



PIZARRO 44

(Cerdanyola del Vallés – Barcelona)

- **¿Qué es Pizarro 44?**

Pizarro 44 es una edificación **Residencial de alojamiento Comunitario** que parte de la idea de crear un proyecto de alojamientos de uso privativo donde sus propietarios comparten y disfrutan los espacios comunes en un entorno lleno de naturaleza, alejado del ruido, ubicado muy cerca de la reserva natural del parque de Collserola.



PIZARRO 44

(Cerdanyola del Vallés – Barcelona)

- **¿Qué significa un proyecto Residencial de alojamiento comunitario?**

Pizarro 44, es una Residencia de alojamiento comunitario que no permite la división horizontal de su edificación, por lo que la propiedad ha de ser una sociedad creada por un grupo de personas que compran una participación vinculada al alojamiento de uso privativo que deseen disfrutar y al uso de los espacios comunes.

Es necesario que se definan (en la creación de la sociedad) las directrices que reglamentarán el uso y mantenimiento de las zonas comunes, normas y todo lo relacionado con la convivencia que se generará en estos espacio de encuentro.

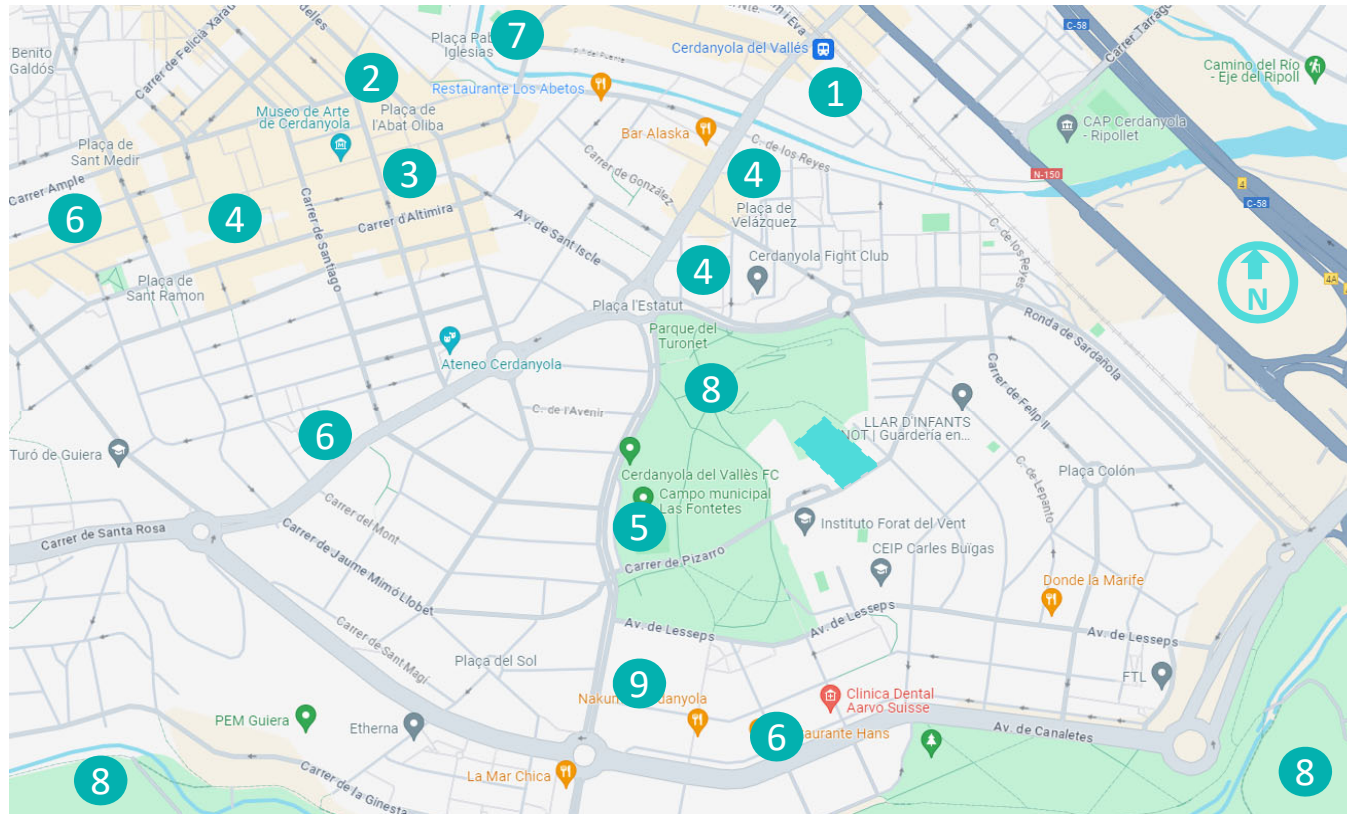


Fachada Noreste

PIZARRO 44

(Cerdanyola del Vallés – Barcelona)

• ¿Dónde estará ubicado Pizarro 44?



