

grup
quatre
promotors

EDIFICI
VICTOR CATALA

Viure a prop del mar

M E M Ò R I A D E Q U A L I T A T S



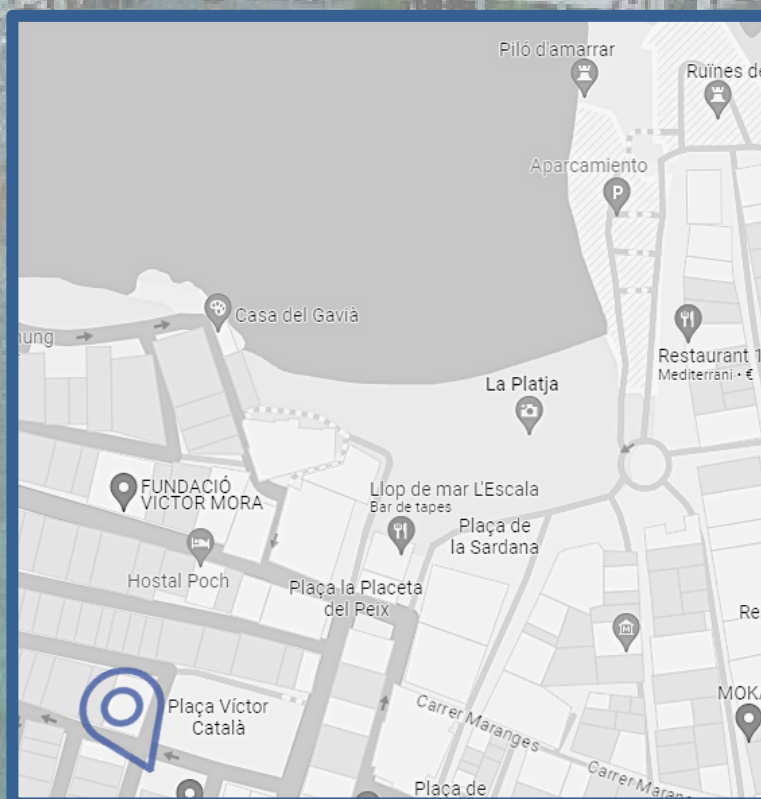
Índex

01. Presentació i localització
02. Estructura i parts exteriors
Façanes i envans
03. Acabats interiors
Vestíbul, salons, dormitoris i
passadissos banys i lavabos
Cuines
04. Fusteria
Fusteria interior
Fusteria exterior
05. Instal·lacions
Calefacció i producció d'aigua calenta sanitària
Fontanería i sanejament
Aigua calenta sanitària
Instal·lació elèctrica
Telecomunicacions
07. Zones comuns
Porta d'entrada, escales i passadissos comuns
Aparcament
Coberta
09. Assegurança i controls de qualitat



Presentació i Localització

L'edifici està situat en una ubicació immillorable, al municipi de l'Escala, població del alt Emporda, amb un encant singular i conegut per la seva gastronomia, platjes i cultura. Es troba a la plaça Víctor Català 4, al costat de l'Ajuntament i presidint la pròpia plaça Víctor Català, el cor comercial i social del municipi. El seu front es obert a la plaça, això li dona molta amplitud a la vista. Es tracta d'un edifici a tres vents, això dota als habitatges de molta lluminositat i un lloc obert respecte a la resta de construccions.





