



EXIMENIS 5

ÍNDEX

DESCRIPCIÓ DE LA PROMOCIÓ	3
UBICACIÓ	4
MEMÒRIA DE QUALITATS	6
HABITATGES	15

Viu en una de les millors zones de Barcelona envoltat d'una infinitat de possibilitats



Nova promoció a Barcelona situada en l'emblemàtic barri de Sant Andreu, concretament al carrer Eiximenis a tan sols uns passos de Gran de Sant Andreu. Es compon d'habitatges de 2 i 3 dormitoris amb excel·lents qualitats que gaudeixen de distribucions optimitzades al màxim i abundant llum natural gràcies als seus amplis finestrals i terrasses.

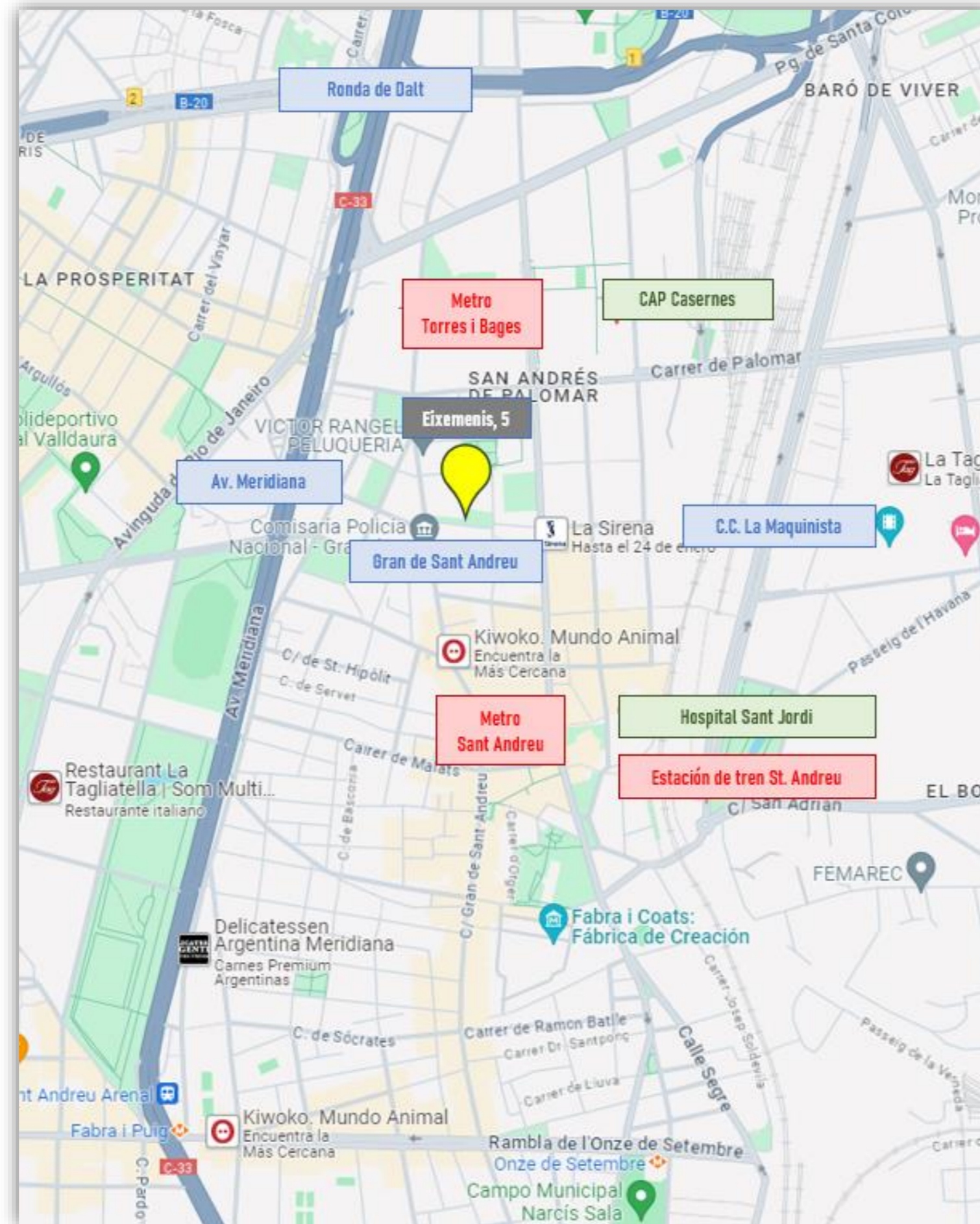
està situada en un entorn tranquil i comercial amb totes les comoditats quant a transport públic. Molt a prop té estacions de metro: Torras i Bages (L1 a 5 minuts) o Sant Andreu (L1, a 6 minuts), igual que l'estació de tren de Sant Andreu Arenal. També podem trobar multitud de parades d'autobús als seus voltants que compten amb línies diürnes i nocturnes. Compta a més amb fàcil accés a Rondes i a l'Avinguda Meridiana.

La promoció s'emplaça en una de les zones amb millors perspectives de creixement de tota la Ciutat Comtal, en el Sant Andreu modern. El carrer Eiximenis ofereix una àrea per als vianants que uneix el potent eix comercial de l'emblemàtic carrer Gran de Sant Andreu d'una banda i per un altre amb l'important barri de Torres i Bages

A més, ha pres gran importància la necessitat de disposar d'espais naturals en els quals poder fer una passejada, asseure's, llegir o fer qualsevol activitat. Per això, l'emplaçament de la promoció ofereix un ampli catàleg d'àrees verdes en plena àrea urbana per a gaudir al màxim de les dues possibilitats: la tranquil·litat de les illes verdes i l'oci de la ciutat. En definitiva, un gran passatge de modernitat en el que a qualitat de vida es refereix amb blocs lineals de gran atractiu.

