DOS EDIFICIS DE 29 HABITATGES PROTEGITS DE LLOGUER GENERAL, APARCAMENT I TRASTERS A SANT CUGAT DEL VALLÈS

CARRER VALLSECA 184 – PROMOCIÓ VELASTE
CARRER VALLSECA 186 – PROMOCIÓ ARLIPA

Av. Torre Blanca, 2-8 Oficina 3D
08172 Sant Cugat del Vallès
935 891 732
spm@promusa.cat
promusa.cat

DOS EDIFICIS DE 29 HABITATGES PROTEGITS DE LLOGUER GENERAL, APARCAMENT I TRASTERS A SANT CUGAT DEL VALLÈS

CARRER VALLSECA 184 – PROMOCIÓ VELASTE
CARRER VALLSECA 186 – PROMOCIÓ ARLIPA

Dades generals:

CARRER VALLSECA 184 – PROMOCIÓ VELASTE:

29 HABITATGES

- 20 habitatges tipus dúplex de 3 dormitoris
- 3 habitatges de 2 dormitoris
- 1 habitatge adaptat de 2 dormitoris
- 5 habitatges tipus àtic : 3 habitatges de 3 dormitoris
  2 habitatges de 2 dormitoris

29 PLACES D'APARCAMENT DE COTXE
20 TRASTERS

CARRER VALLSECA 186 – PROMOCIÓ ARLIPA:

29 HABITATGES

- 20 habitatges tipus dúplex de 3 dormitoris
- 3 habitatges de 2 dormitoris
- 1 habitatge adaptat de 2 dormitoris
- 5 habitatges tipus àtic : 3 habitatges de 3 dormitoris
  2 habitatges de 2 dormitoris

29 PLACES D'APARCAMENT DE COTXE
22 TRASTERS

ARQUITECTE: Pineda Arquitectes S.L.P.
ARQUITECTE TÈCNIC: Joel Vives i Mònica Clares
COORDINACIÓ DE SEGURETAT I SALUT: Joel Vives i Mònica Clares
CONSTRUCTOR: BYCO, SA.

C. Vallseca 184	Superfícies construïdes	Superfícies útils
Habitatges	2.447,59	2.034,81
Aparcaments i trasters	726,01	624,34
Superfícies totals	3.173,54	2.659,15

C. Vallseca 186	Superfícies construïdes	Superfícies útils
Habitatges	2.447,53	2.030,64
Aparcaments i trasters	729,01	629,43
Superfícies totals	3.177,02	2.664,07

Descripció general:

El programa funcional de cada edifici és el següent: una planta semi soterrada d'aparcament (-1), amb accés rodat; una planta (0) a cota de carrer principal d'accés als habitatges pel C. Vallseca, i un total de 5 plantes dedicades a 29 habitatges protegits per edifici, amb accés des del jardí interior, que queda configurat com a espai obert comunitari.

Les plantes dedicades a habitatge es disposen en cinc alçades pel que fa als dos blocs. Hi ha 58 habitatges en règim de protecció oficial de lloguer, majoritàriament de 3 habitacions, tot i que també n'hi ha de 2 habitacions.

L'aparcament situat a la planta -1, té l'accés rodat des del C. Vallseca (186) i Benet Moxó (184). Els accessos de vianants a l'aparcament es localitzen a la mateixa escala que uneix tot l'edifici, que va des de la planta -1 fins a la planta àtic. També es pot accedir a aquestes escales des de l'espai obert comunitari. En el mateix punt d'accés de les escales es troba un ascensor que dóna accés a tot l'edifici, tant a l'aparcament com a les plantes d'habitatges.

La circulació des de planta aparcament fins al cinquè nivell o àtic, es realitza pel nucli d'escala i ascensor que relaciona els diferents nivells, donant pas a les passeres exteriors des d'on accedir als habitatges.

La major part dels habitatges estan configurats en planta dúplex (20 habitatges per edifici). La resta es troben a un sol nivell. Tots els pisos tenen balcó o terrassa.

Els dúplex disposen de rebedor, cuina, sala d'estar menjador, lavabo de cortesia, balcó exterior i espai d'emmagatzematge, al nivell que coincideix amb l'accés de l'habitatge; i d'una habitació doble, dues simples, bany complert, espai distribuïdor i espai d'emmagatzematge al següent nivell.

Els habitatges de la planta àtic són d'una sola planta i disposen de vestíbul, cuina, sala d'estar menjador, una habitació doble i una o dues de simple, en funció de les variants, i balcó exterior.