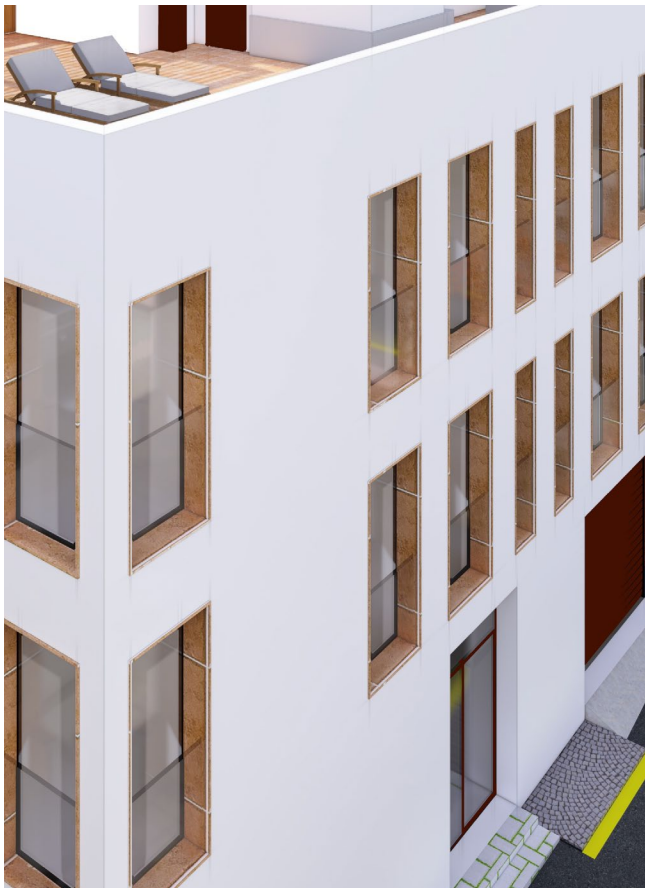
L'estructura està formada per la fonamentació a la planta baixa en el qual se situen les places de garatge i els forjats que componen les diferents plantes es realitzaran amb llosa massisa, tots ells connectats mitjançant pilars de formigó i metàl·lics per aprofitar el màxim l'espai.

Façana

Les parets que conformen la façana estaran formades per maons de fàbrica presos amb morter, la corresponent cambra d'aire, i finalment el extradossat format per estructura de galvanitzada composta de muntants de 48 mm de guix, més la doble placa de guix laminat de 13 mm de guix. Aïllament tèrmic als forjats i pilars de l'estructura per evitar els ponts tèrmics. Com acabat final s'aplicaran tres capes de pintura plàstica.

L'acabat exterior de la façana s'utilitzarà el sistema SATE, de 8/10 cm de guix per donar el màxim aïllament tèrmic i una capa final de revestiment sintètic continu e impermeable, mitjançant un de morter específic amb color cru o blanc trencat.

Els balcons es tancaran amb barana de vidre de seguretat transparent i ancorats als laterals de les parets amb una U d'acer inoxidable.



Tots aquests elements estan formats per formigó armat amb acer corrugat. Pel que fa a les parets exteriors estan compostes de maons i els ampits de coberta seran de blocs massissos de formigó amb varetes d'acer.

Envans

Les divisòries interiors dels habitatges, es realitzaran amb un sistema d'envans secs de placa de guix laminat, composta de perfils de xapa d'acer galvanitzat de 48 mm i doble placa de guix laminat de 13 mm de guix amb aïllament interior de llana de roca.

La separació entre els habitatges i les zones comunes de l'edifici es realitza amb maó de fàbrica fono-reductor pres amb morter, trasdosat amb doble placa de 13 mm de gran duresa per la cara adjacent a les zones comunes, a més de dues capes de pintura plàstica com acabat final. Per la cara adjacent a l'habitatge es muntarà un trasdosat format per una estructura de xapa d'acer galvanitzada, una làmina aïllant en termes acústics, i una doble placa de guix laminat de 13 mm de guix amb aïllament interior de llana de roca, acabada finalment amb triple capa de pintura plàstica.

En termes generals, el sistema d'envans secs és de gran utilitat, ja que suprimim els ponts acústics en conduir les instal·lacions per l'espai intermedi dels envans. Les parets tenen un major grau de perfecció en el seu acabat que permet la terminació en pintura.





Vestíbul, salons, dormitoris i passadissos

Entre el forjat estructural i la capa de morter de regularització que serveix de base al paviment d'acabat, col·locarem una capa d'aïllament acústic de 10 mm de gruix, de la marca IMPACTODAN, el qual dota als habitatges d'una gran millora en termes acústics entre les plantes.

El paviment serà ceràmica porcelanica rectificada d'alta resistència de marca reconeguda i es col·locarà amb morter específic del fabricant. Es rematarà a la paret amb un sòcol de 7 cm. de la mateixa ceràmica.

