

ELS GARROFERS

· S A N T J U S T ·

MEMORIA DE CALIDADES

Versión: septiembre 2025



Els Garrofers · Merlès

Sol, relax y naturaleza para llenar tus días de vida



¡Escanéame!

Els Garrofers · Merlès



Superficie construida desde
159 m²



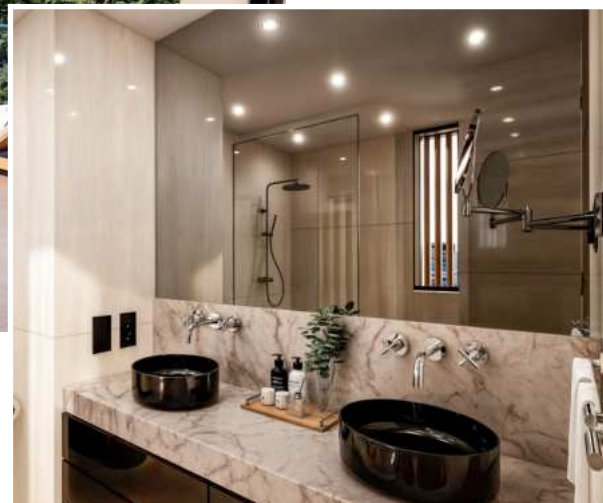
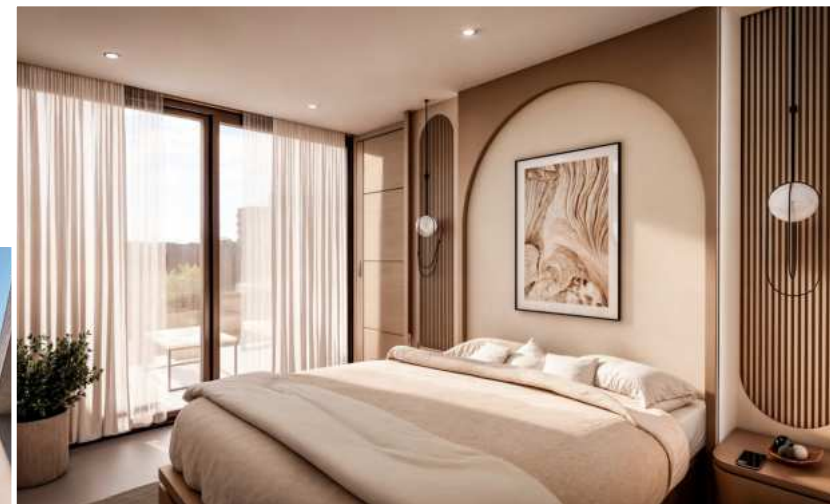
4
habitaciones



Amplias viviendas de
diseño diáfano con jardín
de uso exclusivo. Ubicadas
en un entorno privilegiado,
junto al Parque Natural de
la Sierra de Collserola.

Els Garrofers · Merlès

Empieza a vivir la sofisticación en cada segundo de tu vida. Las **viviendas de obra nueva** de Els Garrofers · Merlès te ofrecen un estilo de vida más relajado, libre y lleno de actividades que te emocionan. Los pisos disfrutan de **luz natural** en todos su ángulos y salida al exterior con **amplias terrazas**. Una combinación exquisita entre interior y exterior, con **jardines** para una experiencia 100% estimulante.



LUMINOSIDAD Y VANGUARDIA



- Planta Baja
- 4 habitaciones



LA BELLEZA
ESTÁ EN EL INTERIOR



- Planta Primera
- 4 habitaciones

TU PALACIO TIENE 4 HABITACIONES



- Ático
- 4 habitaciones



ELS GARROFERS

· SANT JUST ·

MEMORIA DE CALIDADES
Merlès

Sistemas técnicos del edificio



Estructura

- Muros, pantallas y pilares de hormigón en sótano, forjado reticular y pilares metálicos.



Fachada

- Fachada ventilada.



Cubiertas y terrazas parte privada

- Transitables con acabado de piedra natural.



Carpintería exterior

- Aluminio lacado, de gama alta.
- Lamas correderas orientables o fijas con screen, de gama alta.



Ascensores

- Ascensores eléctricos de bajo consumo con sistema de memoria integrado.



Tabiquería interior

- Tabiquería de placa de yeso laminado.



Electricidad

- Electrificación elevada en cada vivienda.



Iluminación

- Iluminación de bajo consumo LED.



Seguridad y acceso

- Se prevé apertura electrónica tanto en acceso peatonal como rodado con sistemas de seguridad homologados.



Fontanería

- Instalación de agua fría y caliente sanitaria con tubo de polietileno reticulado.



Aparcamiento

- Pavimento de hormigón fratasado con polvo de cuarzo con pintado de plazas de aparcamiento.
- Paredes y pilares pintados con pintura plástica.



Trastero

- Pavimento de hormigón fratasado
- Armario interior de melamina blanca, incluido.



Acabados y equipamientos



Carpintería interior

- Puertas interiores correderas y practicables de gran altura, de gama alta.
- División de espacios principales mediante puertas correderas.
- Armarios interiores lacado blanco.



Pavimentos y revestimientos

- Pavimento de gres porcelánico rectificado de gran formato de gama alta.
- Acabados con pintura plástica blanca lisa en salón, habitaciones, zonas de paso y cocina.
- Baños revestidos con porcelánico rectificado o placa de gran formato.



Equipamiento de cocina

- Cocina con torre de horno, microondas y nevera panelada.
- Encimera y frontal de gama alta con puertas y muebles sin tirador.

- Electrodomésticos de gama alta.
- Horno empotrable.
- Microondas empotrable.
- Placa de inducción de 80 cm.
- Campana integrable de acero inoxidable o campana decorativa, en el caso de cocinas abiertas.
- Lavavajillas integrable.
- Pica de gama alta con grifo monomando.



