

# *L'illa de Palau*

MEMORIA DE CALIDADES



## **JRA - L'ILLA DE PALAU - DESCRIPCIÓN GENERAL**

---

Se trata de un proyecto de edificio plurifamiliar, con plantas piso residenciales y aparcamiento en la planta menos uno en la calle Sant Joan 15 de Palau de Plegamans.

La fachada principal está orientada al suroeste y la fachada posterior, al sureste.

Es un edificio de forma rectangular situado en una zona residencial con equipamientos y servicios a corta distancia.

El centro del pueblo se sitúa a unos 5 minutos a pie de la promoción.

Es un edificio a tres vientos de planta baja mas dos alturas y bajo cubierta, con una planta bajo rasante para aparcamiento y trasteros.

Se trata de un edificio de dos escaleras con 12 viviendas por escalera. Dispone de una zona comunitaria de más de 500 m2 en la que se dispondrá de piscina, zona comunitaria y un ajardinamiento con un diseño tipo "resort".



## JRA - L'ILLA DE PALAU - DESCRIPCIÓN GENERAL

### Planta sótano

El edificio dispondrá de una planta sótano, con acceso desde la calle "de la Pedra larga" mediante una rampa hasta la entrada subterránea del edificio.

Quedarán comunicados mediante ascensores y una escalera a todas las plantas piso de ambas escaleras. Dispone de un total de 24 plazas de coche y 12 trasteros.

### Planta Baja

Consta de dos vestíbulos nombrados como escalera A y escalera B, que dispondrán de 12 viviendas cada uno, reduciendo al máximo los pasillos de distribución para hacer más confortable y directo los accesos.

Los pisos disponen de un salón comedor con cocina abierta, teniendo cuatro de ellos jardín privativo. Todos tendrán una zona privativa en la planta de los patios de luces. Para la zona de noche hay pisos de dos y tres habitaciones con dos baños completos.

### Planta piso

Se dispone de dos plantas piso en cada escalera, con cuatro viviendas por rellano y un núcleo de comunicación formado por una escalera y un ascensor para cada vestíbulo.

Los pisos disponen de un salón comedor con cocina abierta con balcones que dan o bien a la zona comunitaria o la calle Sant Joan.

La zona de noche se compone de tres habitaciones (una de ellas suite) y dos baños completos. Todas las estancias tienen ventanas al exterior para tener una mejor ventilación.

### Áticos

La planta baja de los áticos será igual que las de las plantas piso, añadiendo una escalera de acceso a la habitación del dúplex. Esta habitación del piso superior será una sala polivalente de unos 20 m<sup>2</sup> que tendrá acceso a la terraza privativa de unos 30 m<sup>2</sup>.



## JRA - L'ILLA DE PALAU - ACABADOS EXTERIORES

### Fachadas

El cerramiento exterior de obra estará compuesto por fábrica de ladrillo perforado para revestir de 28x13x9 cm con juntas horizontales y verticales d 10 mm de espesor, revistiendo los frentes de forjado y pilares con ladrillos cortados, con dinteles metálicos lacados.

Llevará por la parte interior de un aislamiento térmico, espuma rígida de poliuretano proyectado de 60 mm y 50 kg/m<sup>3</sup>, posteriormente se dejará una cámara de aire no ventilada de 2 cm. para cerrarlo con un trasdosado autoportante de pladur, con aislamiento de lana de roca.



### Cerramientos

Carpintería de aluminio será de la marca Cortizo de la serie 3500 y 4500, lacado especial con 60 micras y rotura de puente térmico, con premarco compuesto por perfiles extrusionados, transmitancia térmica desde 3.9 W(m<sup>2</sup>K), con acristalamiento de baja emisividad y de seguridad exterior con lámina butiral, con cámara de aire.

Persiana enrollable de lamas de aluminio inyectado de 33 mm con cajón de obra y accionamiento manual.

Las balconeras serán correderas de dos hojas y el resto de ventanas serán practicables y oscilobatientes para las zonas de ventilación y las barandillas serán de barrotos de acero macizo pintado.