A cada edifici, l'habitatge en planta baixa que és immediat a l'ascensor està completament adaptat per a persones amb mobilitat reduïda, essent la resta dels habitatges completament accessibles.

Memòria de qualitats:

ESTRUCTURA: De formigó armat, formada de forjats, lloses i bigues com a elements horitzontals i de pilars com a elements verticals.

FAÇANES: Hi ha dues tipologies de façanes, la façana d'obra de fàbrica revestida amb morter acrílic sobre panells termoaïllants i la façana ventilada d'obra de fàbrica revestida amb aplacat de porcel·lànic.

DIVISÒRIES: Les divisions interiors són d'envans de cartró guix en tots els casos, excepte en els trasters. Tot respectant els gruixos d'aïllament suficients per l'acompliment del CTE.

COBERTA: El projecte conté solucions diferents de coberta plana: coberta plana no transitable i coberta plana amb acabat ceràmic (zona de terrasses).

PAVIMENTS: -Habitatges: gres porcellànic. En el cas dels dúplexs, les escales són de formigó.
-Terrasses i balcons: gres porcellànic
-Garatge: El garatge tindrà una solera de formigó amb pols de quars amb acabat remolinat.
-Zona comunitària exterior: La pavimentació de la plaça interior es combina en acabat amb panot similar al de la vorera de Benet Moxó i de sauló escampat i compactat.
-Zones comuns interior: els graons de les escales són de formigó prefabricat. Els replans són de gres.

REVESTIMENTS: Enguixats a bona vista i pintat amb pintura plàstica llisa color blanc.
Banys enrajolats amb rajola ceràmica i cuines amb taulell i frontal de pedra natural granítica nacional a la zona entre mobles alts i baixos.

FUSTERIA: La fusteria interior és de DM esmaltat color blanc i les fulles són de 35mm de gruix, les manetes d'alumini.
La fusteria exterior és d'alumini lacat amb ruptura de pont tèrmic.
Persianes enrotllables d'alumini motoritzades.
Porta d'accés a l'habitatge és d'alumini amb pany de seguretat.

SANITARIS: De porcellana vitrificada blanca marca ROCA amb sistema de doble descàrrega.
Les aixetes són del tipus monocomandament.
Banys equipats amb banyera/dutxa, tovalloler, porta-paper i mirall.
En el cas del bany de l'habitatge adaptat a més a més, hi ha instal·lada una cadira per dutxa i les corresponents barres per transferències.

CUINA: Mobiliari estàndard de cuina alt i baix, d'aglomerat amb laminat estratificat.
Taulell de pedra natural granítica nacional.
Placa de quatre focs vitroceràmica, forn elèctric i campana de fums extraïble.
Aigüera d'acer inoxidable.

VIDRIERIA: Vidre doble amb cambra d'aire.

INSTAL·LACIONS:

1-Electricitat: Instal·lació encastada segons normativa.
A l'interior dels habitatges es preveu un grau d'electrificació elevada, segons normativa. Però es podrà fer una contractació de 6,9KW.
La il·luminació elèctrica de les diferents estances podrà ser per punts de llum al sostre o a la paret o per endolls. A la cuina la il·luminació ja està instal·lada mitjançant focus tipus "led", encastats al sostre.

2-Lampisteria: La instal·lació interior dels habitatges és amb tub multicapa PE-AL-PE. A l'interior dels habitatges, els traçats generals fins cada cambra humida van per sobre de cel ras; en aquest cas, s'ha aïllat l'aigua calenta per tal de reduir les pèrdues tèrmiques. Igualment estan aïllats també tots els trams exteriors.
A l'entrada de cada cambra humida hi ha les corresponents claus de pas d'aigua calenta i freda, així com les claus de tall de cada aparell.
Existeix la pre-instal·lació de rentadora, a l'espai d'emmagatzematge, i de rentavaixelles, a la cuina. No està prevista la sortida de bafs, en cas d'instal·lar una assecadora en l'espai d'emmagatzematge.
A les cambres higièniques, els inodors estan alimentats pel sistema d'aigües grises.

3-Aigües Grises: L'edifici disposa d'un sistema central de depuració biològica per clor, per l'aprofitament d'aigües grises de dutxes i banyeres, per a l'alimentació de les cisternes de tots els inodors.
Al local on hi ha la planta de tractament d'aigües, a la planta aparcament, també es troba el grup de pressió per distribuir l'aigua a les cisternes dels WC.
La clau de tall d'aquest sistema esta ubicada dins d'un armari de la cuina, juntament amb la clau general de tall d'aigua i dues claus del sistema de geotèrmia.