Únicament en el cas del habitatge dúplex, la escala interior que comunica les plantes s'acabaran amb graons d'una sola peça del mateix material que la resta de l'habitatge.

Les parets i sostres estaran acabades amb tres capes de pintura plàstica.

Nota 1: se li ofereix al client la possibilitat d'escollir 2 colors diferents dins de la sèrie del paviment

Bany i lavabos

Les parets dels banys, tant principals com secundaris, aniran revestides amb rajoles de gres porcelànic de format 30x60 de marca reconeguda.

- Inodors de color blanc, marca ROCA, model THE GAP.
- Plats de dutxa extraplans, en color blanc, de la marca HIDRO-BOX o similar.
- Moble baix Royo Vitale o similar, amb lavabo i mirall.

Les aixetes seran de tipus monocomandament de la marca GROHE, model LOGIS o similar, en lavabos i plats de dutxa.

Els falsos sostres seran de placa de guix amb estructura i pintat.

En els banys on hi hagin màquines a sostre, seran de lames d'alumini blanc penjat mitjançant estructura de xapa, i acabats amb color blanc.

Nota 1: S'ofereixen diferents colors de moble de bany a escollir per part del client, segons catàleg del model.

Nota 2: S'ofereixen dues tonalitats a escollir de rajola de revestiment dels banys.

Cuines

Les cuines aniran pavimentades amb rajoles de gres porcelànic de format igual que la resta del habitatge amb morter cola indicat pel fabricant.

Revestiment amb compost de la marca Neolith en el sobre i la paret entre mobles alts i baixos de la cuina. Les cuines es lliuraran moblades, amb un disseny actual de mobles alts i baixos, amb portes de melamina o poli-laminades amb sistema de tirador gola.

Les cuines inclouran el següent equipament:

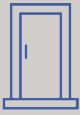
- Placa d'inducció en color negre de la marca BOSCH de 60 cm.
- Forn per encastar en acabat inoxidable de la marca BOSCH.
- Microones per encastar en acabat inoxidable de la marca BOSCH.
- Campana extractora d'illa de la marca BOSCH.

Aigüera en acer inoxidable d'un sol si de la marca FRANKE. Aixetes de la marca GROHE.

El fals sostre serà de panell de guix laminat penjat mitjançant estructura de xapa galvanitzada, i acabat amb tres capes de pintura plàstica.

Nota 1: se li dona al client la possibilitat d'escollir entre les tonalitats de Neolith. BLANC, VEIG i GRIS.

Nota 2: se li dona al client la possibilitat a escollir entre frontals dels mobles de cuina, amb acabat en color BLANC o ACABAT FUSTA.



Fusteria interior

La porta d'accés a l'habitatge serà blindada, amb pany de seguretat encastada a l'interior del full amb tres punts d'ancoratge, amb terminació color blanc trencat. Disposarà d'espill òptic.

Portes interiors: en bloc, fabricades amb MDF d'alta densitat. L'acabat serà en laca mat, color blanc trencat; inclou 5 capes de laca d'alta qualitat. La porta ve equipada amb ferratges i maneta en color plata.

Nota 1: en general, totes les portes interiors seran abatibles a excepció de les que per raons tècniques o d'espai requereixin la instal·lació d'una porta corredissa.



Fusteria exterior

Finestres amb fusteria de perfil·leria d'alumini amb trencament de pont tèrmic, de la marca CORTIZO serie COR 70 O, que impedeix de manera efectiva tant la transmissió de la diferència de temperatura de l'exterior com la condensació produïda per la diferència de temperatura entre els dos ambients.

En els dormitoris s'instal·laran screens enrotllables amb teixit foscurit, motoritzades mitjançant polsador inalambric.

Els screens son interiors i completament integrats a la Fusteria, tinguen un acabat visual de qualitat.

Els vidres seran de doble lluna de vidre amb cambra d'aire intermitja.

A l'exterior de les balconeras comptara amb una barana de vidre transparent i de seguretat., per poder obrir completament la balconera i tenir proteccio.





