviendas dotadas de electrificación elevada según el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
- Potencia contratada: Instalación preparada para una potencia máxima de 9,20 kW por unidad de vivienda.
- Cuadro de protección: Cuadro general con mecanismos automáticos de seguridad contra sobretensiones y fugas de corriente.
- Antena colectiva: Equipo de recepción de señales de televisión (TDT), radio digital (DAB) y radio convencional (FM).
- Tomas de TV y datos: Puntos de conexión para televisión y datos en salón-comedor y dormitorios.
- Red de telecomunicaciones: Cableado de datos mediante red interior UTP Cat. 6, que garantiza la máxima velocidad de conexión.
- Conectividad de banda ancha: Preinstalación para servicios de banda ancha mediante fibra óptica hasta el punto de acceso de la vivienda.
- Videoportero: Sistema de acceso electrónico con cámara para el control de entrada a la vivienda.

Eficiencia Energética y Energías Renovables

- Materiales e instalaciones orientadas a alcanzar calificación energética A.
- Equipo de aerotermia individual de alto rendimiento energético para la generación de agua caliente sanitaria y alimentación del equipo de climatización.
- Instalación de paneles fotovoltaicos para autoconsumo colectivo en zonas comunes.

Zonas Comunes

- Piscina comunitaria con zonas de estar.
- Área ajardinada con especies de bajo mantenimiento.
- Ascensor con capacidad adaptada y eficiencia energética.

- Iluminación LED en zonas comunes.
- Pavimentos exteriores antideslizantes.

Aparcamiento y Trasteros

- Planta sótano con puerta automática de acceso.
- Preinstalación para cargadores de vehículo eléctrico en plazas de aparcamiento.
- Trasteros delimitados e independientes.
- Divisiones de trasteros y cajas de escalera del aparcamiento en planta sótano, de bloque de hormigón visto de diferentes grosores según necesidad del cerramiento.

Garantías

- Seguro Decenal de daños estructurales según LOE.
- Garantías constructivas, de instalaciones y acabados conforme a la legislación vigente.

NOTA:

La presente memoria de calidades tiene carácter orientativo y no contractual. La promotora se reserva el derecho de introducir modificaciones por razones técnicas, comerciales o normativas, sin que ello suponga merma en la calidad final del producto.