4-Telecomunicacions: Preses de telèfon, de TV i de telecomunicacions per cable i fibra òptica, a totes les estances, excepte banys i distribuïdors. Un intèrfon amb timbre per habitatge. Antena col·lectiva amb instal·lació de parabòlica, segons normativa vigent.
A partir del punt d'accés d'usuari (PAU), situat a sota del quadre de comandament i protecció elèctric de cada habitatge, es fa la distribució fins als diferents punts de connexió.
Les conduccions de telecomunicacions són sota tub de plàstic flexible de doble capa i el seu traçat és similar al de les conduccions elèctriques, és a dir, pel fals sostre quan sigui possible i encastat als murs quan no ho sigui.

5-Ascensor: Un ascensor al nucli d'escala amb accés des de la zona comunitària exterior de cada edifici.

Av. Torre Blanca, 2-8 Oficina 3D
08172 Sant Cugat del Vallès
935 891 732
spm@promusa.cat
promusa.cat

6-Producció d'ACS i climatització: Cada promoció d'habitatges té el seu segell de Certificació Energètica corresponent. La qualificació assolida per cada edifici és la màxima, que és qualificació A.
La producció d'aigua calenta sanitària i climatització es realitza mitjançant un sistema de geotèrmia conjunt per a la producció de fred i calor per a climatització, amb bombes de calor geotèrmiques individuals.

Aquest sistema cobreix el 100% de la demanda tèrmica de climatització i producció d'aigua calenta sanitària, per la qual cosa no existeix cap sistema auxiliar.

El bescanvi energètic amb el terreny es fa de forma centralitzada per a cada edifici, mentre que la producció d'energia es fa a cada habitatge, mitjançant bombes de calor geotèrmiques individuals.

A partir de la sala de màquines s'impulsa el fluït caloportador fins als habitatges, mitjançant una xarxa de canonades d'acer inoxidable aïllades segons les exigències normatives.

Cada habitatge té instal·lades dintre d'un armari de la cuina dues claus de tall, que corresponen a l'entrada i sortida, i una bomba de calor geotèrmica individual (en el fals sostre del bany), que a banda de la producció d'energia tèrmica per la calefacció i la refrigeració de l'habitatge, dona servei al 100% de la demanda de ACS.

L'aigua calenta que produeix la bomba de calor s'acumula en un acumulador de 120 litres de capacitat, des d'on es distribueix als punts de consum, situat en un espai d'emmagatzematge.

El sistema està controlat en tot moment pels programadors subministrats pel fabricant dels equips i l'usuari pot decidir si treballa en mode calefacció, mode refrigeració, o solament producció d'ACS. Aquest programador és un termòstat situat en la sala-estar.

En el cas de refrigeració, la bomba de calor és capaç de realitzar la preparació d'ACS al mateix temps que està realitzant la funció de refrigeració. El calor recuperat per l'evaporador, és utilitzat per la producció d'ACS i d'aquesta manera durant els períodes de gran demanda de refrigeració, la producció d'ACS és totalment gratuïta.

En aquesta situació de producció simultània de refrigeració i ACS el col·lector geotèrmic no s'utilitza per transferir energia.

7- Ventilació: Pel que fa a la ventilació dels habitatges, donat que el sistema de climatització contempla l'existència d'un equip de bomba de calor geotèrmic per habitatge, així com d'un recuperador entàlpic en el cas dels àtics, l'aportació d'aire net de l'exterior es farà mitjançant aquests aparells i la seva xarxa de conductes de distribució.

En cas de que no hagi necessitat de climatització, es podrà mantenir el ventilador en marxa en mode sols ventilació, en funció de renovació d'aire.

Les extraccions seran per conducte, segons directrius CTE. I els extractors es troben situats a banys i cuines, ambdós casos amb comporta anti-regolfament.