## JRA - L'ILLA DE PALAU - ACABADOS EXTERIORES

### Terrazas y jardines privados

Las terrazas tanto de los áticos como las de los balcones tendrán un pavimento de pieza cuadrada (tipo 60x60) de color neutro, tipo gris, con sistema antideslizamiento y anti heladas, que vendrán con piezas de remate con goterón.

Las zonas ajardinadas privadas vendrán alisadas según la orografía del terreno, con sauló cribado para que cada propietario se diseñe su propio jardín. Está previsto la plantación de varias palmeras tanto en las zonas comunitarias como en los jardines privados para preservar las vistas de la comunidad y la privacidad a zonas verdes.

Las separaciones entre los distintos jardines será mediante una valla de simple torsión con postes cimentados.

### Cubierta

Las cubiertas serán inclinadas no transitables con acabado de teja o similar, con un aislamiento térmico tipo EPS de poliestireno expandido de 0.0029 W(mk) de conductividad térmica.



### Zona comunitaria

Uno de nuestros objetivos principales de nuestra promoción ha sido diferenciarnos del resto de zonas comunitarias habituales ofreciendo una zona comunitaria tipo resort, compuesto por una vegetación que cubra los muros, palmeras para tener mas privacidad con respecto a otros edificios, zona de césped artificial que garantiza no solo un ahorro de agua sino que estará verde todo el año sin mantenimiento y sobre todo una piscina para el disfrute de las familias con niños pequeños.

La piscina dispondrá de un diseño en forma de riñón distanciándonos de los diseños habituales, a la que se accederá por una zona tipo "playa" que no cubrirá entre 0 y 50 cms, para acceder después a la zona de más profundidad, que será de unos 1,60-1.80 mts de profundidad media para disfrutar de toda la piscina de pie.



## JRA - L'ILLA DE PALAU - ZONAS COMUNES

### Terrazas y jardines privados

Las terrazas tanto de los áticos como las de los balcones tendrán un pavimento de pieza cuadrada (tipo 60x60) de color neutro, tipo gris, con sistema antideslizamiento y anti heladas, que vendrán con piezas de remate con goterón.

Las zonas ajardinadas privadas vendrán alisadas según la orografía del terreno, con sauló cribado para que cada propietario se diseñe su propio jardín. Está previsto la plantación de varias palmeras tanto en las zonas comunitarias como en los jardines privados para preservar las vistas de la comunidad y la privacidad a zonas verdes.

Las separaciones entre los distintos jardines será mediante una valla de simple torsión con postes cimentados.

### Cubierta

Las cubiertas serán inclinadas no transitables con acabado de teja o similar, con un aislamiento térmico tipo EPS de poliestireno expandido de 0.0029 W(mk) de conductividad térmica.



### Zona comunitaria

Uno de nuestros objetivos principales de nuestra promoción ha sido diferenciarnos del resto de zonas comunitarias habituales ofreciendo una zona comunitaria tipo resort, compuesto por una vegetación que cubra los muros, palmeras para tener mas privacidad con respecto a otros edificios, zona de césped artificial que garantiza no solo un ahorro de agua sino que estará verde todo el año sin mantenimiento y sobre todo una piscina para el disfrute de las familias con niños pequeños.

La piscina dispondrá de un diseño en forma de riñón distanciándonos de los diseños habituales, a la que se accederá por una zona tipo "playa" que no cubrirá entre 0 y 50 cms, para acceder después a la zona de más profundidad, que será de unos 1,60-1.80 mts de profundidad media para disfrutar de toda la piscina de pie.



## JRA - L'ILLA DE PALAU - ZONAS COMUNES

### Vestíbulo, rellanos y escaleras

Acceso a los dos vestíbulos mediante una perfilera metálica con perfiles y cerradura de seguridad y vidrio laminar. Videoportero para todos los pisos con pantalla en las entradas. Pavimento de gres de pieza grande en formato rectangular y revestimiento de una de las paredes con un paneleado de madera (a definir) para darle un acabado de alta calidad en los vestíbulos de acceso. Paredes perimetrales y techos pintados. En la zona del vestíbulo se dispondrá de la zona de buzones.

Barandilla de escalera de barrotes de acero pintados y acceso a la zona de escalera mediante puerta antincendios lacada de cierre automático.