Equipamiento de baños

- Inodoro de gama alta, compacto y suspendido.
- Encimera a medida con lavabo integrado.
- Grifo monomando de lavabo mural de gama alta.
- El inodoro de la suite principal será un "inodoro inteligente" de gama alta.
- Platos de ducha enrasados de mínimo 90 cms de ancho con desagües de gran capacidad.



Portales y escaleras

- Puerta de acceso al vestíbulo comunitario de aluminio de gama alta, dotada de los sistemas de acceso de seguridad y control homologados de primer nivel.

Sostenibilidad y eficiencia energética



Clasificación energética

- Máxima calificación: "A".



Protección solar

- Carpintería exterior de aluminio con rotura de puente térmico y lamas correderas de protección solar.



Sistema de climatización y producción de ACS

- Sistema de aerotermia de marca de gama alta.
- Suelo radiante por calefacción.
- Climatización por aire mediante difusores.



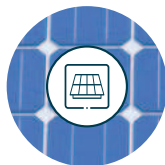
Saneamiento

- Redes separativas de pluviales y residuales.



Ahorro de agua

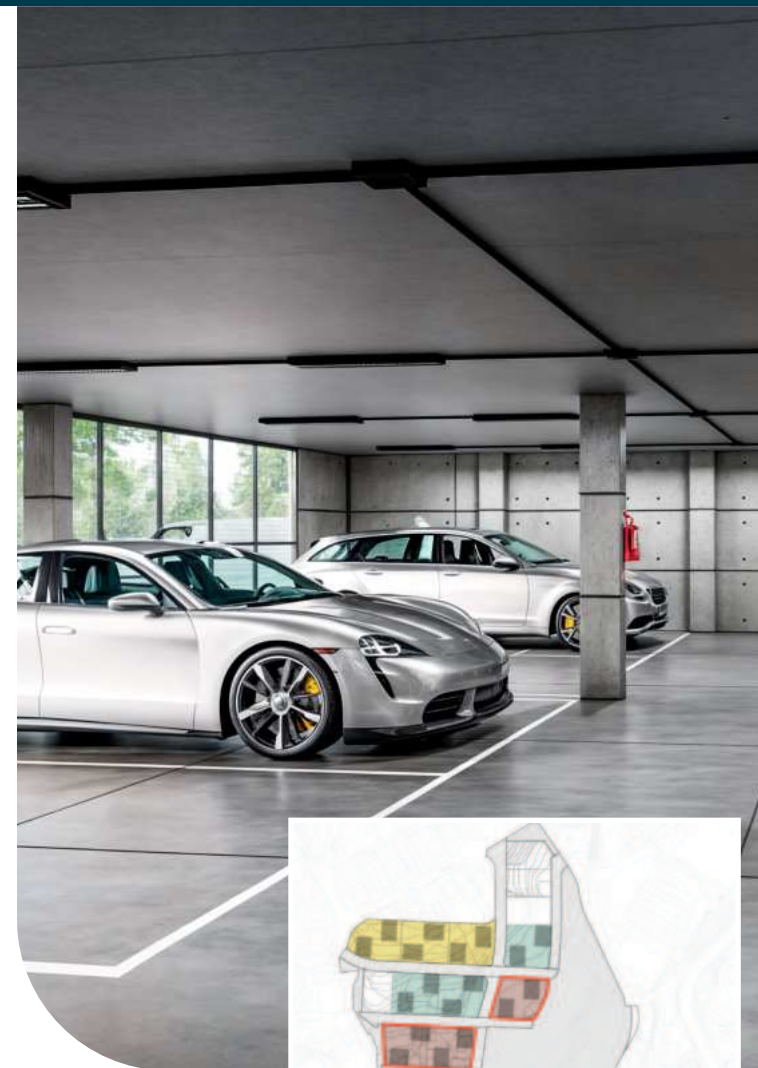
- Se contemplan depósitos de recogida de aguas pluviales para riego de jardinería.



Fotovoltaica

- Placas fotovoltaicas en la cubierta para los espacios comunes y el aparcamiento.

Si llegado el momento de la obra surgiera algún imprevisto de tipo técnico, de suministro u otro tipo que afectara a alguno de los materiales o referencias citadas en la presente memoria, la Propiedad podrá efectuar los cambios oportunos, siempre y cuando la sustitución de los materiales o referencias afectadas se realice por otro de características y calidades similares o superiores. Toda la información regulada en el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los compradores.



Parcelas 7, 8 y 9

Els Garrofers · Solanes

Respira la energía de un entorno incomparable



¡Escanéame!

Els Garrofers · Solanes



Superficie construida desde
150 m²



4
habitaciones



Relax y tranquilidad 360°. Pisos de alto standing diseñados para que llegar a casa sea tu momento favorito del día. Amplias terrazas con vistas a la montaña y posibilidad de piscina privada.