1. Fuente de la imagen Google Maps

Pizarro 44 es una promoción residencial de alojamiento comunitario, ubicada a tan solo **15 minutos de Barcelona**, en el municipio de Cerdanyola del Vallès, esta muy cerca de zonas de reserva y parques naturales, centros médicos y educativos, tren de cercanías, complejos deportivos y mercados.

- | | | | |
|---|--------------------------|---|--|
| 1 | Estación de tren | 6 | Restaurantes |
| 2 | Parroquia de San Martín | 7 | Biblioteca Central |
| 3 | Ayuntamiento | 8 | Parques y reservas naturales |
| 4 | Mercados y Supermercados | 9 | CAP Canaletes y Juzgados de Cerdanyola |
| 5 | Campo de futbol | | |



Pizarro 44

PIZARRO 44

(Cerdanyola del Vallès – Barcelona)

AP
AIDPALMES
GESTIÓN - PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN

- **¿Qué caracteriza Pizarro 44?**

A parte de tu alojamiento privativo, puedes encontrar en **Pizarro 44** varias zonas comunes que favorecerán una cultura colaborativa, espacios de encuentro, comunicación, cuidado de personas y de la naturaleza :

Espacios Comunes:



Terrazas



Lavandería y planchado



Huerto



Parking Bici



Cocina y comedor compartidos



Parking Coches



Despensa



Sala polivalente comunitaria



Zona de salud y relax



Piscina

PIZARRO 44

(Cerdanyola del Vallés – Barcelona)

2. Fuente páginas internet de logotipos – Freepik.es – shutterstock.com – supercoloring.com

El presente documento tiene un carácter meramente informativo y el carácter de su información e imágenes contenidas en el mismo es meramente ilustrativo, toda la información plasmada en este documento puede tener cambios sin previo aviso .

- ¿Qué caracteriza Pizarro 44?



Planta Sótano – Baja: Sala de Salud y Relax



Planta Sótano – Baja: Sala Polivalente Comunitaria



Planta 1 – Cocina Comedor Comunitario



Planta 1 – Salón comunitario

PIZARRO 44

(Cerdanyola del Vallés – Barcelona)

- ¿Cómo será la distribución arquitectónica de Pizarro 44?

Descripción de proyecto:

Pizarro 44 es una edificación de **11 alojamientos privados** distribuidos desde planta baja (a la cuál se accede a pie plano por el costado Noreste de la edificación) hasta la planta segunda, podemos acceder a los diferentes niveles por ascensor o por las escaleras que hacen parte de las terrazas pensadas como espacios de encuentro llenos de vegetación y aire libre en cada uno de los niveles.

Pizarro 44 cuenta también con varios espacios comunes ubicados en las diferentes plantas del proyecto, creando espacios de integración e interacción entre sus habitantes. Pizarro 44 está distribuido en cada planta de la siguiente manera:



Planta sótano – Baja: Es el nivel de acceso vehicular a Pizarro 44, en este nivel tenemos espacios comunes como: 4 plazas de parking, sala de lavandería y planchado, despensa, piscina, zona de salud – relax (con baño) y sala polivalente comunitaria.

PIZARRO 44

(Cerdanyola del Vallés – Barcelona)

Planta Sótano – Baja

El presente documento tiene un carácter meramente informativo y el carácter de su información e imágenes contenidas en el mismo es meramente ilustrativo, toda la información plasmada en este documento puede tener cambios sin previo aviso.

- ¿Cómo será la distribución arquitectónica de Pizarro 44?



Planta Baja – Primera

Planta Baja – Primera: En este nivel encontramos el acceso peatonal a Pizarro 44, y contamos con espacios comunes como parking bici, cocina – comedor, sala polivalente (con 2 baños - uno de ellos PMR), sala comunitaria, terrazas de encuentro entre las unidades de alojamientos privados, acceso por medio de rampas y escaleras al proyecto. Ascensor y 3 unidades de alojamientos privados.