### Ascensores

Ascensores eléctricos sin cuarto de máquinas de frecuencia variable de 1 m/s de velocidad, con 4 paradas, 630 kg de carga nominal, con capacidad para 8 personas, doble entrada, apertura de puertas automáticas a 180 grados, con acabado en acero inoxidable.



### Aparcamiento

El acceso rodado al aparcamiento será por el carrer de la Pedra llarga, que dará a la puerta de acceso del edificio de vehículos. Será un apertura de acceso de perfiles tubulares de 50x40 de aluminio o similar con accionamiento a través de mando a distancia y accionamiento alternativo manual con llave.

Pavimento de hormigón fratasado antideslizante, con las plazas pintadas. Paramentos verticales y horizontales de hormigón. Cerrajería pintada de ral 7022 o similar.

Núcleos de comunicaciones del aparcamiento de hormigón pintados, puertas de acceso antiincendios lacadas y de cierre automático.



## JRA - L'ILLA DE PALAU - ACABADOS INTERIORES

### Pavimentos de las viviendas

El pavimento general interior será un parquet laminado de lamas de 120x19 cm clase 33 o similar de dureza ac4, formado por tablero Hdf laminado decorativo en roble instalado en sistema flotante.

En zonas húmedas se colocará pavimento cerámico de formato rectangular a rompe juntas.

### Pintura

Paramentos verticales y horizontales con pintura plástica de color a elegir por la Df. La carpintería interior será con pintura esmalte lavable.

En las zonas húmedas la pintura será antihumedad y lavable.

### Divisorias

Entre viviendas con placas de cartón yeso de doble estructura, de perfiles de acero galvanizado, con aislamiento fonoabsorbente con un espesor total de 15 cm (estas divisorias podrán ser de fábrica de ladrillo)

La distribución interior de las viviendas será de placa de cartón yeso de 78 mm y los falsos techo de cartón yeso.

### Carpintería interior

Puerta de entrada blindada con chapa de acero, revestida con tablero mdf pintado, con mirilla óptica, herrajes y manetas de acero.

Puertas interiores de tablero Mdf lacadas, con aireador de paso, herrajes y manetas de acero.

### Cocinas

Muebles de cocina de 4,5 ml de media, altos y bajos con cajones con zócalo inferior, realizados con revestimiento en sus caras y cantos con varias capas de laca de poliuretano de color, núcleo de tablero de fibras.

Encimera de granito o similar con cantos pulidos y zócalo entre muebles.

El equipamiento de la cocina será de encimera vitrocerámica, horno baja la misma y campana extractora. Fregadero de acero inoxidable y grifería monomando cromada.





## JRA - L'ILLA DE PALAU - ACABADOS INTERIORES

### Baños

Pavimento cerámico de formato rectangular tipo 30x60 cm antideslizamiento (acabado soft)

Revestimiento de la zona húmeda será con alicatado con baldosas 20x20 cm color a definir, el resto de paredes irán pintadas con pintura antihumedad satinada.

Sanitarios Roca The gap o similar color blanco, grifería monomando Roca o similar acabado cromado y platos de ducha de reina empotrados de gran resistencia con nivel de deslizamiento 3.

El baño de la suite tendrá mueble bajo Roca modelo Unik o similar.



## JRA - L'ILLA DE PALAU - INSTALACIONES

### Electricidad

Instalación eléctrica según el REBT (reglamento electrotécnico de baja tensión) de 2002.

Cuadro general en entrada de vivienda empotrado con mecanismos blancos Simon o similar.

### Fontanería

Instalación de agua con distribución interior de la vivienda con tubo multicapa con lámina de aluminio según la norma UNE-EN ISO 15875-2.

Llave general de paso junto entrada de vivienda.