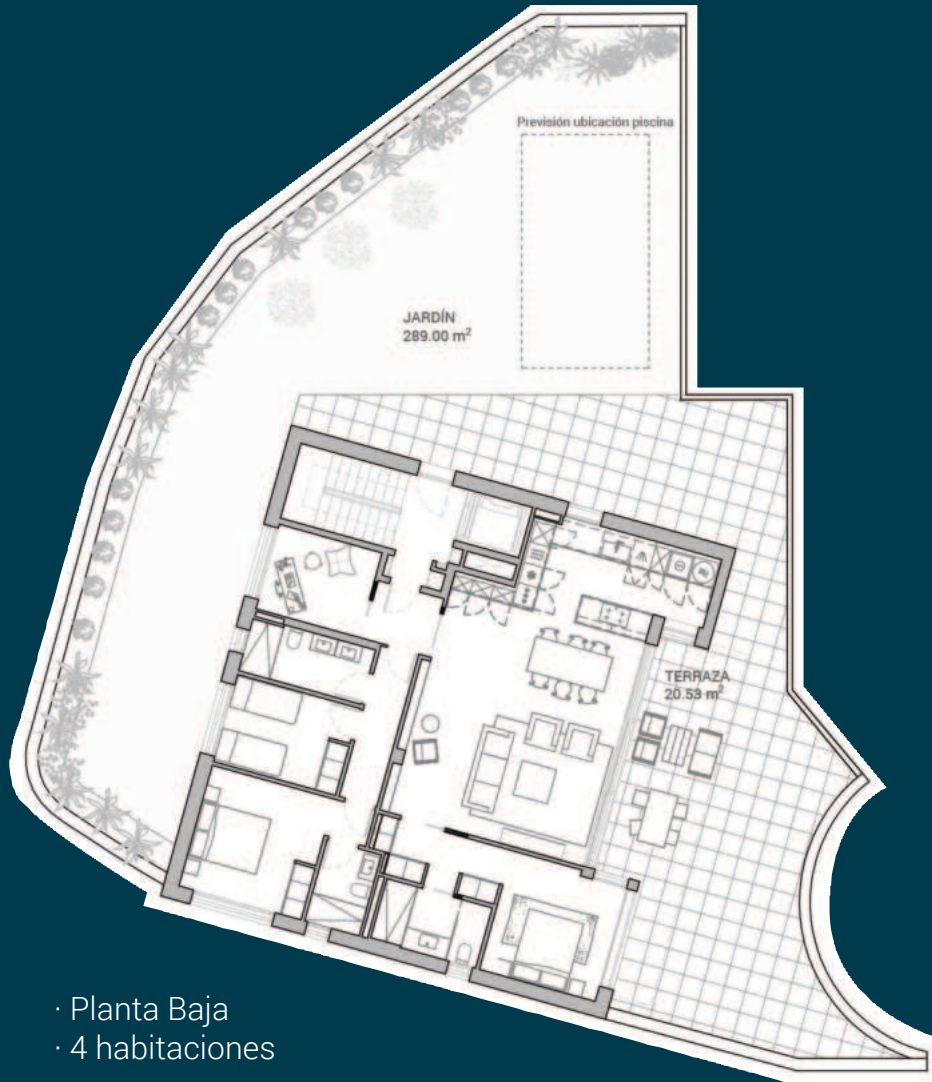
Els Garrofers · Solanes

Los **pisos de obra nueva en Sant Just** de Els Garrofers · Solanes son espacios diáfanos donde reencontrarse con el bienestar.

Están diseñados para cumplir todas las expectativas de aquellos que no quieren renunciar a nada: la tranquilidad de vivir en las afueras de Barcelona, el beneficio de rodearse de naturaleza y las ventajas de estar **muy cerca de una gran ciudad**. Los **jardines**, las **amplias terrazas** y el incomparable **entorno verde**, hacen de este residencial un paraíso terrenal.



INSPIRADO EN EL ENCANTO DEL ENTORNO NATURAL



- Planta Baja
- 4 habitaciones

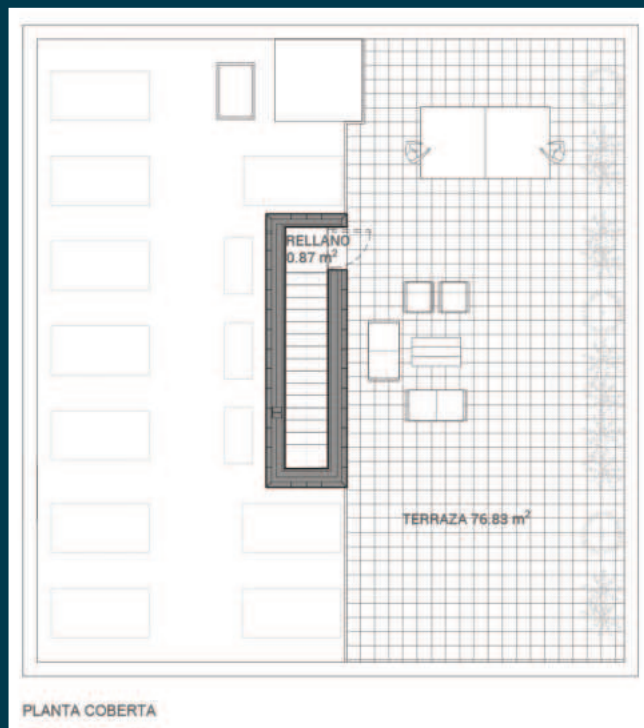


UN HOGAR DE
4 HABITACIONES PARA
CUMPLIR TUS SUEÑOS

- Planta Primera
- 4 habitaciones



EL ESPACIO QUE SE ADAPTA A TI



- Ático
- 4 habitaciones



ELS GARROFERS

· SANT JUST ·

MEMORIA DE CALIDADES
Solanes



Sistema estructural



Cimentaciones y contención de tierras

- Zapatas aisladas y muros de contención de hormigón armado.



Forjados

- Losas macizas de hormigón armado.



Pilares

- Hormigón armado en planta sótano y metálicos en plantas superiores (embebidos en las paredes divisorias).

Sistemas envolventes y acabados exteriores de las viviendas



Fachadas

- Obra vista blanca LYCEUM BLANC de la casa PIERA, autoportante y anclada a la estructura mediante el sistema GHAS.
- Aislamiento continuo de lana mineral de 10 cm frente a pilares y forjados evitando puentes térmicos.
- Cámara de aire y trasdosado interior con doble placa de yeso laminado sobre estructura de acero galvanizado y aislamiento de lana mineral.



Dinteles y vierteaguas

- Metálicos con acabado lacado.