UBICACIÓ

VIURE A UN PAS DE TOT



MEMÒRIA DE QUALITATS

DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

Projecte de nova construcció d'un edifici amb 3 façanes exteriors i una mitgera a edifici existent. Consta de planta soterrani, planta baixa, i dos plantes pis per a 11 habitatges. Al soterrani es situen 12 places d'aparcament, 8 trasters i dues zones per a bicicletes. Donat que la façana al carrer d'Eiximenis es l'única per la que es pot accedir a la planta soterrani i la fondària edificable no permet la col·locació d'una rampa per salvar el desnivell, s'ha optat per col·locar un elevador de cotxes i una plataforma giratòria que permetin l'accés al soterrani i la circulació del vehicles.

El projecte, obra de l'arquitecta Joan Ignasi Riera Mas, aprofita la consideració d'edificació en volumetria específica per plantejar un edifici sobre un basament que el separa de l'espai públic, on se situen el vestíbul d'accés a l'edifici i la plataforma d'espera i accés al soterrani.

Tenint en compte que la parcel·la està envoltada d'espai públic en tres dels seus quatre costats (el quart costat és mitgera), el projecte planteja com a premissa que l'edificació tracti les 3 façanes amb la mateixa importància, responent així a les condicions de l'entorn.

A tal efecte, l'edifici s'organitza a través d'un nucli de comunicacions vertical central, que organitza els habitatges entorn seu, atraient les circulacions, banys i cuines dels habitatges cap a l'interior, i expulsant les peces d'estar dels habitatges cap a l'exterior.

A la planta baixa es situa el vestíbul d'accés als habitatges, on hi ha la centralitzacions de comptadors d'aigua i electricitat, l'accés dels vehicles al elevador de cotxes, i 3 habitatges.

A cada una de les plantes primera i segona s'ubiquen 4 habitatges.

La comunicació vertical de l'edifici es realitza mitjançant una escala que comunica amb les entrades als habitatges i un ascensor que comunica totes les plantes d'habitatges, la planta de l'aparcament i la coberta.

Una part de la coberta està destinada als elements necessaris per a les instal·lacions de telecomunicacions, climatització, sistema de generació d'aigua calenta sanitària, i plaques fotovoltaïques per generació d'electricitat. La zona pavimentada serà d'ús comunitari amb una previsió per estenedors de roba.



NORMATIVA D'EDIFICACIÓ

- El projecte contempla diferents solucions tècniques actives i passives per millorar l'eficiència energètica de l'edifici, que representa una disminució d'emissions de CO2 i una reducció significativa de la demanda energètica de l'edifici a calefacció, refrigeració i aigua calenta sanitària respecte altres edificis amb qualificacions més baixes. Els materials han estat escollits per fomentar una construcció mediambientalment sostenible.
- Projecte i execució segons els requisits bàsics de qualitat establerts per la Llei d'ordenació d'edificació (LOE llei 38/1999) i desenvolupats principalment pel Codi tècnic D'Edificació (CTE).
- Justificació dels coeficients d'aïllament tèrmic i acústic descrits al projecte executiu.

ZONES COMUNS



VESTÍBUL I ACCESOS

- Vestíbul d'entrada a l'edifici amb paviment de pedra natural i parets pintades o amb mirall.
- Porta d'entrada dels vestíbuls de perfil·leria metàl·lica i vidre laminat. Comunicació i obertura remota mitjançant vídeo porter electrònic.
- Replans dels pisos amb paviment de pedra natural i parets pintades. Escales amb el mateix paviment i parets i sostres pintats.
- Ascensor electromecànic amb parada a totes les plantes, amb maquinària sense reductor i amb variador de freqüència, que aporten confort i suavitat a les maniobres amb la millor eficiència.



TERRASSES I COBERTES

- Coberta plana practicable amb zona d'estenedors comunitaris amb paviment ceràmic. Zones no transitables destinades a la ubicació d'equips de les instal·lacions comunitàries i/o privatives acabat amb grava que facilita les tasques de manteniment i reparació.
- Les terrasses de façana de planta primera estan protegides pel voladiu de la segona planta. Les de la planta segona, seguint l'aplicació de la normativa municipal, cobertes parcialment per un ràfec.



SOTERRANI DESTINAT A APARCAMENT I TRASTERS

- Entrada de vehicles mitjançant porta metàl·lica d'accionament automàtic amb emissors de radioones individualitzades que dona accés a la plataforma elevadora de vehicles. A la planta soterrani, per a major comoditat de maniobra, s'instal·la una plataforma giratòria de vehicles.
- Paviment de l'interior del garatge de formigó remolinat. Senyalització i numeració de les places pintades sobre el paviment. Murs perimetrals de formigó armat i pilars acabats pintats de color diferenciat. Els murs pantalla poden estar acabats superficialment amb un fresat mecànic de textura irregular.
- Garatge dotat d'instal·lacions de ventilació mecànica, detecció, extinció manual, lluminària d'emergència i il·luminació de led per afavorir l'estalvi energètic.
- Preinstal·lació per a carregadors de vehicles elèctrics, formada per canaleta per eix central del sostre del pàrquing preparada per poder cablejar des del born de qualsevol habitatge situat a la cambra de comptadors fins al punt de càrrega. (Equip de càrrega i cablatge no inclòs com a dotació)
- Trasters amb parets d'obra de fàbrica arrebossada i pintada al plàstic i paviments i sostres de formigó. Lluminària sobre la porta metàl·lica.

CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES



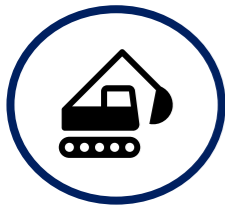
ESTRUCTURA

- La fonamentació estarà executada d'acord amb els resultats de l'estudi geotècnic realitzat.
- Estructura de pilars i forjats reticulars de formigó armat segons projecte executiu.



FAÇANES

- Façanes de fàbrica de maó revestides exteriorment amb sistema SATE (aïllament tèrmic més acabat). Per l'interior de l'habitatge trasdosat amb placa de guix laminat i aïllament termoacústic interior de llana de roca mineral.
- Baranes de balcons formades per perfils metàl·lics acabats pintats. Per la cara exterior d'aquests balcons, com a mesura de protecció solar, s'instal·len persianes tipus alicantines d'accionament manual a la zona de l'estar-menjador.



TANCAMENTS EXTERIORS

- Balconeres de sala d'estar de fulles corredisses per millor comoditat per les sortides a terrasses exteriors. Resta de tancaments amb fulles oscil·lobatents
- Perfils d'alumini del fabricant Cortizo amb ruptura del pont tèrmic. Perfils de color segons composició de façanes de projecte. Envidrament amb doble vidre amb cambra d'aire complint els requeriments tèrmics i acústics de la normativa vigent segons la seva orientació.
- A les obertures d'habitacions es col·locaran persianes enrotllables d'alumini. L'accionament serà motoritzat

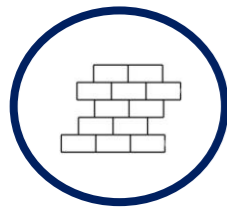


EQUIPAMENTS INTERIORS



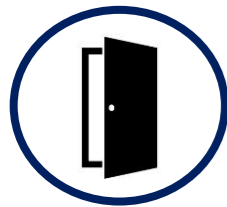
PARETS I SOSTRES INTERIORS

- Pareds de divisió interior entre propietats amb sistema sec, amb doble estructura metàl·lica, perfils verticals cada 40 cm situats al portell, 5 plaques de guix laminat de 15 mm, la interior de gran duresa, doble capa de material aïllant tèrmic i acústic de llana de roca a l'interior dels perfils.
- Particions verticals entre estances amb envà de guix laminat amb manta termoacústica de llana de roca mineral a l'interior dels perfils. A les zones humides s'utilitzaran plaques hidròfugues.
- Fals sostre de guix laminat.
- Pareds i sostres pintats amb pintura plàstica de color blanc trencat.



PAVIMENTS

- Paviment de parquet laminat de grau de resistència AC4 a tot l'habitatge, excepte banys i espai de rentat, que disposaran de paviment ceràmic. Sòcol de DM de color blanc a tot el perímetre de les estances amb paviment laminat, a joc amb la fusteria interior per crear un ambient completament integrat a tot l'habitatge.
- Sota el paviment de parquet hi ha una làmina de polietilè, una solera de morter que queda aïllada per sota i per tot el contorn per una làmina acústica de 5 mm col·locada entre l'estructura i aquesta capa de morter. D'aquesta manera, s'aconsegueix reduir la transmissió de soroll per impacte.
- Balcons i terrasses amb paviment de gres per a exteriors.



FUSTERIA INTERIOR

- Porta d'entrada amb fulla blindada lacada de color blanc. Pany de tres punts, espiell gran angular i perfil guillotina inferior per millorar l'estanquitat i l'acústica. Cilindres de pany anticòpia lliurant-se amb 5 claus i una targeta amb un codi específic necessari per poder demanar còpies de claus al fabricant de forma controlada.
- Segons distribució de cada habitatge, portes interiors batents lacades de color blanc o portes corredisses ocultes tipus Krona o similar. Tapetes rectes lacades, amb airejadors ocults per garantir una ventilació correcta dels espais interiors. Portes de 80 cm a totes les estances.
- Armari modulars encastats al dormitori principal, amb portes batents lacades de color blanc i frontisses amb sistema de fre. Acabat interior en melamina amb prestatge superior i una barra de penjar.
- Manetes i ferramentes de les portes i armari de color crom mat.



EQUIPAMENTS INTERIORS



CUINES

- Paviment laminat igual al del menjador-estar.
- Cuines equipades amb armaris modulars alts i baixos lacats amb tiradors gola integrats a les portes. Moble de calaixos amb guies rodades d'extracció total. Sistema de fre a calaixos i portes.
- Taulell de quars tecnològic Silestone® o material equivalent i retorn fins als mobles alts amb el mateix material. Resta de parets pintades.
- Aigüera d'acer inoxidable de la marca Roca o Teka d'una cubeta de col·locada per sota del taulell, amb aixeta monocomandament cromat del fabricant Roca.
- Espai per a nevera combinada de 60 cm.
- Electrodomèstics de la marca Balay:
- Placa d'inducció de 60 cm i 3 zones de cocció
- Forn elèctric de 60 cm multifunció acabat d'acer inoxidable.
- Forn microones de 20 litres de capacitat
- Campana extractora de 60 cm integrat als mobles alts
- Espai per a rentaplats.



