

A un pas de tot



GRANOLLERS 9

ÍNDEX

DESCRIPCIÓ DE LA PROMOCIÓ	2
UBICACIÓ	4
MEMÒRIA DE QUALITATS	6
HABITATGES	15



Edifici plurifamiliar de tan sols 4 habitatges de 3 i 4 dormitoris amb excel·lents distribucions. Plantes tipus completament exteriors i planta baixa dúplex amb una gran terrassa i opció de piscina individual.

Hi haurà places de pàrquing disponibles, de lloguer, a la finca del costat.

Els acabats seran de primeres qualitats, amb sols revestits de parquet laminat. Pel que fa a la cuina, estan inclosos els mobles alts i baixos, així com la placa d'inducció, forn elèctric, campana extractora i microones integrat.

A més, hi haurà la possibilitat de personalitzar alguns dels acabats.

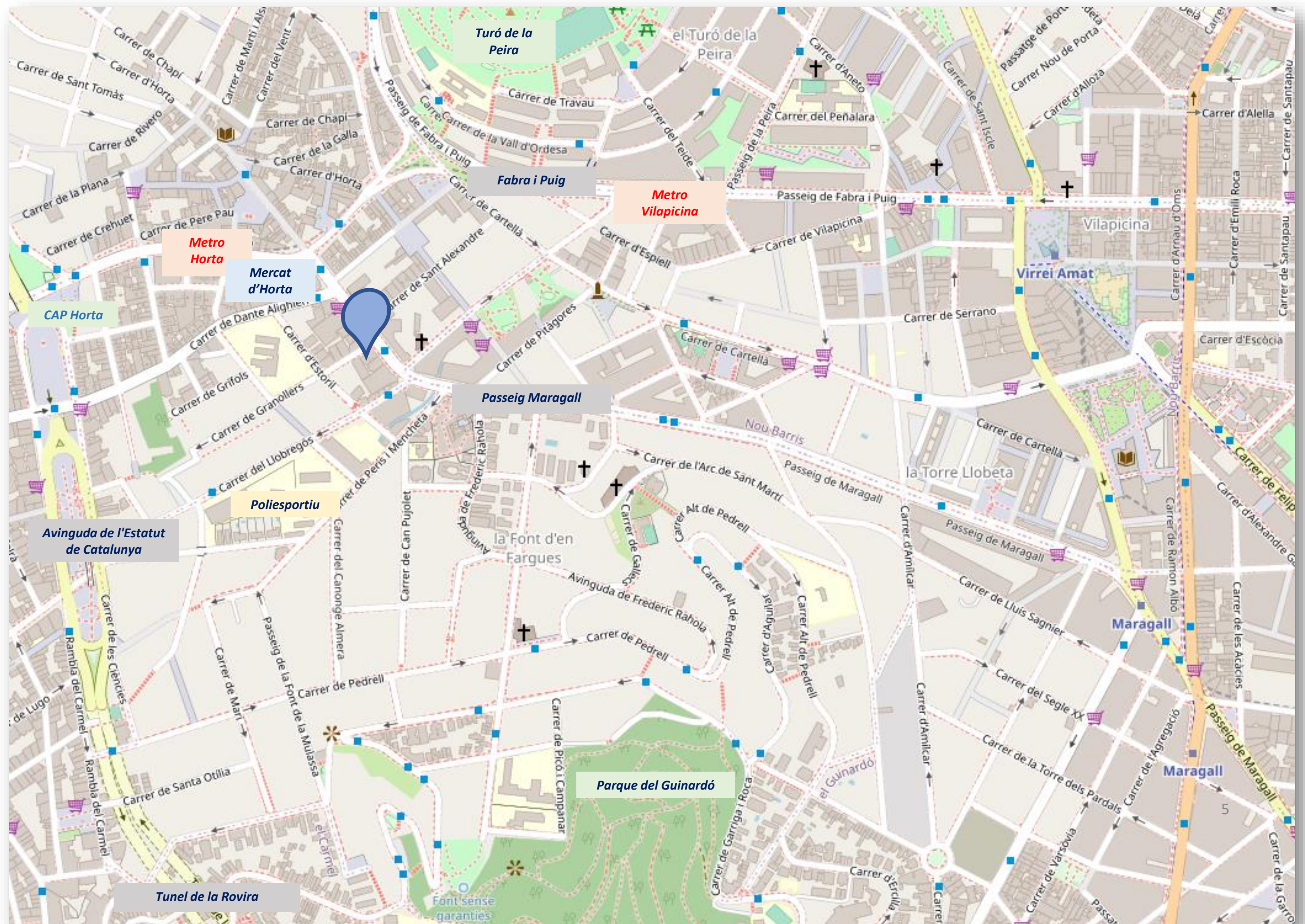
Per garantir l'eficiència elèctrica, comptarà amb la instal·lació d'aerotèrmia.