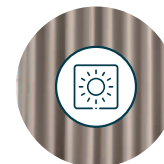
Aberturas

- Carpinterías de aluminio lacado con rotura de puente térmico de la serie LUMEAL de TECHNAL.



Acristalamiento

- Doble vidrio de baja emisividad y cámara de aire con control solar y acústico, según especificaciones del CTE.



Persianas

- Motorizadas de lamas de aluminio de la casa GRIESSER.



Balcones

- Pavimento cerámico de gres antideslizante de la casa ROCA, o similar, con rodapiés exteriores del mismo material.
- Screens motorizados de la casa GRIESSER.



Terrazas planta baja

- Pavimento cerámico de gres antideslizante de la casa ROCA, o similar, con rodapiés exteriores del mismo material.
- Toldos motorizados de la casa GRIESSER.



Barandillas exteriores

- De barrotes verticales de acero con acabado pintado, formada por pasamanos y montantes de pletinas rectangulares.



Cubiertas

- Transitables, acabadas con pavimento cerámico de gres antideslizante de la casa ROCA, o similar.
- Estructura calculada con previsión de sobrecarga para la instalación de una pequeña piscina privada.

Sistemas de compartimentación y acabados interiores de las viviendas



Tabiques

- Distribución interior con sistema seco de tabiques de doble placa de yeso laminado sobre estructura de acero galvanizado y aislamiento con lana de roca.



Carpinterías interiores

- Puerta de entrada blindada de madera con cerradura de seguridad.
- Puertas interiores de madera lacada blanca con mecanismos ocultos y cierre con maneta.
- Armarios empotrados con puertas, bastidor interior, divisiones y estantes de madera lacada en blanco, con barras para colgar y tiradores.



Pavimentos

- Salón, dormitorios y distribuidores con parquet de bambú natural, apto para la instalación de suelo radiante.
- Rodapiés blancos de polímero de hormigón al ras con la pared.
- En baños y cocinas, pavimento de gres porcelánico rectificado antideslizante apto para suelo radiante de la casa ROCA, o similar.
- En el aparcamiento, pavimento de hormigón fratasado acabado pintado con pintura de resinas epoxi.
- En los trasteros, pavimento de gres porcelánico con rodapiés del mismo material.



Revestimientos

- Salón, dormitorios, distribuidores y cocina acabados con pintura blanca lisa.
- Baños revestidos con baldosas de gres porcelánico rectificado de la casa ROCA, o similar.





Techos

- Falso techo continuo de yeso laminado pintado con pintura lisa blanca.



Equipamiento de cocina

- Cocina totalmente amueblada de la casa BULTHAUP, equipada con electrodomésticos GAGGENAU, con torre de horno y microondas, lavadora-secadora, nevera, congelador y lavavajillas integrados, isla de cocina con placa de cocción y extractor empotrado en falso techo.



Equipamiento de baño

- Inodoros con cisterna oculta modelo SENSO WASH COMPACT y STARCK-3 de la casa DURAVIT.
- Lavamanos de porcelana modelo VERO o similar, con mueble inferior de la casa DURAVIT.
- Plato de ducha de resinas al ras modelo SILEX o similar, de la casa FIORA.
- Griferías y monomandos de acero inoxidable de la casa GROHE o similar.
- Accesorios porta-rollos y colgadores de la casa DURAVIT o similar.

Sistemas envolventes y acabados exteriores de los espacios comunes

- Muro a la calle revestido de piedra natural. Cancel general de acceso metálica formada por pasamanos y montantes de pletinas metálicas rectangulares.
- Pavimentos exteriores en zonas comunes de losas y adoquines de hormigón para exteriores de la casa BREINCO.

Sistemas de acabados interiores de los espacios comunes

- Puerta de acceso al vestíbulo comunitario de madera de roble y vidrio laminado, dotada de los sistemas de acceso de seguridad y control homologados.
- Pavimento de mármol blanco país antideslizante.
- Revestimientos de paredes con pintura blanca, listones de madera de roble y espejos.
- Frente de ascensor revestido con panel de acero inoxidable mate.
- Falso techo continuo acabado pintado con iluminación empotrada con detección de presencia.

Urbanización y jardinería

- Pavimentos exteriores en zonas comunes de losas y adoquines de hormigón para exteriores de la casa BREINCO.
- Vallas de separación de jardines con listones de madera tratada y soporte de acero galvanizado.
- Muros de jardín de hormigón visto.
- Zonas de césped natural y plantación de árboles (algarrobos, jacarandas, o similares).



Sistema de instalaciones



Saneamiento

- Redes separativas de pluviales y residuales.
- Depósito de acumulación de aguas pluviales para riego de zonas comunitarias para el ahorro de agua.



Fontanería

- Red de tubos de polietileno reticulado PEX-A con aislamiento según indicaciones del RITE.
- Llave de corte general de la vivienda y en cada una de las estancias húmedas, con seccionamiento por aparatos. Lavavajillas y lavadora con toma de agua fría y caliente.
- Los grifos serán monomando y cumplirán el Decreto de Ecoeficiencia de la Generalitat.
- Inodoros con pulsadores de doble descarga para el ahorro de agua.



Climatización y producción de agua caliente

- Climatización y producción de agua caliente por aerotermia mediante un sistema de bomba de calor con unidades condensadoras en cubierta y kits hidráulicos de producción de agua fría/caliente para cada vivienda. Sistema de la casa LG, SAMSUNG, o similar.
- Calefacción por suelo radiante y aire acondicionado frío/calor con conducción por falso techo y rejillas de impulsión/retorno de aire integradas en falso techo.