ESPAI PER AL RENTAT (SAFAREIGS)

- Segons la distribució de cada habitatge, espai amb portes tipus armari o bé cambra independent amb porta batent.
- Espai amb la preinstal·lació per a la rentadora i una assecadora amb recollida de condensats col·locades una sobre una altra. Nota important: No hi ha instal·lació de conductes d'extracció de vapors de condensació d'assecadores.
- Parets pintades i paviment de gres.

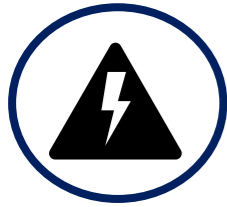


BANYS

- Paviment de gres. Revestiment de parets fins al sostre amb rajoles ceràmiques. Al bany on estigui ubicada la màquina de climatització, per facilitar el manteniment de l'aparell, s'instal·larà un cel ras de lames regsitrable. A la resta cel ras pintat de color blanc
- Habitatges amb 2 banys: Bany principal amb lavabo sobre moble de bany de 2 calaixos, bany secundari amb lavabo mural model Roca The Gap.
Nota: En funció de la normativa d'habitabilitat, el moble i el lavabo mural poden estar intercanviats.
- Habitatges amb 1 sol bany: Lavabo sobre moble de bany de 2 calaixos
- Inodor Roca The Gap.
- Plat de dutxa de resines Stonex de color blanc o banyera segons distribució del projecte arquitectònic. Aixetes de la marca Roca. Aixetes de lavabo model L-20, bateries de dutxes i banyeres termostàtiques model Roca T-500.
- A les dutxes mampara de vidres temperats transparents, amb portes corredisses, batents o vidres fixos segons distribució i mida de cada peça.
- Mirall i radiador tovalloler blanc.

Nota: segons la distribució de cada habitatge i disponibilitat d'estocs i de catàleg del proveïdor, l'equipament dels banys i les referències poden variar respecte del descrit.

INSTAL·LACIONS



ELECTRICITAT

- Instal·lació d'electricitat de 9,20 kW de potència màxima de contractació.
- Caixa empotrada amb el quadre de comandament i protecció dels diferents circuits amb mecanismes automàtics de seguretat a les sobretensions i les fuites de corrent.
- Mecanismes Niessen sèrie Zenit o equivalent. Mecanismes amb carregador USB integrat al saló. Endoll estanc i aplic a terrasses de façana.



SUMINISTRAMENT D'AIGUA

- Claus de pas a les cambres humides situades vistes per a fàcil manteniment.
- Preses d'aigua freda i calenta per a rentaplats i rentadora.

PRODUCCIÓ D'AIGUA CALENTA SANITARIA

- Sistema de producció d'aigua calenta sanitària mitjançant sistema comunitari de solartèrnia a coberta, amb suport addicional mitjançant panells solars fotovoltaics.
- La solartèrnia és fonamenta en el principi de l'aerotèrnia, en que l'energia de l'aire exterior es transforma en calor per produir aigua calenta. Es tracta d'una font d'energia renovable inesgotable, d'explotació viable i econòmica, que permet reduir al mínim les emissions de CO2 en comparació dels combustibles fòssils. La instal·lació està formada per tres unitats interiors (columna hidràulica) ubicades en un recinte específic a la planta coberta i els panells exteriors termodinàmics.
- La generació d'aigua calenta és comunitària, augmentant d'aquesta manera l'estalvi energètic del conjunt de l'edifici. La distribució als punts de consum és oberta realitzant-se per canonada comunitària des de coberta, amb consum directe. El control de consums d'aigua calenta es realitzarà amb uns comptadors individualitzats amb registre informàtic. Cada propietari assumirà la part proporcional de costos fixos per percentatge i la part proporcional de costos variables en funció del consum de cada habitatge.

INSTAL·LACIÓ FOTOVOLTAICA

- Instal·lació de panells solars fotovoltaics a planta coberta per minorar el consum elèctric de la generació d'aigua calenta i de la resta de consums de zones comuns.
- La generació d'electricitat es compensarà amb la companyia comercialitzadora d'electricitat mitjançant un comptador bidireccional, segons lo disposat en el Decret 244/2019.

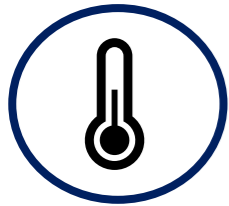


INSTAL·LACIONS



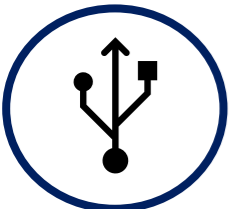
RENOVACIÓ DE L'AIRE INTERIOR

Sistema de ventilació per renovar i millorar la qualitat de l'aire interior. L'aire net entra des de l'exterior a través de la posició de microventilació de finestres i balconeres amb fulles batents, d'accionament voluntari. L'aire passa per l'airejador de les portes interiors cap a les cambres humides (cuina i banys) i des d'allà s'extreu cap a l'exterior amb un extractor individual per a cada habitatge. Els airejadors estan a la part superior de les portes i queden ocults per la tapeta superior.



CLIMATITZACIÓ

- Instal·lació de calefacció-aire condicionat per bomba de calor amb aparell interior situat al fals sostre del bany amb manteniment a través del fals sostre registrable i unitat exterior situada a la zona comunitària de la coberta. Distribució d'aire climatitzat a través de conductes de fibra situats al fals sostre i sortida de cabal a través de reixetes d'alumini a l'estar-menjador i dormitoris. Reixetes de retorn per plènum disposades segons projecte.
- Radiador tovalloler blanc als banys.