La promoció està situada a Font d'En Fargues, una zona tranquil·la i residencial de Barcelona, a prop de totes les comoditats (supermercats, restauració, oci...). A pocs metres, trobem l'àrea comercial de Passeig Maragall, àrees verdes on desconnectar, etc.

Totes les comoditats i prestacions per gaudir de la teva llar.

UBICACIÓ

VIURE TRANQUIL, A UN PAS DE TOT



MEMÒRIA DE QUALITATS

DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

Projecte de nova construcció d'un edifici de 3 façanes compost per planta baixa, altell i tres plantes pis per a 4 habitatges.

El projecte, obra del arquitecte Manel Roger Echevarria proposa un edifici amb 3 façanes. Degut a les condicions físiques, arquitectòniques i urbanístiques del solar, s'ha plantejat el tester o lateral de l'edifici no com una mitgera cega sinó com una 3ª façana. Es tracta d'una important superfície que es veu des del carrer Granollers, amb el que la ciutat i l'entorn immediat guanya una façana molt més adequada estèticament i urbanísticament que una mitgera, i per altra banda els habitatges del propi edifici que hi donen, poden millorar les seves condicions d'il·luminació i ventilació.

A la planta baixa hi ha el vestíbul d'accés als habitatges amb ascensor, escala comunitària, comptadors d'aigua, comptadors elèctrics, estança d'escombraries i la planta baixa de l'habitatge dúplex baixos 1ª amb terrassa posterior. La planta altell correspon a la planta pis del dúplex baixos 1ª amb balcó posterior. Les plantes tipus amb 1 habitatge per replà amb balcó en façana principal, balcó en façana posterior, escala comunitària i ascensor.

A la coberta hi ha una terrassa on es col·locaran els elements necessaris per a les instal·lacions de telecomunicacions, climatització, etc. En aquest espai es preveu una zona comunitària per a estenedors d'assecat de la 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, obtenint una qualificació energètica en fase de projecte amb lletra A per a emissions de CO2 i lletra B per a consum d'energia (etiqueta en fase de projecte). 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

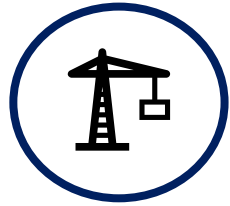
- Vestíbul d'entrada a l'edifici amb paviment de peces de gres porcellànic i parets pintades o amb mirall.
- Porta d'entrada dels vestíbuls de perfil·leria metàl·lica i vidre laminat. Comunicació i obertura remota mitjançant vídeo porter electrònic.
- Replans dels pisos amb paviment de gres porcellànic i parets pintades. Escales amb el mateix paviment i parets i sostres pintats.
- Ascensor electromecànic, 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. Tanmateix hi haurà una zona destinada a la ubicació d'equips de les instal·lacions comunitàries i/o privatives.
- Terrassa privada de planta baixa formada per tres plataformes. La del nivell inferior acabada amb paviment de gres per a exteriors amb pendents de 2 aigües amb reixeta lineal de recollida d'aigües. Els altres dos nivells s'entregaran amb acabat de sauló o graveta.
- En aquesta terrassa, apart de la il·luminació a la zona pavimentada i la presa d'aigua per reg, es deixarà com a preinstal·lació per a una possible futura piscina una línia elèctrica, una presa d'aigua i un desguàs.

CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES



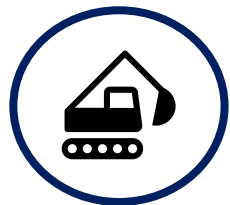
ESTRUCTURA

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



FAÇANES

- Façanes exteriors d'obra vista de color clar. Per l'interior de l'habitatge trasdosat amb placa de guix laminat i aïllament termoacústic interior de llana de roca mineral.
- En determinats punts la façana d'obra vista es combina amb trams de paret arrebossada i pintada.
- Façana de planta baixa a carrer acabada amb revestiment porcellànic amb fixació oculta.
- Baranes de balcons formades per perfils metàl·lics acabats pintats.



TANCAMENTS EXTERIORS

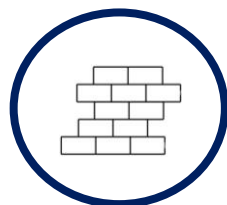
- Balconeres de sala d'estar de fulles corredisses per millor comoditat per les sortides a terrassa exterior. Balconeres d'habitacions de fulles batents i/o oscil·lobatents. Les finestres en estar-menjador i habitacions seran batents i/o oscil·lobatents, la de la cuina de plantes tipus serà corredissa.
- 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 de façana interior es col·locaran persianes enrotllables d'alumini. L'accionament serà motoritzat. Pel que fa als tancaments dels dormitoris de façana Granollers i lateral, aquests es resolen amb gelosia corredissa exterior d'alumini.

EQUIPAMENTS INTERIORS



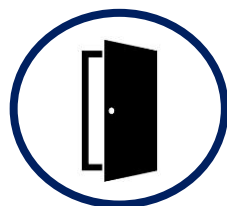
PARETS I SOSTRES INTERIORS

- Parets de separació amb zones comuns 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.
- Es col·locarà fals sostre de guix laminat a totes les estances de plantes tipus i a passos i banys de planta baixa i altell.
- Parets i sostres pintats amb pintura plàstica de color blanc trencat.



PAVIMENTS

- Paviment de parquet laminat de grau de resistència AC5 a tot l'habitatge, excepte banys, espais de rentat i cuina de planta baixa, 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 i espiell gran angular. 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.
- Armaris modulars encastats en nombre i dimensions segons la distribució de cada habitatge, 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 armaris de color crom mat



EQUIPAMENTS INTERIORS



CUINES

- A plantes tipus paviment laminat igual al del menjador-estar, a la planta baixa paviment de gres.
- Cuines equipades amb armaris modulars alts i revestits de laminat amb tiradors gola integrats a les portes. Moble de calaixos amb guies rodades d'extracció total.
- Taulell de marbre tecnològic Compac Blanc 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 d'una cubeta de 50 cm col·locada per sota del taulell, amb aixeta monocomandament cromat del fabricant Roca.
- Espai per a nevera combinada de 60 cm i rentaplats.
- 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.
- Campana extractora de 60 cm integrat als mobles alts.
- Forn microones enmarcat en acer inoxidable.



ESPAI PER AL RENTAT (SAFAREIGS)

- Segons la distribució de cada habitatge, espai amb portes tipus armari situat al rebedor o amb cambra independent.
- 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.