PIZARRO 44

(Cerdanyola del Vallés – Barcelona)

- ¿Cómo será la distribución arquitectónica de Pizarro 44?



Planta Primera – Segunda: En este nivel encontramos 5 unidades de alojamientos privados conectados con un espacio de encuentro común (Terraza), adicional se prevé un espacio tipo alojamiento estudio.

Planta Primera - Segunda



Terrazas de Encuentro

PIZARRO 44

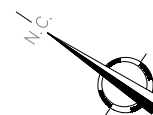
(Cerdanyola del Vallés – Barcelona)

- ¿Cómo será la distribución arquitectónica de Pizarro 44?



Planta Segunda

Planta Segunda: Este es el último nivel del proyecto donde encontramos 3 alojamientos privados, una terraza de encuentro, ascensor y espacio para instalaciones técnicas. La zona de arboleda ubicada en el costado norte del solar será para el disfrute de los propietarios, manteniendo su estado actual y no siendo posible edificación alguna.



ESPACIOS EXTERIORES COMUNES

JARDÍN	
SUPERFÍCIES ÚTILES	
Espacio exterior pavimentado	414,21
Espacio exterior ajardinado	268,95
Jardineras	15,55
Piscina	31,00
TOTAL	729,71

TERRAZAS	
SUPERFÍCIES ÚTILES	
Terraza Planta Baja	58,29
Terraza Planta Primera	58,29
Terraza Planta Segunda	51,00
TOTAL	167,58

SOLAR	
Zona suelo urbano consolidado - Clave 20a/10	1.041,76
Zona Servicios Técnicos - Clave 4	384,76
TOTAL	1.426,52



Axonometría aérea

PIZARRO 44

(Cerdanyola del Vallés – Barcelona)

- ¿Cómo será la distribución arquitectónica de Pizarro 44?

ESPACIOS INTERIORES COMUNES

PLANTA SÓTANO	
SUPERFÍCIES ÚTILES	
Almacén-despensa	5,65
Lavandería-Zona plancha	8,00
Espacio instalaciones-Trastero	13,40
Garaje - 4 plazas en porche	45,50
TOTAL	72,55

PLANTA BAJA	
SUPERFÍCIES ÚTILES	
Sala salud y relax	21,30
Baño	5,60
Sala Polivalente comunitaria	32,25
Recibidor-ascensor	7,25
Sala Polivalente - administración	12,90
Baño doble	11,90
TOTAL	91,20

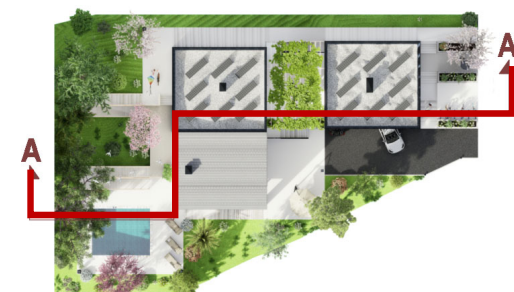
PLANTA PRIMERA	
SUPERFÍCIES ÚTILES	
Salón comunitario	28,85
Cocina-comedor comunitario	32,25
Baño	3,50
Recibidor-ascensor	8,00
Distribuidor	6,45
TOTAL	79,05

PLANTA SEGUNDA	
SUPERFÍCIES ÚTILES	
Recibidor-ascensor	6,85
Zona instalaciones	10,60
TOTAL	17,45



Sección Longitudinal

A - A'



PIZARRO 44

(Cerdanyola del Vallés – Barcelona)

- ¿Cómo será la distribución arquitectónica de Pizarro 44?



Planta cubiertas



Terrazas de Encuentro



Fachada Noroeste



Terrazas de Encuentro

PIZARRO 44

(Cerdanyola del Vallés – Barcelona)

- ¿Cómo será la distribución de mi alojamiento privativo en Pizarro 44?

El ingreso en cada planta a los alojamientos privativos será a través de las terrazas de encuentro. Cada uno de los alojamientos privativos cuentan con salón, cocina, baño y habitación. En Pizarro 44 hay 9 unidades de alojamiento privativos tipo 1 – Suite Completa.