COMUNICACIONS

- A prop de l'entrada de l'habitatge dues caixes per a la centralització de connexions dels serveis de TV, veu i dades o PAU (Punt Accés Usuari) juntament amb el quadre de protecció dels circuits elèctrics.
- Antena col·lectiva per a la recepció de senyal TDT/DAB/FM i antena parabòlica per a la captació del senyal de satèl·lit.
- Cablejat a l'interior de l'edifici (des del RITI fins al PAU de cada usuari) amb fibra òptica, coaxial o parell trenat per permetre l'accés als serveis de telefonia i banda ampla, en funció de la resposta dels operadors (vegeu nota al peu de pàgina).
- Preses de TV-SAT a la sala d'estar i a tots els dormitoris. Distribució de senyal en estrella, amb cablejat coaxial directe des del PAU situat al rebedor, fins a cadascuna de les preses de senyal.
- Preses de servei de televisió per cable amb coaxial al saló menjador i al dormitori principal (veure nota al peu de pàgina).
- Preses de dades amb connector RJ45 i cablejat UTP a la sala d'estar i tots els dormitoris per a la distribució dels serveis de telefonia i de banda ampla (Internet). Doble presa a la sala d'estar i al dormitori principal. Cablejat en estrella des del PAU amb línia directa fins a cadascuna de les preses de senyal.
- Presa de fibra òptica a la sala d'estar comunicada amb el PAU situat a l'entrada de l'habitatge.
- Comunicació des de l'exterior mitjançant el vídeo porter electrònic.

NOTA: Disponibilitat de senyal subjecta al desplegament dels serveis per part dels operadors de telecomunicacions.

NOTA: La direcció facultativa de l'obra es reserva la possibilitat d'introduir canvis o modificar alguns materials a utilitzar a la construcció de l'edifici, mantenint en tot cas una qualitat equivalent.

PERSONALITZACIÓ

S'ofereix la lliure opció per part del comprador d'escollir únicament determinats canvis prèviament seleccionats que, dins d'un termini que se li comunicarà, podrà sol·licitar.

AQUESTS CANVIS ES REALITZARAN PREVI PRESSUPOST, ACCEPTACIÓ I ABONAMENT DINS DEL TERMINI ESTABLERT PER LA CONSTRUCTORA



En data a determinar la constructora contactarà amb el Comprador

PERSONALITZACIÓ DELS BANYS

-Canvi del model d'aixetes, dins de la mateixa marca

PERSONALITZACIÓ DE LES CUINES

-Canvi del model d'electrodomèstics, dins de la mateixa marca

-Canvi del model d'aixeta, dins de la mateixa marca

-Canvi de l'acabat de porta del mobiliari de cuina, a escollir dins de dues combinacions addicionals

-Canvi de l'acabat del taulell de treball i frontal entre mobles, a escollir dins de dues opcions addicionals

PERSONALITZACIÓ DEL PAVIMENT DE PARQUET LAMINAT

-Canvi d'acabat dins de dues opcions addicionals

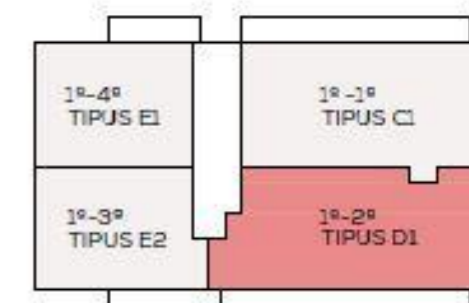
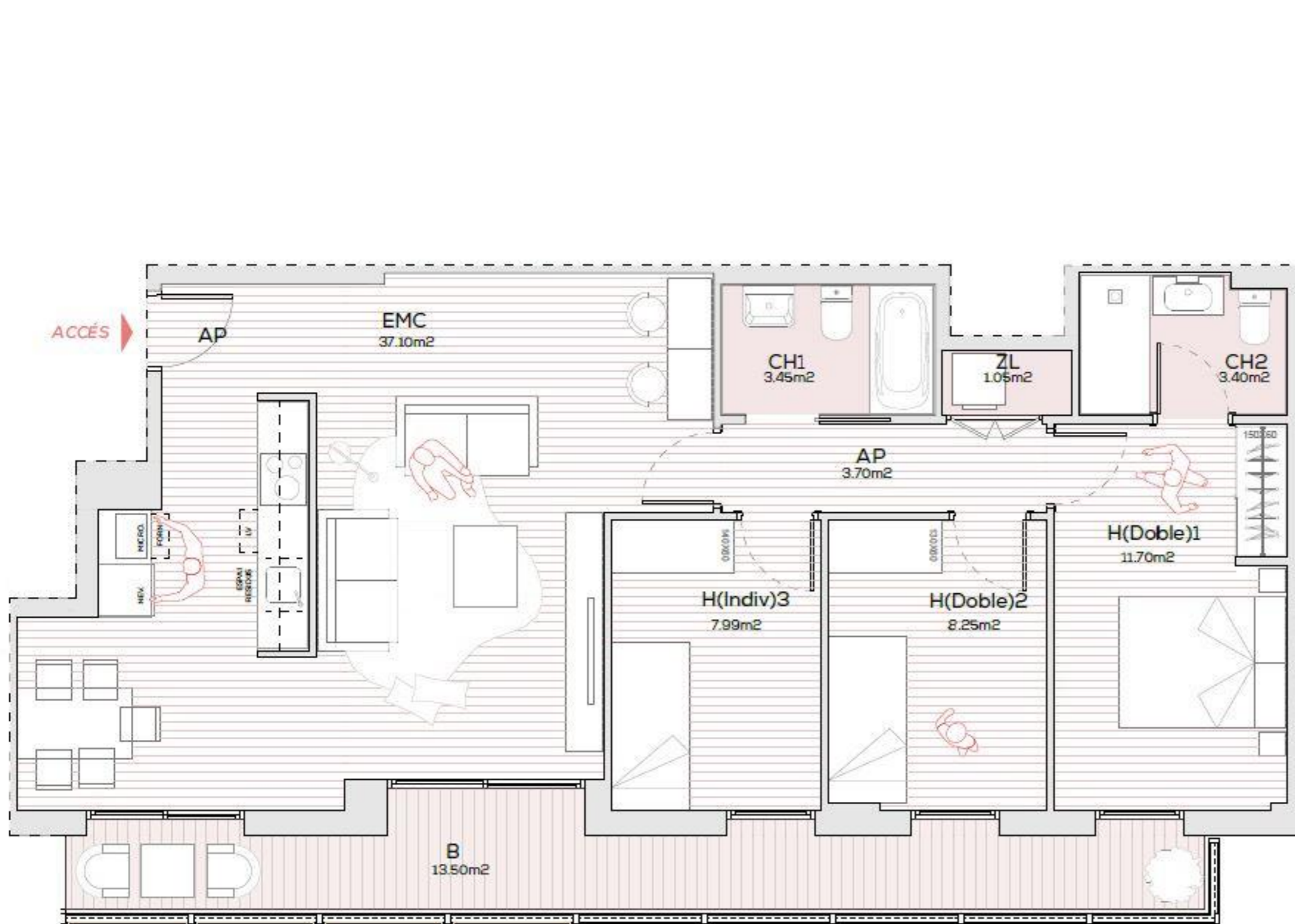
PERSONALITZACIÓ DELS ENRAJOLATS DE BANYS