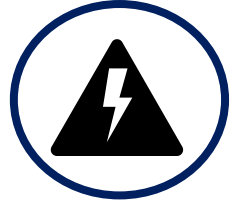
BANYS

- Paviment de gres. Revestiment de parets fins al sostre amb rajoles ceràmiques. Fals sostre pintat de color blanc.
 - Habitatges Plantes tipus: Bany principal amb lavabo mural model Roca The Gap, bany secundari amb lavabo mural sobre moble de bany de 2 calaixos.
- Nota: En funció de la normativa d'habitabilitat, el moble i el lavabo mural poden estar intercanviats.
- Habitatge de planta baixa: Bany de planta baixa amb lavabo mural model Roca The Gap, banys de planta altell amb lavabo mural sobre moble de bany de 2 calaixos.
 - Inodor Roca The Gap.
 - Plat de dutxa de resines Stonex de color blanc o banyera model Roca Contesa, situats segons composició de projecte. Aixetes de la marca Roca. Aixetes de lavabo model L-20, bateries de dutxes i banyeres termostàtiques model Roca T-500.
 - A les dutxes i banyeres, mampara de vidres temperats transparents, amb portes corredisses, batents o vidres fixos segons distribució i mida de cada peça.
 - Mirall i radiador tovalloles 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.
- Armari amb el quadre de comandament i protecció dels diferents circuits amb mecanismes automàtics de seguretat a les sobretensions i les fuites de corrent, dins d'armari situat al rebedor, juntament amb el PAU de telecomunicacions.
- Mecanismes Niessen sèrie Zenit o equivalent. Mecanismes amb carregador USB integrat al saló.



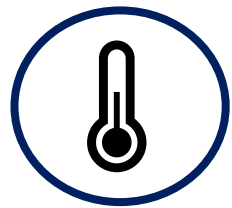
SUMINISTRAMENT D'AIGUA

- Claus de pas a les cambres humides situades vistes per a fàcil manteniment.
- Preses d'aigua freda i calenta per a rentaplats i rentadora.
- Punt de reg a les terrassa privada de planta baixa.



IL·LUMINACIÓ

- Il·luminació de leds, fixos, encastats al fals sostre, ulls de bou als banys i downlight a les cuines. Distribució i nombre de llums segons projecte.
- Aplic de paret als balcons i terrassa de planta baixa.



CLIMATITZACIÓ I PRODUCCIÓ D'AIGUA CALENTA SANITARIA

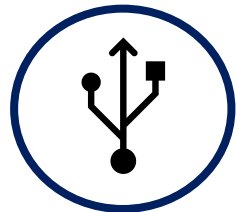
- Sistema de producció d'aigua calenta i climatització basat en el principi de bomba de calor aerotèrmica. L'aerotèrmia és l'energia de l'aire exterior transformada en calor o fred per climatitzar habitatges i produir aigua calenta. Es tracta d'una font d'energia renovable inesgotable, d'explotació viable i econòmica, que permet reduir al mínim les emissions de CO2 en comparació dels combustibles fòssils. La instal·lació està formada per una unitat interior (columna hidràulica) ubicada en un armari específic i la unitat exterior (condensadora) ubicada a la coberta.
- La instal·lació és independent per a cada habitatge, evitant la repercussió de costos de consums i manteniments comunitaris de les instal·lacions solars centralitzades.
- Instal·lació de calefacció-aire condicionat amb fancoil interior situat al fals sostre del bany amb manteniment a través de registre al fals sostre 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 situades sobre les portes de les dependències habitables. Reixetes de retorn per plènum disposades segons projecte.
- Radiador tovalloles blanc als banys.



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.



COMUNICACIONS

- Armari a l'entrada de l'habitatge amb 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 DT/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, cuina planta baixa 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, cuina planta baixa 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). Dues preses 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.