Planta Piso tipo 1

T-1

ALOJAMIENTO TIPO 1	ÁREAS
SUPERFICIES ÚTILES	
Salón-Cocina	19,10
Dormitorio-baño	17,90
Baño	3,50
TOTAL	40,50

SUP. CONSTRUIDA ZONA PRIVADA	46,98
SUP. CONSTRUIDA REPERCUSIÓN ZONA COMÚN	32,64
TOTAL	79,62



Imagen Salón comedor alojamiento Tipo 1



Imagen Habitación Alojamiento Tipo 1

PIZARRO 44

(Cerdanyola del Vallés – Barcelona)

- ¿Cómo será la distribución de mi alojamiento privativo en Pizarro 44?

En la Planta Primera – Segunda (costado Oeste) se dispone de un espacio donde actualmente tenemos diseñados 2 alojamientos privativos tipo T2 – suite versátil, sin embargo es un espacio que se puede transformar en 1 alojamiento tipo T3 – suite 2 Dormitorios.

T - 2



ALOJAMIENTO TIPO 2	ÁREAS
SUPERFÍCIES ÚTILES	
Recibidor-Armario	7,35
Dormitorio	15,55
Baño	6,30
TOTAL	29,20

SUP. CONSTRUIDA ZONA PRIVADA	36,36
SUP. CONSTRUIDA REPERCUSIÓN ZONA COMÚN	27,20
TOTAL	63,56



Planta 2 alojamientos privativos T2 y alojamiento T3 - estudio.

Imágenes alojamiento Tipo 2 - suite versátil

PIZARRO 44

(Cerdanyola del Vallés – Barcelona)

AP
AIDPALMES
GESTIÓN, PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN

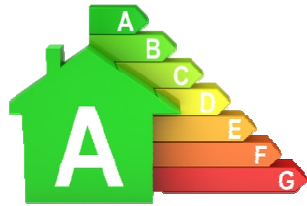
• ¿Cómo serán los sistemas técnicos de los alojamientos privativos en Pizarro 44?

En Pizarro 44 se mantendrá la edificación existente y la adaptaremos para conseguir que cumpla con el código técnico actual. Esta edificación existente se complementará con una nueva edificación propuesta. La memoria de calidades propuesta para Pizarro 44 es la siguiente:

Memoria de Calidades:

CLASIFICACION ENERGÉTICA "A"

- ✓ En Pizarro 44 conseguiremos la mejor calificación energética "A", pues tendremos como base buenos aislamientos, cerramientos, equipos de climatización y producción de agua caliente sanitaria de alta eficiencia energética.



1. fuente: <https://www.solerpalau.com/es-es/blog/calificacion-energetica-viviendas/>

FACHADAS:

- ✓ Se propondrá una solución que favorezca el aislamiento térmico exterior y que cumpla con la clasificación en reacción al fuego y aislamiento acústico, de conformidad con la normativa vigente.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA:

- ✓ La cimentación será la adecuada a las características geotécnicas del terreno, según los resultados aportados por el estudio geotécnico.
- ✓ La estructura se resolverá y se diseñará en el proyecto ejecutivo realizado por el equipo técnico, dando cumplimiento al código técnico de la edificación (CTE) y según las especificaciones del material que se elija.



2. Fachadas en Thermochip sate, gestión torras i bages – Aid palmes..

CUBIERTAS Y TERRAZAS:

- ✓ Las cubiertas estarán formadas por impermeabilización, lámina separadora, aislamiento, capa de protección y acabado.
- ✓ Las terrazas estarán formadas por pendientes de hormigón lámina impermeabilizante y pavimento de gres antideslizante para exteriores.

CARPINTERÍA EXTERIOR:

- ✓ Estará compuesta por ventanas y puertas abatibles de PVC Cortizo A70 o similar.

TABIQUERÍA INTERIOR:

- ✓ Elaborada con estructura de perfiles metálicos y placas de lámina de cartón yeso con aislamiento en lana mineral.
- ✓ En zonas húmedas tabiques y falsos techos se utilizará placa de yeso hidrófuga.

PIZARRO 44

(Cerdanyola del Vallés – Barcelona)

AP
AIDPALMES
GESTIÓN - PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN

• ¿Cómo serán los sistemas técnicos de los alojamientos privados en Pizarro 44?

Memoria de Calidades:

PAVIMENTOS Y ALICATADOS:

- ✓ Los pavimentos interiores de gres porcelánico o similar.
- ✓ Pavimentos exteriores sobre soleras de hormigón o terrazas de gres porcelánico o similar antideslizante C2 o C3.



3. Alicatado terraza gestión santa perpetua – Aid palmes..

PINTURAS:

- ✓ Pintura plástica satinada blanca, acabado liso o similar.