-Canvi d'enrajolat de parets i terres, a escollir dins de dues combinacions addicionals



24/07/2023

HABITATGES



TIPOLOGÍA D1

PLANTA 1, PUERTA 2

SUPERFICIE ÚTIL

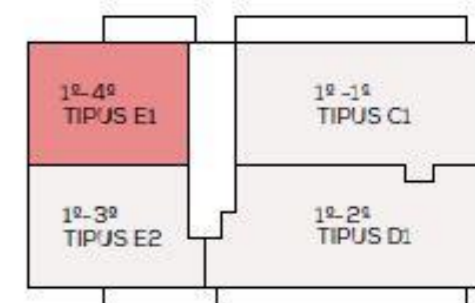
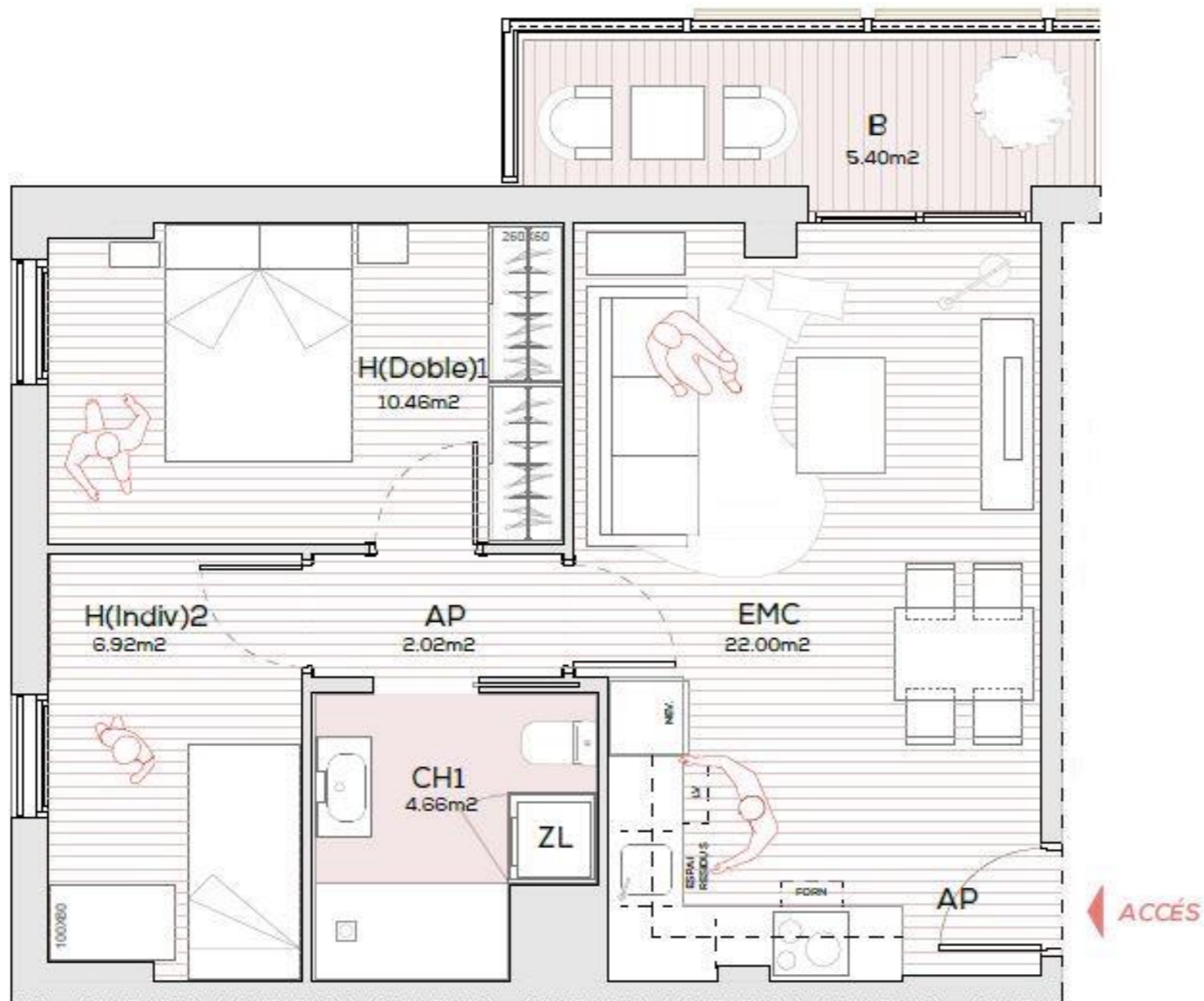
INTERIOR - 76.64m²
EXTERIOR - 13.50m²

