



MEMORIA DE CALIDADES

NN CAN GAMBÚS – SABADELL. FASE 2ª 16 VIVIENDAS

JUNIO 2018

VIVIENDAS UNIFAMILIARES ENTRE MEDIANERAS CON JARDÍN, PISCINA Y ASCENSOR INTERIOR
c/Jean Monnet a la entrada a Can Gambús per la Ronda Arraona, Sabadell. (Barcelona)

ÍNDICE

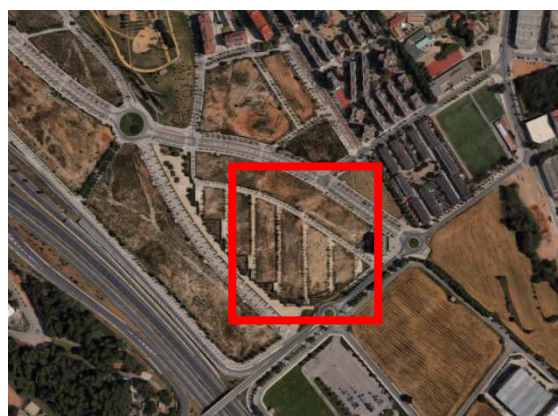
• SITUACIÓN.....	3
• DESCRIPCIÓN GENERAL.....	4
• ESPACIOS EXTERIORES.....	5
• ACABADOS EXTERIORES.....	6
• ACABADOS INTERIORES.....	7
• CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS.....	10
• VARIOS.....	12

SITUACIÓN



Can Gambús está ubicado en la zona oeste de la ciudad de Sabadell y limita, por un lado con el barrio de los Merinales de Sabadell, y por el otro, con la ciudad de Sant Quirze del Vallés y la autopista C-58, que enlaza la ciudad de Barcelona con Manresa.

A menos de 200 metros se encuentra el Parque de Can Gambús con unas dimensiones de 13 hectáreas y es el segundo parque más grande de Sabadell, dispone de grandes áreas de juegos infantiles, zonas de recreo y de picnic, y zonas verdes que han mantenido las especies autóctonas de la antigua finca.



DESCRIPCIÓN GENERAL

El presente proyecto tiene por objeto la construcción de 16 viviendas unifamiliares entre medianeras en Sabadell (Vallés Occidental).

El emplazamiento exacto del solar es en la parcela 24.8 dentro de la parcela 24 del Proyecto de Compensación del Plan Parcial Can Gambús, se trata de un sector de nuevo crecimiento de Sabadell totalmente ejecutado actualmente, a pie de la calle Jean Monnet y con acceso directo por autopista a Barcelona y Terrassa y por la AP7 al resto de Cataluña.

Se trata de una agrupación lineal de viviendas unifamiliares, entre medianeras, pero con paredes propias en cada vivienda, hecho que las aísla totalmente de los ruidos vecinos.

Está formada por 16 viviendas, con viviendas esquineras y medianas.

El acceso principal de vehículos al garaje se realiza mediante una rampa por la fachada norte, acompañado de unas escaleras que también dan acceso a pie. Desde el espacio de circulación de los vehículos se accede a cada una de las plazas dobles de aparcamiento cerradas, cada una de las cuales pertenece a una de las viviendas unifamiliares superiores. Algunas de estas plazas, las esquineras, disponen también de un trastero de dimensiones variables.

Las viviendas son de planta baja y dos plantas piso con orientación Este-oeste. Son de una geometría muy clara, con líneas verticales y horizontales contundentes, una sucesión de viviendas donde domina el lleno sobre el vacío, donde solo hay un retranqueo importante en planta baja creando sombras que, son los porches de la zona de la terraza donde las líneas aún se acentúan más con los aleros potentes de plantas piso o la línea de porche en la entrada.

Todas las casas disponen de jardín y piscina.

ESPACIOS EXTERIORES

Jardinería

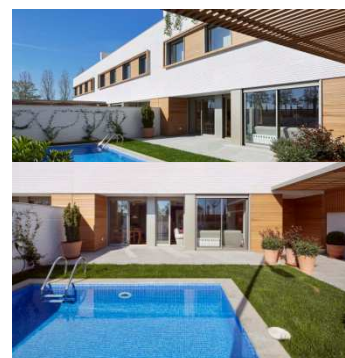
Jardín con plantación de césped artificial y plantas en el perímetro.

Piscina

Piscina en el jardín de 3x4 m. revestida con gresite azul y escalera de acero inoxidable.

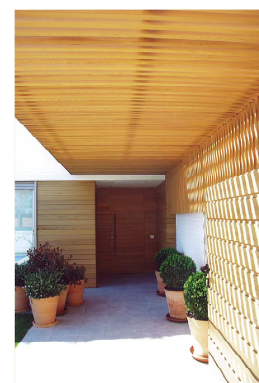
La instalación de la piscina se realizará con depuradora, filtros y bomba auto aspirante y se ilumina con un reflector subacuático.