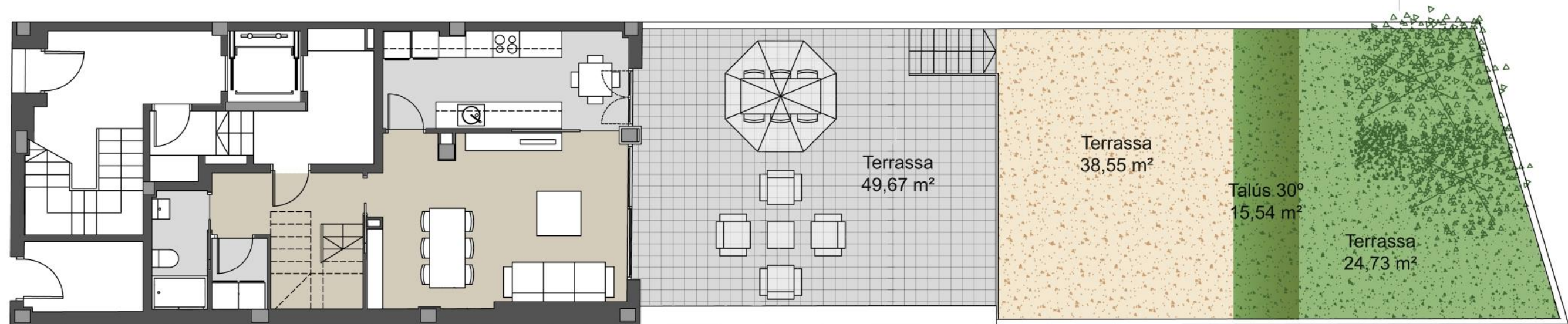
HABITATGES



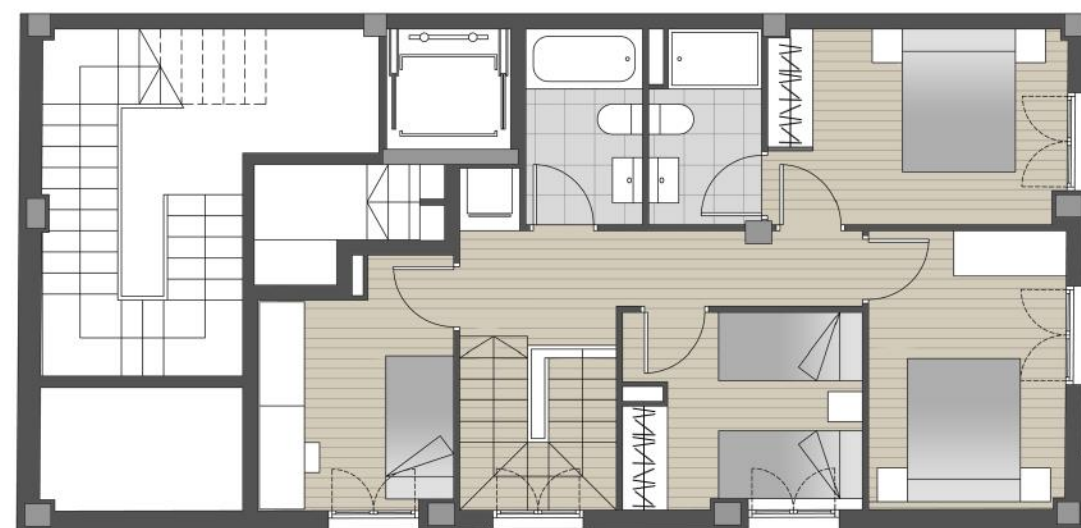
SUP. CONSTRUÏDA HABITATGE:
(Sense part proporcional d'espais comuns) 123,89m²

SUP. ÚTIL INTERIOR HABITATGE: 97,32m²

SUP. ÚTIL EXTERIOR HABITATGE: 128,48m²



PLANTA BAIXA



PLANTA PIS

	ESTANÇA	Sup. Útil
P. BAIXA	Distribuidor	4.54
	Sala	22.08
	Cuina	12.09
	Sofareig	2.01
	Bany 1	3.34
	Escala	3.11
	TOTAL PB	47.16
P. ALTELL	Distribuidor	6.77
	Dormitori 1	10.18
	Dormitori 2	9.63
	Dormitori 3	8.03
	Dormitori 4	7.85
	Bany	3.68
	Bany	4.03
	TOTAL PA	50.17
TOTAL M²		97.32



4 2 1 0

BARCELONA
EDIFICI DE 4 HABITATGES

Carrer Granollers, 9
Barcelona (BARCELONA)