Electricidad

- Electrificación de 9,2 kW en cada vivienda.
- Cuadro general de distribución integrado.
- Puntos de alumbrado y tomas de corriente en todas las estancias según reglamento Electrotécnico de baja Tensión (REBT).
- Punto de carga de vehículo eléctrico con alimentación individual en una de las plazas de aparcamiento vinculadas a la vivienda.
- Sistema integrado de placas fotovoltaicas en cubierta con baterías y acumuladores de energía, para autoconsumo de las zonas comunes interiores, exteriores y garaje.



Iluminación

- Iluminación comunitaria interior y exterior de bajo consumo LED y detectores de movimiento.
- Iluminación LED en toda la vivienda, empotrada en falso techo.
- Terrazas en planta baja con iluminación exterior LED y tomas de corriente estancas.
- Mecanismos de la casa JUNG.
- Luminarias de la casa IGUZZINI, LAMP y ARKOSLIGHT.



Telecomunicaciones

- Instalación acorde al Reglamento de Instalaciones Comunes de Telecomunicaciones.
- Punto de Acceso al Usuario (PAU) para fibra y tomas de TV/ Teléfono en todas las estancias principales.



Domótica

- Preinstalación de sistema domótico básico para el control de climatización, persianas y videoportero automático.



Ascensores

- Ascensores eléctricos TK ELEVATOR de THYSSEN de bajo consumo con clasificación energética A, con bajo nivel de ruido, capacidad mínima para 6 personas y carga de 450 kg.
- Puertas interiores y exteriores automáticas de acero inoxidable.



Seguridad y acceso

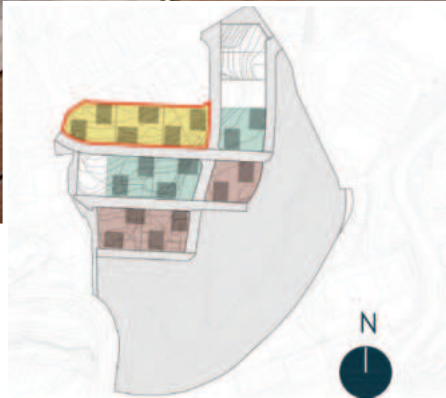
- Control de accesos electrónicos tanto en el acceso peatonal como rodado con sistemas de seguridad homologados.



Clasificación energética

- Clasificación energética Clase A.

Si llegado el momento de la obra surgiera algún imprevisto de tipo técnico, de suministro u otro tipo que afectara a alguno de los materiales o referencias citadas en la presente memoria, la Propiedad podrá efectuar los cambios oportunos, siempre y cuando la sustitución de los materiales o referencias afectadas se realice por otro de características y calidades similares o superiores. Toda la información regulada en el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los compradores.



Parcelas 1, 2 y 3



Els Garrofers · Coscollera

Tu refugio a un paso de la ciudad



¡Escanéame!