SUPERFICIE CONSTRUÍDA - 89.10m²

DES DE 1992

GESTIÓ i GARANTIA

SERVEIS IMMOBILIARIS
CARRER VILADOMAT 129 TLF. 93 416 83 33



TIPOLOGÍA E1

PLANTA 1, PUERTA 4

SUPERFICIE ÚTIL

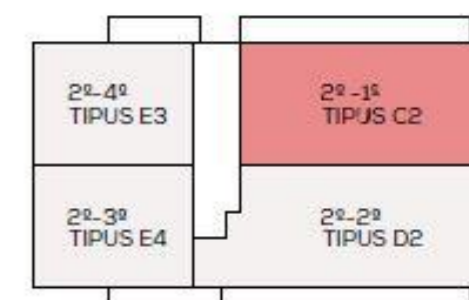
INTERIOR - 46.06m²
EXTERIOR - 5.40m²

SUPERFICIE CONSTRUÍDA - 54.50m²

DES DE 1992

GESTIÓ i GARANTIA

SERVEIS IMMOBILIARIS
CARRER VILADOMÀT 129 TLF. 93 415 83 33



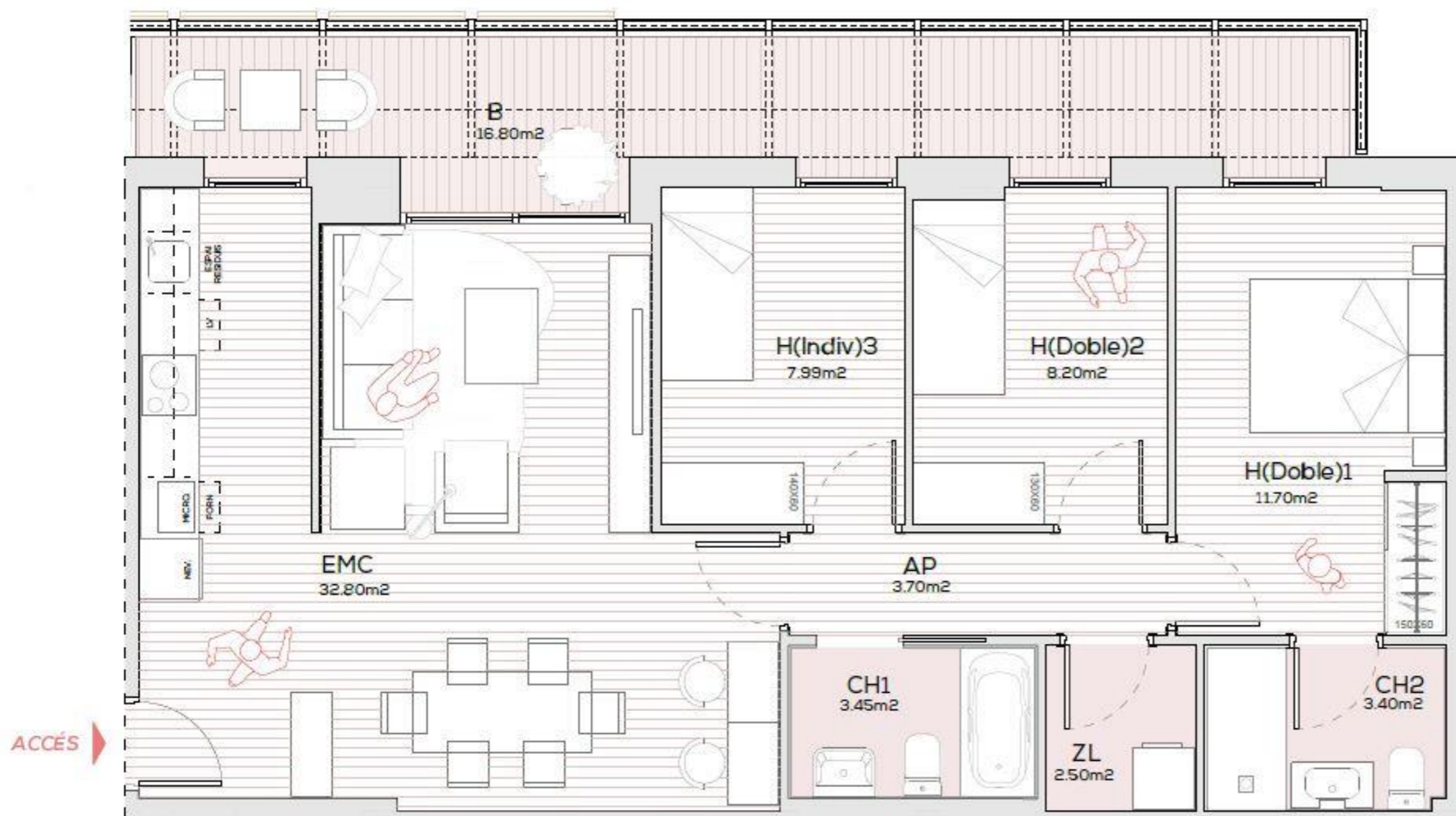
TIPOLOGIA C2

PLANTA 2, PUERTA 1

SUPERFICIE ÚTIL

INTERIOR - 73.74m²
EXTERIOR - 16.80m²