NOTA:

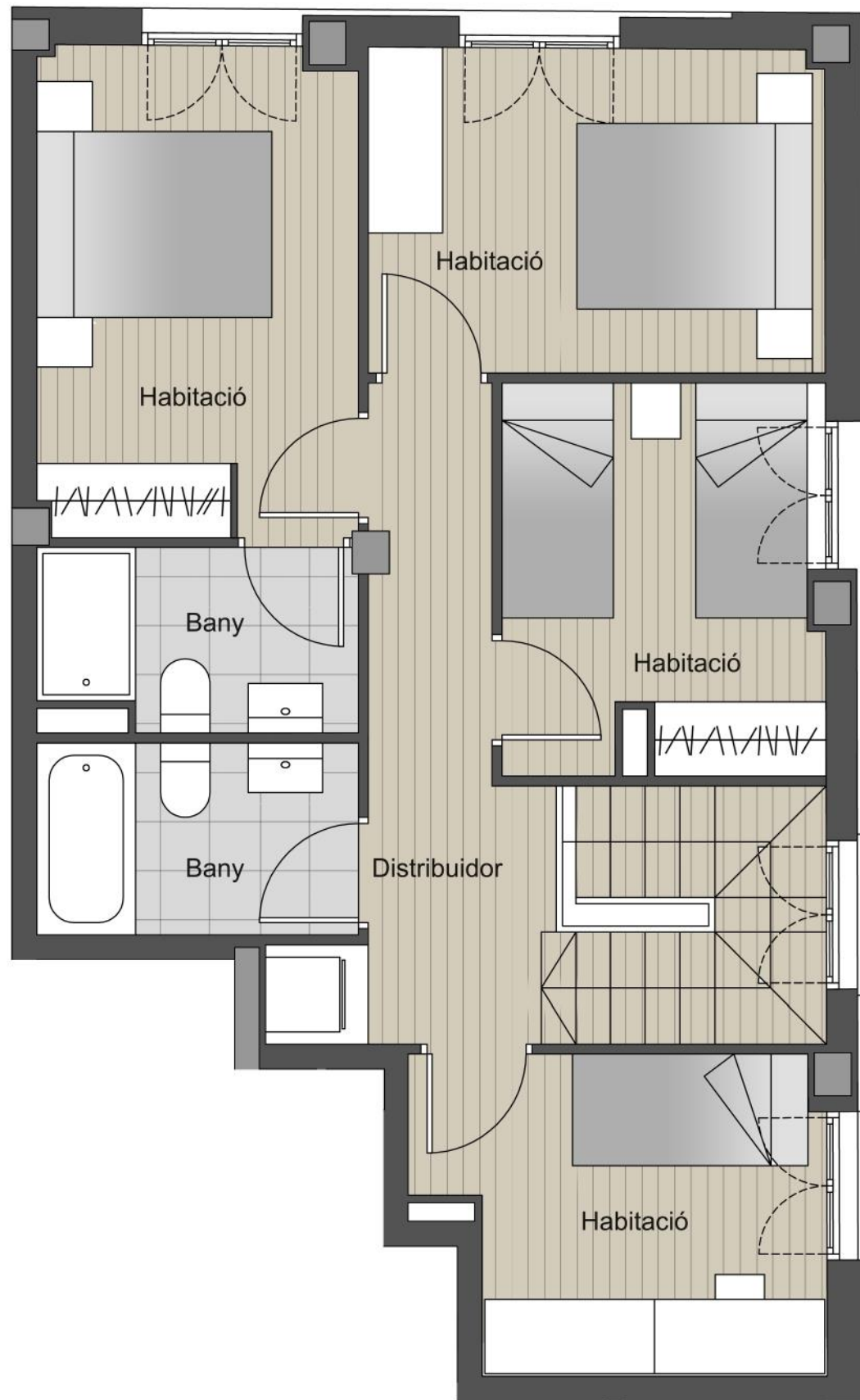
LES SUPERFÍCIES, MESURES, CONFIGURACIÓ, LLINDES
I ALTRES SON ELS PREVISTOS, SUBJECTES A POSSIBLES
MODIFICACIONS PER EXIGÈNCIES TÈCNiques,
JURÍDIQUES O COMERCIALS.