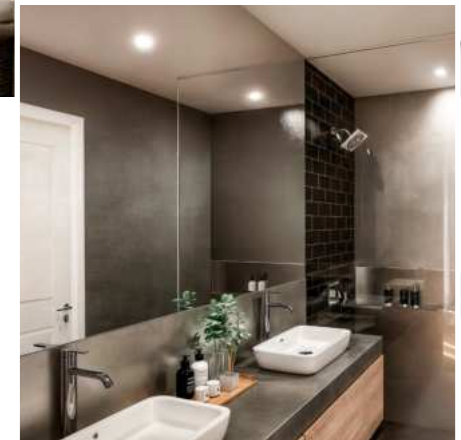
Els Garrofers · Coscollera



Superficie construida desde
155 m²



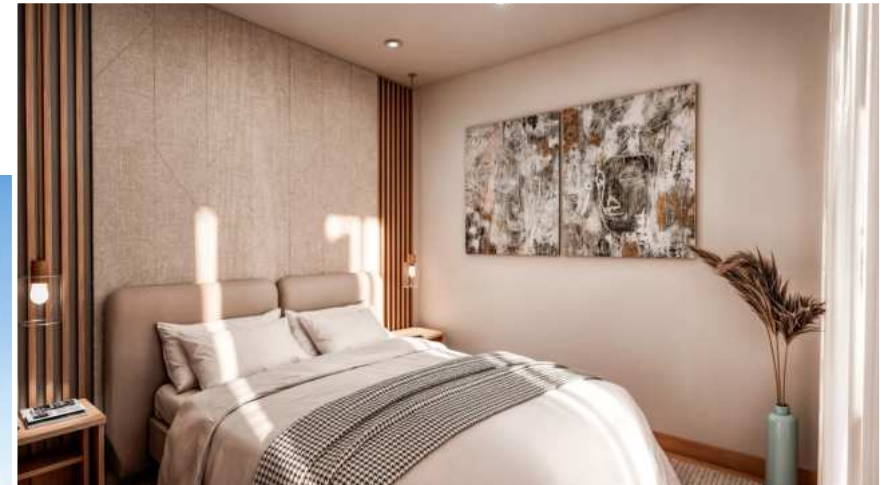
4
habitaciones



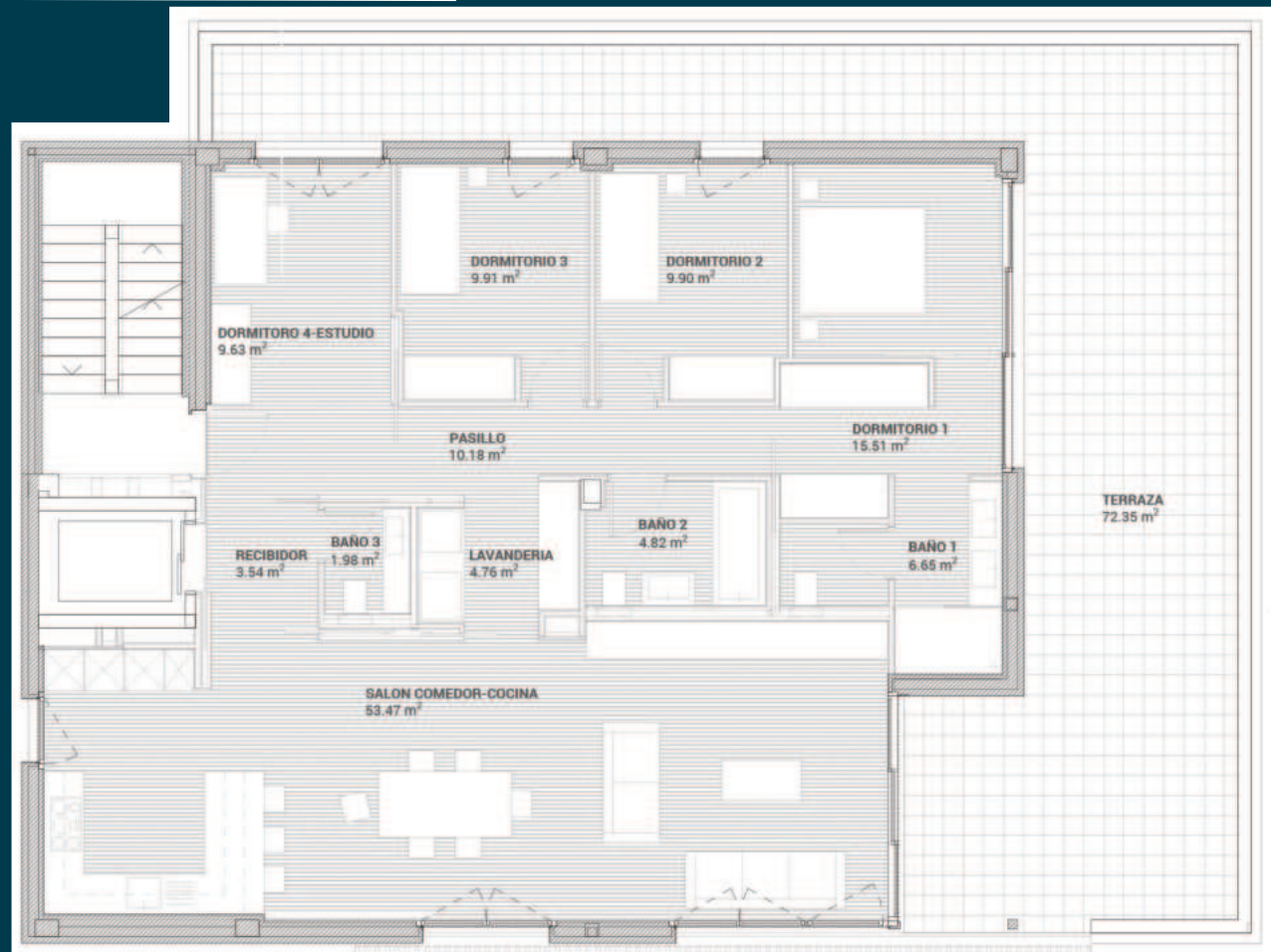
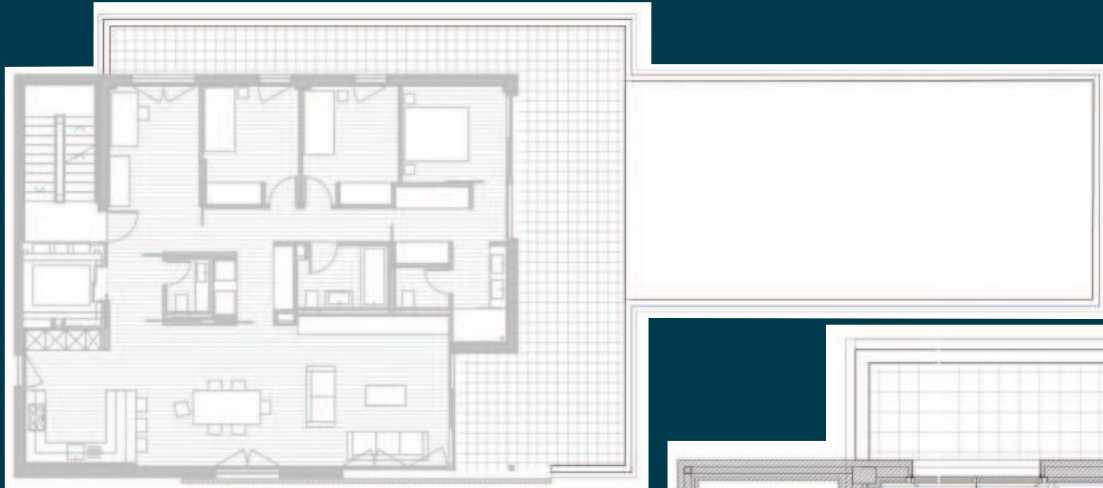
Desconecta de la rutina
en un oasis de naturaleza.
Exclusivas viviendas de
obra nueva de diseño
vanguardista, con grandes
ventanales que te ofrecen
un entorno incomparable.

Els Garrofers · Coscollera

Una genuina fusión de naturaleza y urbanismo. Su único y moderno diseño se combina con elementos naturales como la madera, homenaje al entorno forestal que rodea al residencial. La calma y el bienestar se respiran tanto en el exterior, con relajantes **jardines**, como en el interior, diseñado para que disfrutes del máximo confort.