Calefacció i producció d'aigua calenta sanitària

Tots els habitatges porten un sistema d'instal·lació d'aerotèrmia híbrida, per a la producció d'ACS i aire condicionat, fred i calor. La distribució de l'aire condicionat, fred i calor, és a través de conductes amb reixetes d'impulsió i de retorn a la sala i habitacions. El control de la temperatura es realitza mitjançant un termòstat ubicat a l'estança principal. Les cambres de bany disposaran de radiadors tovallolers en color.

Cada habitatge disposarà d'un termòstat programador de temperatures i franges horàries amb la possibilitat de connectar-se a una xarxa wifi que permet el control remot de la temperatura de la calefacció a Smartphone (iOS i Android).



*La aerotèrmia presenta múltiples avantatges per a l'usuari domèstic:

- L'aire com a font d'energia permet que el sistema no generi residus ni fums.
- Eficiència i estalvi. Autoregula el seu consum en funció de les necessitats del usuari que permet reduccions en la factura energètica de fins a un 70%.
- El tot en un. Solució de calefacció, climatització i ACS en una sola màquina. l'autèntic confort integral.
- Facilitat d'ús. El control obert via termòstat permet accedir a totes les prestacions amb un sol comandament.



Fontanería i sanejament

La distribució individual de fontanería es realitzarà amb canonades de polietilè reticulat. La instal·lació dotarà de preses d'aigua per a cada aparell sanitari en banys i per aigüeres, rentavaixelles i rentadora en cuines, així com per els locals aparcament i terrasses. Els habitatges disposaran d'una clau de tall general i claus de tall independents en cuina i cada cambra de bany.

Aigua calenta sanitària

Instal·lació d'aigua freda i calenta sanitària en cuines i banys, amb tub de polietilè reticulat segons Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) i Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els Edificis (RITE). Instal·lació d'aixeta d'aigua per a rentavaixelles i rentadora. La instal·lació de sanejament es realitzarà amb canonades i accessoris de PVC.

Instal·lació elèctrica

Quadre general de distribució encastrat dotat de proteccions contra sobretensions, magnetotèrmics i diferencial, sempre d'acord amb el reglament de baixa tensió vigent en el moment.

Lluminàries tipus downlight, equipades amb llums LED de baix consum en cuina.

Lluminàries encastrades tipus "ull de bou" en rebedor, passadís i banys, equipats amb llums LED de baix consum.

Pel que fa al saló i dormitoris, es deixarà ulls de bou mínims per evitar deixar els cables de la preinstal·lació d'un punt de llum a cada estança per a la futura col·locació de la llum, deixant així l'habitatge útil des de el primer dia.



Mecanismes accionadors de la marca LEGRAND sèrie VALENA NEXT, color blanc, en totes les estances de cadascun dels habitatges.

La sèrie de mecanismes Valena NEXT es un a sèrie que ve equipada amb una passarel·la que et permetrà connectar els teus mecanismes via wiffi i poder controlar mitjançant una APP les llums, endolls o la climatització entre d'altres funcions.

El kit inicial et permet connectar-te i tu podràs incorporar o no , els diferents components per poder gaudir de tot aquest sistema domòtic. (consulta a la web del fabricant que es el kit inicial i les possibilitats futures)



Telecomunicacions

Captació de senyals de DAB, FM i TDT, mitjançant antena col·lectiva instal·lada en màstil al terrat de l'edifici. Accés de fibra òptica fins al punt de Punt d'Accés Usuari (PAU) situat a l'interior de cada un dels habitatges. Preses de TV en dormitoris i saló-menjador.

Preses de dades RJ45 amb cable UTP en cuina/menjador i dormitoris, amb caixa de telecomunicacions per al router situat a l'entrada de l'habitatge.

Així mateix, es disposa de videoporter electrònic per a l'obertura de les portes d'accés , amb la última tecnologia del mercat amb connexió wiffi per poder veure qui truca i obrir la porta del edifici des de l'aplicació al mòbil .



Porta d'entrada, escales i passadissos comuns

Les zones comuns són objecte d'una cura especial tal com es descriu a continuació:

La porta d'entrada estarà composta de marc perimetral d'alumini de la marca Cortizo serie COR-70, igual que el full abatible i el full fixe, amb vidre laminat 3+3 a l'interior de les mateixes, inclour contrapany elèctric i molla superior.