EUROCONSTRUC S.A.

ALFONS XII no. 14 - 18
TEL.: 93 218 - 75 - 95
08006 BARCELONA

Octubre 2022

Baixos dúplex

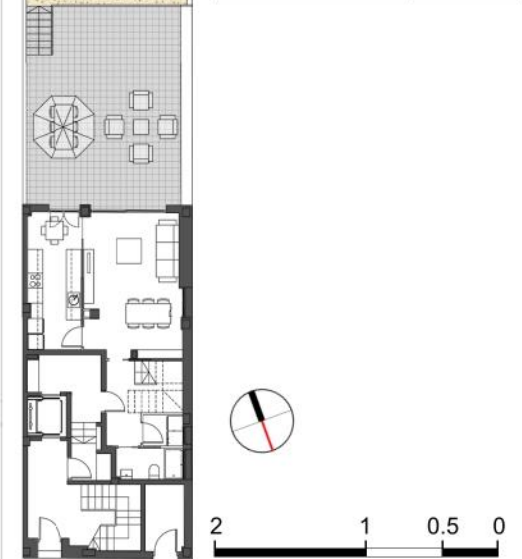


SUP. CONSTRUÏDA HABITATGE:
(Sense part proporcional d'espais comuns) 123,89m²

SUP. ÚTIL INTERIOR HABITATGE: 97,32m²

SUP. ÚTIL EXTERIOR HABITATGE: 128,20m²

TERRASSA:		
ESTANÇA	Sup. Útil	
P. BAIXA		
Distribuidor	4.54	
Sala	22.08	
Cuina	12.09	
Safareig	2.01	
Bany 1	3.34	
Escala	3.11	
TOTAL PB	47.16	
P. ALTELL		
Distribuidor	6.77	
Dormitori 1	10.18	
Dormitori 2	9.63	
Dormitori 3	8.03	
Dormitori 4	7.85	
Bany	3.68	
Bany	4.03	
TOTAL PA	50.17	
TOTAL M²	97.32	



BARCELONA
EDIFICI DE 4 HABITATGES
Carrer Granollers, 9
Barcelona (BARCELONA)

NOTA:
LES SUPERFÍCIES, MESURES, CONFIGURACIÓ, LLINDES I ALTRES SON ELS PREVISTOS. SUBJECTES A POSSIBLES MODIFICACIONS PER EXIGÈNCIES TÈCNiques, JURÍDIQUES O COMERCIALS.

EUROCONSTRUC S.A.
ALFONS XII no. 14 - 18
TEL.: 93 218 - 75 - 95
08006 BARCELONA

Octubre 2022

Baixos dúplex



SUP. CONSTRUÏDA HABITATGE:
(Sense part proporcional d'espais comuns) 79,19m²

SUP. ÚTIL INTERIOR HABITATGE: 66,05m²

SUP. ÚTIL EXTERIOR HABITATGE: 6,28m²

ESTANÇA		Sup. Útil
INTERIOR	Rebedor	3.09
	Distribuidor	3.12
	Sala-Cuina	26.02
	Habitació	10.19
	Habitació	6.11
	Habitació	11.27
	Bany	3.19
	Bany	3.04
	TOTAL	66,050
EXTERIOR	Balcó	4.34
	Balcó	1.94
	TOTAL	6,280



BARCELONA
EDIFICI DE 4 HABITATGES

Carrer Granollers, 9
Barcelona (BARCELONA)