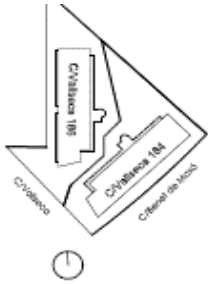
Pel que fa a la ventilació dels trasters, s'ha plantejat un sistema de ventilació natural depenet de la ubicació dels trasters en relació a l'aparcament i a l'exterior. En aquells casos en que no es pugui ventilar naturalment cap a l'exterior, s'han col·locat dues reixes intumescents de pas al parament vertical que limiten els tancaments d'aquests trasters. En aquells casos que per secció del terreny sigui possible s'ha col·locat una reixa

D'altra banda, per estalviar despeses als usuaris, en el moment de la signatura del contracte ja estaran donats d'alta els subministraments d'aigua i el d'electricitat, pel què només caldrà fer el canvi de nom, però sí que s'hauran de contractar la telefonia, veu i dades amb l'operador que creguin convenient. Tots els comptadors estan centralitzats, els d'aigua estan en un armari a l'accés de vianants del C. Vallseca i els d'electricitat estan en un recinte a la planta aparcament.

La part d'estenedor queda incorporada a la zona dels balcons protegida de vistes.

Com a singularitat cal dir que a cada promoció hi ha un habitatge, el Baixos 1a., que per normativa municipal es farà, durant un període de dos anys, un seguiment en quan a mesures mensuals del consum elèctric per a la producció d'ACS, refrigeració i calefacció. En aquests habitatges, dins el registre de la màquina de producció de climatització s'ha col·locat un sistema de comptatge amb una tarja de dades, sense cap cost per al llogater. Aquestes dades les rebrà directament l'Ajuntament, l'enginyeria de control i els gestors dels edificis, per fer les corresponents valoracions i informes justificatius.

ESQUEMA PROMOCIONS VELASTE - ARLIPA, C. VALLSECA 184 -186



VELASTE, NÚM. 184

PLANTA SOTERRANI
29 PLACES D'APARCAMENT I 21 TRASTERS (1 Traster sense qualificar)

PLANTES HABITATGES
2O HABITATGES TIPUS DUPLEX DE TRES DORMITORIS, DE 67,00 M2 A 74 M2 ÚTILS INTERIORS APROX.
1 HABITATGE ADAPTAT DE DOS DORMITORIS DE 48,00 M2 ÚTILS INTERIORS APROX.
3 HABITATGES DE DOS DORMITORIS I DE 48,00 M2 ÚTILS INTERIORS APROX.
5 HABITATGES TIPUS ÀTIC:
2 UT. DE DOS DORMITORIS DE 51,OO M2 ÚTILS INTERIORS APROX.
3 UT. DE TRES DORMITORIS DE 64,00 A 71,00 M2 ÚTILS INTERIORS APROX.

ÀTIC	5		5 HABITATGES		
P3	10	1	10 HABITATGES DÚPLEX (accès P. 3a) +	1 HABITATGE	**TOTAL 29 HABITATGES**
P2		1		1 HABITATGE	
P1		1		1 HABITATGE	
PB	10	ADAP	10 HABITATGES DÚPLEX (accès P.B.) +	1 HABITATGE ADAPTAT	
P SOT.			29 PLACES D'APARCAMNET + 20 TRASTERS		

ARLIPA, NÚM. 186

PLANTA SOTERRANI
29 PLACES D'APARCAMENT I 22 TRASTERS

PLANTES HABITATGES
2O HABITATGES TIPUS DUPLEX DE TRES DORMITORIS, DE 67,00 M2 A 74 M2 ÚTILS INTERIORS APROX.
1 HABITATGE ADAPTAT DE DOS DORMITORIS DE 48,00 M2 ÚTILS INTERIORS APROX.
3 HABITATGES DE DOS DORMITORIS I DE 48,00 M2 ÚTILS INTERIORS APROX.
5 HABITATGES TIPUS ÀTIC:
2 UT. DE DOS DORMITORIS DE 51,OO M2 ÚTILS INTERIORS APROX.
3 UT. DE TRES DORMITORIS DE 64,00 A 71,00 M2 ÚTILS INTERIORS APROX.

ÀTIC	5		5 HABITATGES		
P3	10	1	10 HABITATGES DÚPLEX (accès P. 3a) +	1 HABITATGE	**TOTAL 29 HABITATGES**
P2		1		1 HABITATGE	
P1		1		1 HABITATGE	
PB	10	ADAP	10 HABITATGES DÚPLEX (accès P.B.) +	1 HABITATGE ADAPTAT	
P SOT.			29 PLACES D'APARCAMENT + 22 TRASTERS		

RESUM ENTITATS

	184			186		
	duplex	planta	àtics	duplex	planta	àtics
2 dormitoris		3	2		3	2
3 dormitoris	20		3	20		3
adaptat(2 dorm)		1			1	
	20	4	5	20	4	5
total	**TOTAL 29 HABITATGES**			**TOTAL 29 HABITATGES**		