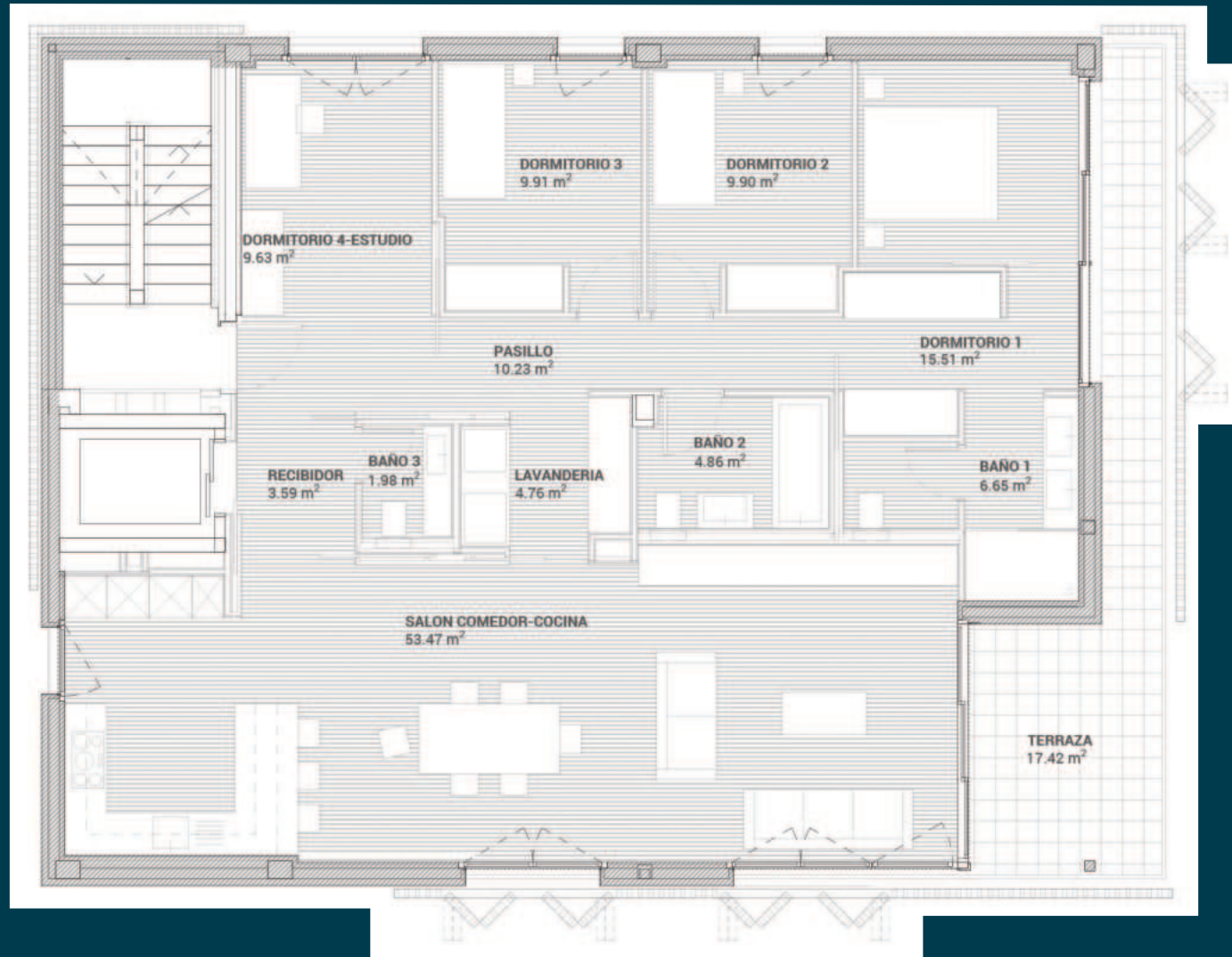
GENUINA FUSIÓN DE
NATURALEZA Y URBANISMO



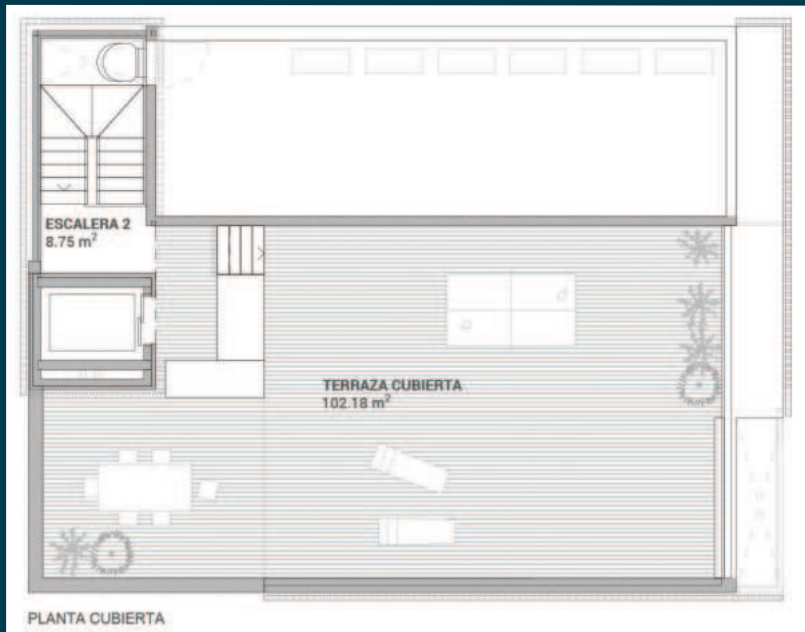
- Planta Baja
- 4 habitaciones

SIEMPRE PENSANDO EN TI

- Planta Primera
- 4 habitaciones



¿TE APETECE VIVIR
A UN PASO DEL CIELO?



- Ático
- 4 habitaciones

ELS GARROFERS

· SANT JUST ·

MEMORIA DE CALIDADES
Coscollera



Sistemas técnicos del edificio



Estructura

- Pilares y pantallas de hormigón armado con forjados de losa maciza.