CARPINTERÍA INTERIOR:

- ✓ Puertas interiores de madera lacada en alta calidad o similar.
- ✓ Manetas y herrajes en acero inoxidable o similar.

SANITARIOS Y GRIFERÍAS:

- ✓ Aparatos sanitarios y de griferías calidad gama media y consumo reducido de agua.

COCINAS:

- ✓ Cocinas de gama media – alta equipadas con electrodomésticos (horno, encimera 2 puestos, fregadero con grifería).



4. Cocina alojamientos T1 – Suite completa.

VENTILACIÓN:

- ✓ Sistema de ventilación mecánica controlada (VMC) de doble flujo con recuperación de calor, bocas de admisión en estancias secas y de extracción en estancias húmedas, de esta manera se garantiza la calidad del aire, evita acumulación de humedades y mejora notablemente el confort de las mismas.

CLIMATIZACIÓN:

- ✓ Sistema de climatización por conductos mediante bomba de calor, compuesta por unidad interior y unidad exterior, se incluye control de humedad.

AGUA CALIENTE SANITARIA:

- ✓ Se utilizará una bomba de calor compacta ACS, es un sistema que utiliza la aerotermia reduciendo las emisiones de CO2 y haciendo de éste un sistema renovable y ecológico.

PIZARRO 44

(Cerdanyola del Vallés – Barcelona)

AP
AIDPALMES
GESTIÓN - PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN

- Estudio Económico

EDIFICIO RESIDENCIAL PIZARRO, 44 - ALOJAMIENTO COMUNITARIO ALOJAMIENTO SUITE COMPLETA – TIPO 1

FORMA DE PAGO					
COMPRAVENTA					
	IMPORTE	ITP	AJD	IVA	TOTAL
SOLAR	71.429 €	7.143 €			78.571 €
COMERCIALIZACIÓN SOLAR	2.143 €			450 €	2.593 €
COMERCIALIZACIÓN EDIFICACIÓN	10.000 €			2.100 €	12.100 €
COMPRAVENTA SOLAR - ESCRITURA Y REGISTRO	857 €			180 €	1.037 €
TOTAL	84.429 €	7.143 €	0 €	2.730 €	94.301 €
FASE 1 - PAGO RECURSOS PROPIOS					
	IMPORTE	ITP	AJD	IVA	TOTAL
HONORARIOS TÉCNICOS Y GESTIÓN (FASE 1)	16.250 €			3.413 €	19.663 €
LICENCIAS Y TRAMITACIONES ADMINISTRACIÓN (FASE 1)	8.771 €				8.771 €
CREACIÓN COOPERATIVA Ó SOCIEDAD LIMITADA	990 €		10 €	208 €	1.208 €
ESCRITURA Y REGISTRO SEGREGACIÓN	238 €		143 €	50 €	431 €
ESCRITURA Y REGISTRO ON	1.048 €		2.857 €	220 €	4.125 €
SEGUROS	1.429 €				1.429 €
TOTAL	28.726 €	0 €	3.009 €	3.891 €	35.626 €
TOTAL RECURSOS PROPIOS	113.155 €	7.143 €	3.009 €	6.621 €	129.928 €
FASE 2 - PAGO RECURSOS FINANCIABLES					
	IMPORTE	ITP	AJD	IVA	TOTAL
HONORARIOS TÉCNICOS Y GESTIÓN (FASE 2)	8.750 €			1.838 €	10.588 €
CONSTRUCCIÓN	134.857 €			28.320 €	163.177 €
SUMINISTROS OBRA	3.048 €			640 €	3.688 €
FINANCIACIÓN	1.333 €		4.381 €	280 €	5.994 €
LICENCIAS Y TRAMITACIONES ADMINISTRACIÓN (FASE 2)	276 €				276 €
ACTA FINAL DE OBRA	857 €			180 €	1.037 €
COSTE MOBILIARIO y HONORARIOS TÉCNICOS (Opcional)	12.571 €			2.640 €	15.211 €
TOTAL RECURSOS FINANCIABLES	161.693 €	0 €	4.381 €	33.898 €	199.971 €
TOTALES	274.848 €	7.143 €	7.390 €	40.518 €	329.899 €

NOTAS:

Los valores calculados en construcción, seguros, tramitación, escrituras y registro están basados en un cálculo estadístico sobre las últimas construcciones realizadas y están sujetos a la contratación final a terceros