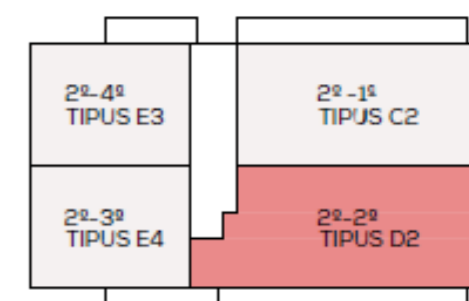
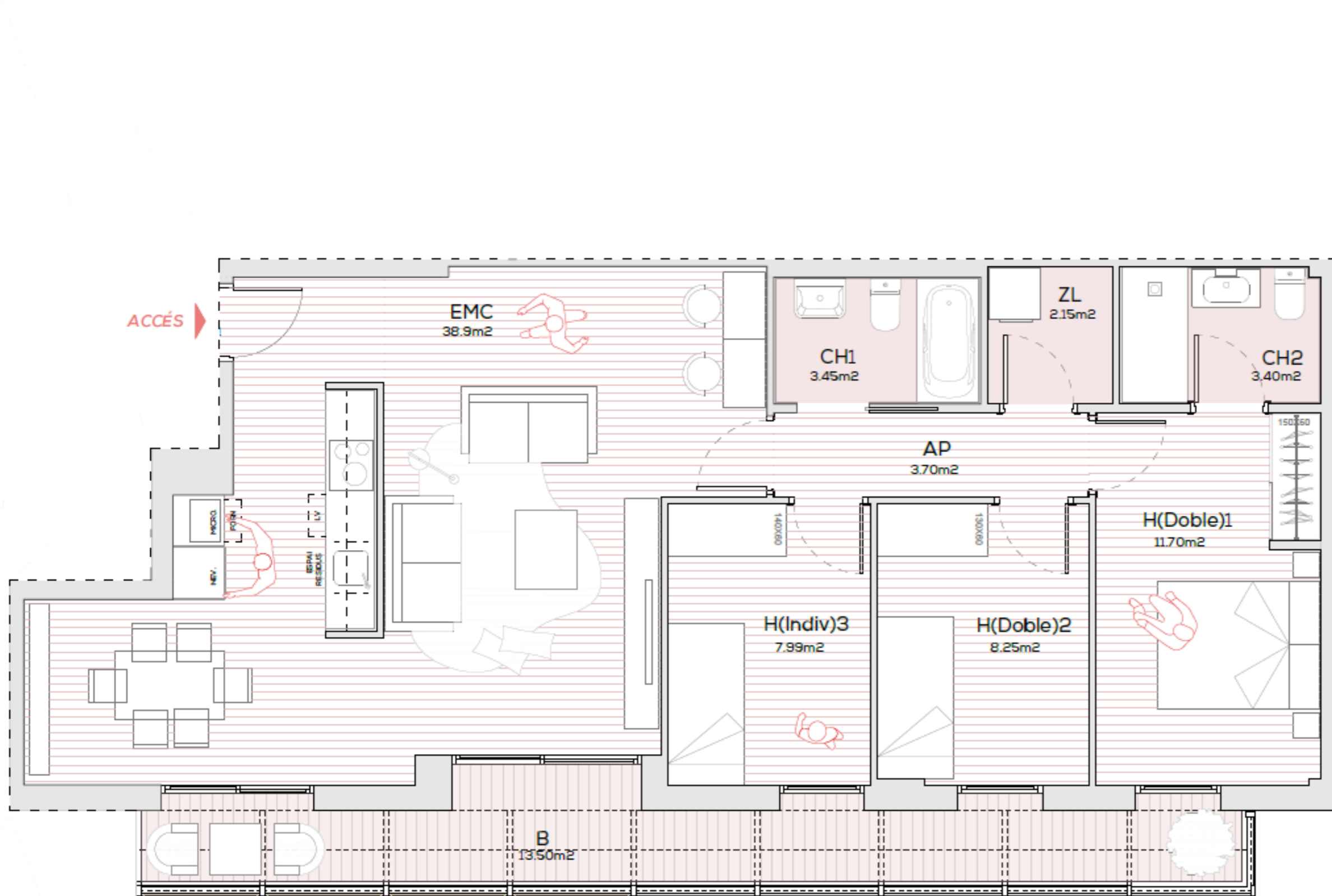
SUPERFICIE CONSTRUÍDA - 85.40m²



DES DE 1992

GESTIÓ i GARANTIA

SERVEIS IMMOBILIARIS
CARRER VILADOMAT 129 TLF. 93 415 83 33



TIPOLOGIA D2
PLANTA 2, PUERTA 2

SUPERFICIE ÚTIL

INTERIOR - 79.54m²
EXTERIOR - 13.50m²

SUPERFICIE CONSTRUÍDA - 92.80m²

DES DE 1992

GESTIÓ i GARANTIA

SERVEIS IMMOBILIARIS
CARRER VILADOMAT 129 TLF. 93 415 83 33

EIXIMENIS

5

DES DE 1992

GESTIÓ i GARANTIA

SERVEIS IMMOBILIARIS

93 415 93 33