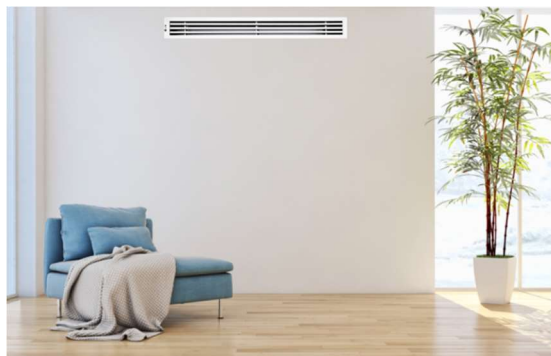
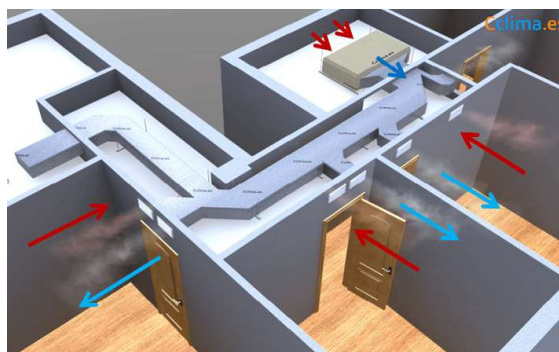
Cada zona húmeda dispone de llave de paso para agua caliente y agua fría. Todos los aparatos sanitarios excepto los platos de ducha tienen llave de paso individual de agua fría y caliente.

### Climatización

Producción de aire frío y caliente mediante sistema de Aerotérmica garantizando así el ahorro energético para el acondicionamiento interior de las viviendas.

Se dispondrá de un depósito interior en la vivienda y la maquinaria general en las cubiertas.

La distribución de aire a través de conductos tipo Climaver Neto, con revestimiento interior de absorción acústica. Rejas de ventilación lacadas en blanco.



## JRA - L'ILLA DE PALAU - VARIOS

### Garantía de servicios

Control de calidad.

Control de estructura (muros, pilares y forjados) a cargo de una empresa de homologación.

Control y dirección de instalaciones a cargo de técnico especializado.

Control de estanqueidad del edificio a cargo de empresa homologada.

Control de ascensores a cargo de empresa homologada.

Control de calidad de los materiales a cargo de empresa homologada.

### Certificación energética

El edificio dispondrá de la certificación energética para edificios de obra nueva.

CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE [kWh/m <sup>2</sup> ·año]	EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO [kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ·año]																												
<table border="1"> <tr><td>&lt; 26,54</td><td>A</td></tr> <tr><td>26,54-43,43</td><td>B</td></tr> <tr><td>43,43-67,55</td><td>C</td></tr> <tr><td>67,55-103,74</td><td>D</td></tr> <tr><td>103,74-212,87</td><td>E</td></tr> <tr><td>212,87-255,44</td><td>F</td></tr> <tr><td>≥ 255,44</td><td>G</td></tr> </table>	< 26,54	A	26,54-43,43	B	43,43-67,55	C	67,55-103,74	D	103,74-212,87	E	212,87-255,44	F	≥ 255,44	G	<table border="1"> <tr><td>&lt; 6,06</td><td>A</td></tr> <tr><td>6,06-9,92</td><td>B</td></tr> <tr><td>9,92-15,43</td><td>C</td></tr> <tr><td>15,43-23,69</td><td>D</td></tr> <tr><td>23,69-49,00</td><td>E</td></tr> <tr><td>49,00-58,80</td><td>F</td></tr> <tr><td>≥ 58,80</td><td>G</td></tr> </table>	< 6,06	A	6,06-9,92	B	9,92-15,43	C	15,43-23,69	D	23,69-49,00	E	49,00-58,80	F	≥ 58,80	G
< 26,54	A																												
26,54-43,43	B																												
43,43-67,55	C																												
67,55-103,74	D																												
103,74-212,87	E																												
212,87-255,44	F																												
≥ 255,44	G																												
< 6,06	A																												
6,06-9,92	B																												
9,92-15,43	C																												
15,43-23,69	D																												
23,69-49,00	E																												
49,00-58,80	F																												
≥ 58,80	G																												
<b>31,81 B</b>	<b>5,39 A</b>																												

### Certificaciones ISO

La empresa constructora encargada de construir el edificio dispone de certificación de gestión de calidad ISO 9001, certificado de gestión ambiental ISO 14001 y certificado de seguridad y salud ISO 45001.