Fachada

- Parte opaca: fachada ventilada formada por revestimiento exterior de aluminio.
- Parte lamas: lamas de madera natural deshidratada.



Cubiertas y terrazas parte privada

- Cubierta plana invertida transitable y pavimento flotante.



Carpintería exterior

- Aluminio lacado, con rotura de puente térmico y acristalamiento doble.
- Cortina por el interior oscurecido enrollable en los dormitorios.



Ascensores

- Ascensores hidráulicos.



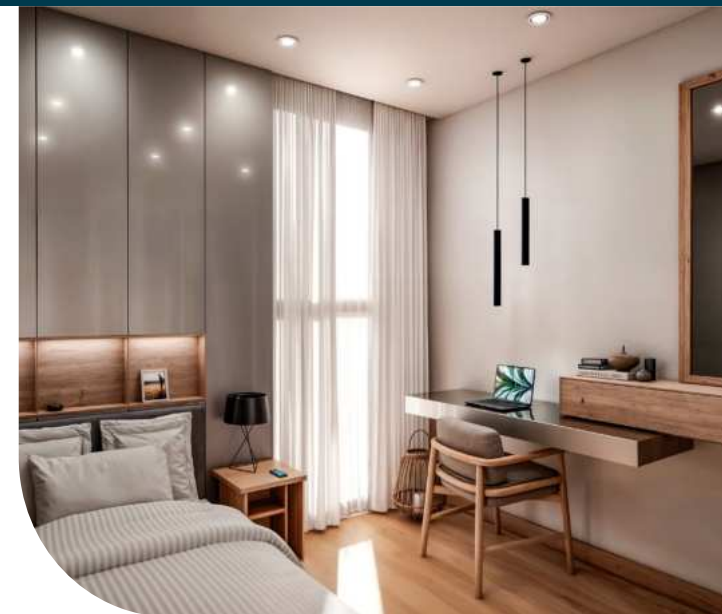
Tabiquería interior

- Tabiquería de placa de yeso laminado con doble placa.



Electricidad

- Electrificación elevada en cada vivienda.



Iluminación

- Iluminación de bajo consumo LED.



Seguridad y acceso

- Puerta blindada de acceso a vivienda.
- Instalación de videoportero de gama alta, conectado al móvil con apertura remota.



Fontanería

- Instalación de agua fría y caliente sanitaria con tubo de polietileno reticulado.



Aparcamiento

- Box privado.
- Pavimento de hormigón fratasado en aparcamiento coche y pavimento cerámico en zona moto.



Trastero

- Pavimentos de cerámica y paredes de bloques de hormigón visto.
- Armario interior incluido.

Acabados y equipamientos



Carpintería interior

- Combinación de puertas lacadas blanco y/o de madera de roble natural raspado y acabado con barniz en agua.
- División de espacios principales con puertas correderas.
- Armarios interiores, vestidos con aldabas, barras, iluminación, y accesorios.



Pavimentos y revestimientos

- Pavimento de gres porcelánico de gama alta, antideslizante en terrazas.
- Revestimiento vertical de gres porcelánico de gama alta.
- Acabados interiores generales con pintura plástica lisa en paredes y techos. Color blanco RAL 9010.



Equipamiento de cocina

- Muebles de cocina, altos y bajos, acabados color lacado blanco.
- Encimera de granito negro de gama alta.
- Nevera de gama alta.

- Lavavajillas de gama alta.
- Fregadero de acero inoxidable bajo encimera de gama alta.
- Grifo con ducha exterior de gama alta.
- Placa de inducción de 80 cm de gama alta.
- Campana extractora de 90 cm de ancho, de gama alta.
- Horno eléctrico de gama alta.
- Microondas de gama alta.
- Zona de lavado con preinstalación para lavadora y secadora.
- Preinstalación de gas.



Equipamiento de baños

- Inodoro de gama alta, suspendido, color blanco con tapa de caída.
- Grifos de gama alta.
- Encimera-lavabo de gama alta.
- Platos de ducha de gama alta, color pizarra.
- Bañera de gama alta.
- Platos de ducha totalmente enrasados.
- Bañera acrílica.
- El inodoro de la suite principal será un "inodoro inteligente" de gama alta.



Sostenibilidad y eficiencia energética



Clasificación energética

- Máxima calificación: "A".



Protección solar

- Doble piel de lamas de madera.
- Cortina por el interior oscurecido enrollable sistema premium plus con accionamiento mediante motor eléctrico.
- Cortina por el exterior tamizador de la luz enrollable sistema premium plus con accionamiento mediante motor eléctrico.



Sistema de climatización y producción de ACS

- Climatización por aerotermia de bajo consumo energético, de gama alta.
- Suelo radiante por calefacción con agua caliente en invierno y refrigerante en verano.



Saneamiento

- Redes separativas de pluviales y residuales.



Ahorro de agua

- Depósito de recogida de agua de lluvia por el riego.
- Inodoros con cisterna de doble descarga y ecoeficientes.
- Grifos de bajo consumo.



Fotovoltaica

- Placas fotovoltaicas en la cubierta para los espacios comunes y el aparcamiento.

Si llegado el momento de la obra surgiera algún imprevisto de tipo técnico, de suministro u otro tipo que afectara a alguno de los materiales o referencias citadas en la presente memoria, la Propiedad podrá efectuar los cambios oportunos, siempre y cuando la sustitución de los materiales o referencias afectadas se realice por otro de características y calidades similares o superiores. Toda la información regulada en el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los compradores.



Parcelas 5, 6 y 10

ELS GARROFERS

· S A N T J U S T ·

info@garrofers.es • www.garrofers.es
C/ Riera, 15 · 08960 Sant Just Desvern, Barcelona

Comercializa

Amat.
Inmobiliaris des de 1948

Carrer Bonavista, 65 · 08960 Sant Just Desvern, Barcelona