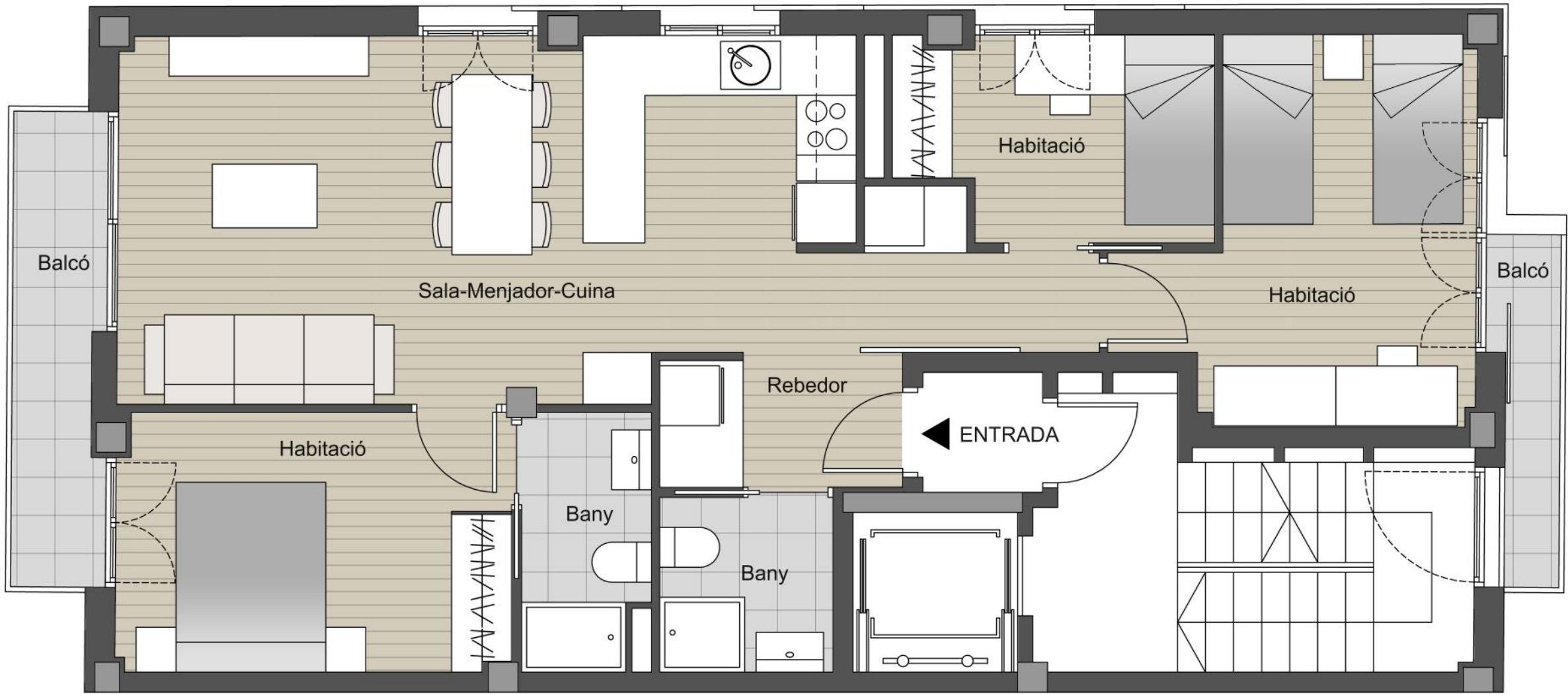
NOTA:
LES SUPERFÍCIES, MESURES, CONFIGURACIÓ, LLINDES I ALTRES SON ELS PREVISTOS. SUBJECTES A POSSIBLES MODIFICACIONS PER EXIGÈNCIES TÈCNiques, JURÍDIQUES O COMERCIALS.

EUROCONSTRUC S.A.

ALFONS XII no. 14 - 18
TEL.: 93 218 - 75 - 95
08006 BARCELONA

Octubre 2022

1r, 2n i 3r PIS



GRANOLLERS 9

DES DE 1992

GESTIÓ i GARANTIA

SERVEIS IMMOBILIARIS

93 415 93 33