Profundidad máxima aproximada de 0,80 m.



Cenador

Realizado mediante soportes pilares metálicos y correas y cabrios de madera. Pavimento de tarima de piezas cerámicas, tanto en las terrazas de la planta baja y del segundo piso modelo SUGI, color ceniza medidas 120x23 cms. de CICOGRES.



Garage

Puerta de acero pintado, practicable con lamas horizontales, motorizada con mando a distancia.

Puerta acceso garajes privados basculante y también auto motorizadas. Pavimento de hormigón pintado con pintura antideslizante.

Preinstalación para carga de coche eléctrico en las plazas.



ACABADOS EXTERIORES

Fachada

Paredes de cerramiento exterior de obra vista ladrillo "Ferrater" pintado con pintura de Priolite color blanco con cámara de aire. Aislamiento térmico proyectado. Tabique interior con placa de yeso laminado o Pladur.



Cubierta

La azotea es una cubierta plana transitable con acabado de gres modelo SUGI, color ceniza medidas 120x23 cms. de CICOGRES. antideslizante con pendiente del 2%, y la cubierta inclinada acabada con Zinc.



Revestimiento fachada

Enmarcado de las ventanas con marco de madera W.R.CEDAR 2, con dimensiones 80x80 mm y forrado de huecos ventanas y entradas con listón fijo de madera W.R.CEDAR. 2 dimensiones modelo W100 115x19 mm.



Cerramientos de aluminio

Carpintería de aluminio TECHNAL anodizada color champagne y con corte térmico. Vidrio tipo "Climalit" o similar con doble luna y cámara de aire intermedia.



Persianas enrollables de aluminio, con lamas orientables que nos gradúan la entrada de sol al interior de la vivienda accionadas con motor eléctrico y con aislamiento térmico y acústico de la tapa de la persiana.



Toldos

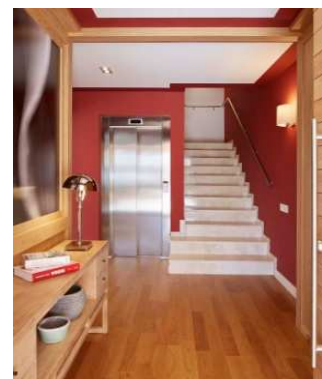
Protección solar en planta baja mediante toldos delante de la sala de estar y zona cocina.

ACABADOS INTERIORES

Pavimentos vivienda

Pavimento de parquet flotante de madera en todas las estancias excepto en zonas húmedas y terrazas. Las zonas office de las cocinas integradas en el salón-comedor irán igualmente con parquet de madera.

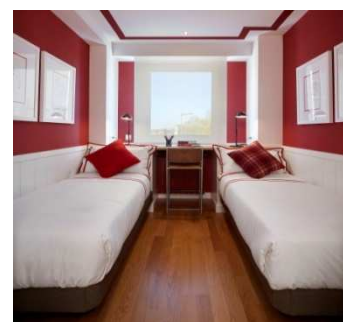
Los paramentos verticales y horizontales de viviendas se pintarán con pintura plástica de primera calidad. La cerrajería se pintará con imprimación antioxidante para su protección y posteriormente con esmalte.



Divisorias y revestimiento

Entre viviendas:

- Paredes medianeras de gero fonoabsorbente y chapadas por la cara interior de material fonoabsorbente y plancha de Pladur.
- Placas de cartón yeso con aislamiento acústico.
- Doble estructura de perfiles de acero galvanizado.
- Aislamiento fonoabsorbente y chapa de acero galvanizado interiores.
- Grueso total de 17 cm.
- Placas de cartón yeso de 15 cm. en el interior de la vivienda, igualmente protegido con material fonoabsorbente para evitar ruidos entre las diferentes piezas de la vivienda.
- Falso techo en pasillos, cocina y baños con placas de cartón yeso.



Carpintería interior

Puerta de entrada de madera lacada y ranurada en cara interior y chapada con madera en cara exterior, con cerradura y bisagras de seguridad. Tirador inox.

Puertas interiores: lacadas ranuradas.

Cerraduras y manetas de acero inoxidable. Zócalo de madera semilacado del mismo color que las puertas.

Armarios empotrados con puertas lacadas en blanco y módulos de melanina en interior, todo según planos de venta.



Previsión chimenea

Previsión chimenea instalada a planta segunda (chimenea no incluida)

COCINA

Revestimientos

Encimera y frontal de cocina de Silestone modelo CEMENTO SPA. Resto de paramentos verticales con pintura plástica de primera calidad.

Revestimientos de baños con cerámica de gres porcelánico o similar.

Pavimento de gres porcelánico de 30x60 cm color Perla formando conjunto con los muebles.



Mobiliario

Muebles de cocina, encima y debajo de encimera con cajones y guías de acero inoxidable.