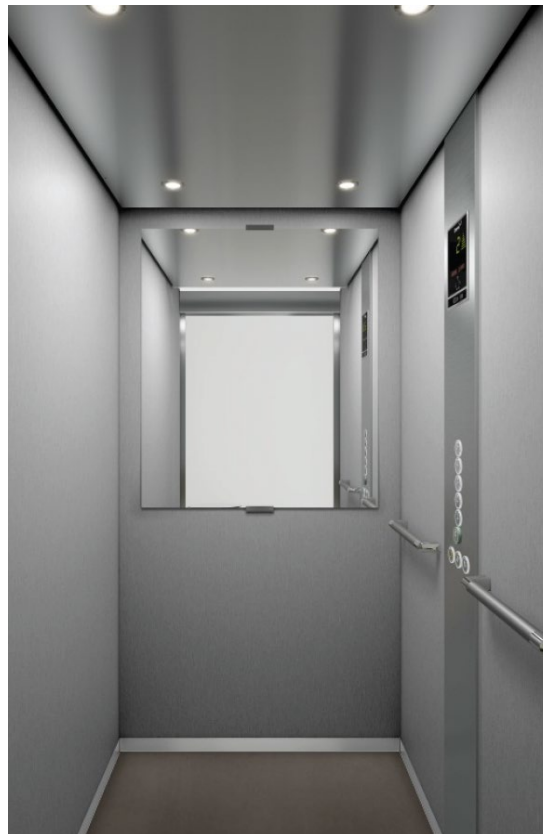
En els paviments del vestíbul d'entrada a l'edifici i els replans de cada planta, es col·locaran peces de ceràmica porcelànica de format 60x60 de qualitat reconeguda, preses amb morter cola, el socol serà de 7 cm del mateix model.

Les escales estaran acabades mitjançant petja i contrapetja de mateix material i de peça sencera en angle recte. El vestíbul principal disposarà de bústies.

Les parets del vestíbul principal es revestirà del material allistonat de tires verticals amb un acabat de roure i feltre acústic, la resta de les parets comuns s'acabaran amb tres capes de pintura plàstica.

El fals sostre serà de panell de guix laminat penjat mitjançant estructura metàl·lica de xapa galvanitzada o enguixat on calgui i acabat amb tres capes pintura plàstica.

L'ascensor, de la marca Orona, amb accés des de la planta baixa a les plantes dels habitatges, tindrà portes automàtiques d'acer inoxidable, llums led i mirall la cabina, estarà dotat d'alarma i sistema de comunicació en cas d'emergència. Pes aproximat en cabina de 400 kg.



Aparcament a planta baixa

L'aparcament situat a planta baixa comptarà amb un total de 4 locals independents vinculats a cada habitatge, amb accés per porta seccional de garatge des de el carrer amb comandament a distància i accés peatonal des de l'interior al vestíbul i a l'ascensor. El paviment serà de formigó fratasat, les parets revocades i acabades amb 2 capes de pintura. Disposaran de pressa d'aigua, endolls, lluminàries i preinstal·lació per vehicle elèctric.



Coberta

Els propietaris del habitatge duplex de l'Edifici Víctor Català disposaran d'una terrassa privada de 35m² per gaudir de l'exterior.

La resta de propietaris podran gaudir de la terrassa comunitària a la coberta, on es crearà un espai de barbacoa / solàrium per gaudir de l'exterior .

La resta de coberta tindrà un espai comunitari per asseccament e instal·lacions

Tots els paviments de les terrasses estaran acabades amb gres porcellànic (60x60cm) de tipus antilliscant amb color cru de marca reconeguda al mercat.

Es deixarà lluminàries, endolls i pressa d'aigua a cada terrassa.





Complint amb la normativa vigent es contractarà, amb una empresa d'assegurances de primera línia, una pòlissa de garantia decennal que cobreixi l'estabilitat i solidesa de l'edifici, així com un Organisme de Control Tècnic que supervisarà l'obra en totes les seves fases.

Per assegurar la qualitat de construcció de l'edifici es realitzaran, durant tota l'obra, controls de qualitat de materials i controls i proves d'instal·lacions amb laboratori independent homologat.

EDIFICI
VICTOR CATALA

Viuure a prop del mar