Los valores calculados están supeditados a la variación de las superficies

IVA vigente (Impuesto de Valor Añadido)- Agencia Tributaria

ITP vigente (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales)- Agencia Tributaria de Catalunya

AJD vigente (Actos Jurídicos Documentados)- Agencia Catalunya



PIZARRO 44

(Cerdanyola del Vallés – Barcelona)

AID PALMES, S.L - C.Sant Casimir, 3 L1 - Cerdanyola del Vallés - Barcelona - Tel. 935 946 239

El presenta documento tiene un carácter meramente informativo y el carácter de su información e imágenes contenidas en el mismo es meramente ilustrativo, toda la información plasmada en este documento puede tener cambios sin previo aviso .

- Estudio Económico

EDIFICIO RESIDENCIAL PIZARRO, 44 - ALOJAMIENTO COMUNITARIO

ALOJAMIENTO SUITE VERSATIL – TIPO 2

FORMA DE PAGO

COMPRAVENTA

	IMPORTE	ITP	AJD	IVA	TOTAL
SOLAR	53.571 €	5.357 €			58.929 €
COMERCIALIZACIÓN SOLAR	1.607 €			338 €	1.945 €
COMERCIALIZACIÓN EDIFICACIÓN	7.500 €			1.575 €	9.075 €
COMPRAVENTA SOLAR - ESCRITURA Y REGISTRO	643 €			135 €	778 €
TOTAL	63.321 €	5.357 €	0 €	2.048 €	70.726 €

FASE 1 - PAGO RECURSOS PROPIOS

	IMPORTE	ITP	AJD	IVA	TOTAL
HONORARIOS TÉCNICOS Y GESTIÓN (FASE 1)	12.188 €			2.559 €	14.747 €
LICENCIAS Y TRAMITACIONES ADMINISTRACIÓN (FASE 1)	6.579 €				6.579 €
CREACIÓN COOPERATIVA Ó SOCIEDAD LIMITADA	743 €		7 €	156 €	906 €
ESCRITURA Y REGISTRO SEGREGACIÓN	179 €		107 €	38 €	323 €
ESCRITURA Y REGISTRO ON	786 €		2.143 €	165 €	3.094 €
SEGUROS	1.071 €				1.071 €
TOTAL	21.545 €	0 €	2.257 €	2.918 €	26.720 €
TOTAL RECURSOS PROPIOS	84.866 €	5.357 €	2.257 €	4.965 €	97.446 €

FASE 2 - PAGO RECURSOS FINANCIABLES

	IMPORTE	ITP	AJD	IVA	TOTAL
HONORARIOS TÉCNICOS Y GESTIÓN (FASE 2)	6.563 €			1.378 €	7.941 €
CONSTRUCCIÓN	101.143 €			21.240 €	122.383 €
SUMINISTROS OBRA	2.286 €			480 €	2.766 €
FINANCIACIÓN	1.000 €		3.286 €	210 €	4.496 €
LICENCIAS Y TRAMITACIONES ADMINISTRACIÓN (FASE 2)	207 €				207 €
ACTA FINAL DE OBRA	643 €			135 €	778 €
COSTE MOBILIARIO y HONORARIOS TÉCNICOS (Opcional)	9.429 €			1.980 €	11.409 €
TOTAL RECURSOS FINANCIABLES	121.270 €	0 €	3.286 €	25.423 €	149.978 €

TOTALES	206.136 €	5.357 €	5.543 €	30.389 €	247.424 €
----------------	------------------	----------------	----------------	-----------------	------------------

NOTAS:

Los valores calculados en construcción, seguros, tramitación, escrituras y registro están basados en un cálculo estadístico sobre las últimas construcciones realizadas y están sujetos a la contratación final a terceros

Los valores calculados están supeditados a la variación de las superficies

IVA vigente (Impuesto de Valor Añadido)- Agencia Tributaria

ITP vigente (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales) - Agencia Tributaria de Catalunya

AJD vigente (Actos Jurídicos Documentados) - Agencia Catalunya



PIZARRO 44

(Cerdanyola del Vallés – Barcelona)

AID PALMES, S.L - C.Sant Casimir, 3 L1 - Cerdanyola del Vallés - Barcelona - Tel. 935 946 239

El presente documento tiene un carácter meramente informativo y el carácter de su información e imágenes contenidas en el mismo es meramente ilustrativo, toda la información plasmada en este documento puede tener cambios sin previo aviso.