Puertas en poli laminado lacadas por el exterior de color blanco modelo NEVADA

Interior de puertas y estantes con laminado sintético.

Bisagras ocultas de acero inoxidable igual que los tiradores.



Equipamientos

Electrodomésticos SIEMENS.

Horno eléctrico encastado, con frente de vidrio y programador eléctrico. Campana extractora de acero inoxidable decorativa con mobiliario. Encimera de gas de cuatro fuegos.

Microondas encastado con frontal de vidrio.

Grifo monomando LINUS-S.

Previsión toma de agua, electricidad y desagüe para lavavajillas y lavadora. Toma eléctrica para previsión de cocina vitrocerámica.

Toma de agua a nevera.



Lavadero

Revestimiento cerámico en las paredes y el pavimento, con lavadora y secadora de condensación.



BAÑO

Paramentos

Encimera y frontal de Silestone "Blanco Extreme".

Paramentos verticales de gres porcelánico de 120x60cm

la parte inferior y 40x80cm la parte superior, de FLOOR GRES.

Pavimento de gres porcelánico de 40x80cm de FLOOR GRES.

Sanitarios

Sanitarios marca ROCA modelo THE GAP color blanco.

Bañera KALDEWEI serie AVANTGARDE CONODUO.

Lavabo ROCA modelo Diverta color blanco.

Bidet de porcelana en blanco, modelo THE GAP de Roca.

Plato de ducha hidrobbox modelo NEO

Grifería

Grifos monomando modelo Cosmos de Novamix.

CARACTERISTICAS TECNICAS

ESTRUCTURA

Se trata de una estructura totalmente de hormigón armado que se resuelve por medio de pórticos formados por pilares de hormigón donde el forjado es unidireccional y el techo de la planta sótano se hace con prelosa de hormigón pretensado. La cubierta será plana o inclinada según la sección, con una impermeabilización de una tela asfáltica según normas, recubierta por la cara exterior de chapa de zinc envejecido.

INSTALACIONES

Electricidad

Se ajustará al "Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión". Las viviendas dispondrán de cuadro de mando y protección, con los correspondientes I.C.P., I.G.A., diferenciales y P.I.A.S. de donde partirán los diferentes circuitos.

Cada vivienda tendrá circuitos independientes para el alumbrado, enchufes, lavavajillas, lavadora, secadora, horno, microondas y aire acondicionado.

Calefacción

Calefacción a gas con radiadores Roca o similar.

Fontanería

Se ajustarán a las "Normas básicas para instalaciones interiores de suministro de agua". La instalación será de plástico de polipropileno o polietileno.

La instalación de agua caliente partirá del acumulador situado en el lavadero hasta las encimeras de baños y cocinas, bañeras y bidets. Llaves de paso en todas las estancias donde haya suministro.

Las cañerías irán por el techo y encastadas.

Climatización

Climatización con bomba de calor con unidad condensadora situada en la planta segunda, y unidad evaporadora en el falso techo de los baños. Las conducciones del aire irán por el falso techo.

Iluminación

Luminarias encastadas en cocinas, baños y distribuidores.

Los mecanismos son ABB modelo Zenit o similar.

Instalaciones audiovisuales

Se cumplirá la normativa vigente "I.C.T." Presas de antena para TV, FM, y parabólica, en el salón, cocina y habitaciones.

Previsión para la recepción de canales digitales de televisión. Puntos de telefonía en comedor, cocina y habitaciones.

Vídeoportero con cámara situada en la entrada del edificio y monitor receptor cerca del acceso de cada vivienda.

Energía solar

Sistema de captación de energía solar con colectores de superficie plana en las azoteas comunitarias.

Instalación de interacumuladores situados en el lavadero o cocina donde se producirá el suministro de agua caliente sanitaria.

Ordenança reguladora dels usos i l'estalvi d'aigua a Sabadell

Se cumple "l'Ordenança Reguladora dels usos i l'estalvi d'aigua a Sabadell", aprovechando el agua de la mediante unos depósitos situados en planta sótano. El agua, una vez almacenada en estos depósitos, se utilizará para el riego del jardín privado.

VARIOS

GARANTIA DE SERVICIO

Control de calidad

Control de la estructura (muros, pilares y forjados).

Control y dirección de las instalaciones.

Control de la estanqueidad de fachadas.

Control de los ascensores.

Control de calidad de los materiales.

Certificación AENOR

Grupo Núñez y Navarro dispone de la certificación AENOR del sistema de Gestión – Integral de la Calidad, Seguridad y Medio Ambiente y garantiza la mejora continua de los procesos de diseño, construcción y venta.



Certificación energética

Dadas las características de estas viviendas y de las nuevas soluciones constructivas, la calificación energética es una A, cosa que conlleva características de una muy buena adecuación ambiental y de sostenibilidad.

