



RESIDENCIAL

La Bòbila 

fase I • HLL

Memòria de qualitats

Carrer del Canigó 11-27
L'HOSPITALET DE LLOBREGAT

◆ DESCRIPCIÓ DE LA FINCA

La Llave de Oro, grup promotor immobiliari des de 1945, presenta una nova promoció d'habitatges al barri de Sant Josep de l'Hospitalet de Llobregat. Situada al carrer del Canigó 11-27, el projecte us ofereix una nova llar que s'adequa a les vostres necessitats, amb una acurada distribució i excel·lents acabats.

El projecte és obra del despatx d'arquitectura Ribas & Ribas Arquitectes. Es tracta d'una promoció de nova edificació de dos edificis plurifamiliars (blocs E i F) de planta baixa i set plantes pis, amb 2 soterranis destinats a aparcament de vehicles. El bloc E consta d'un total de 55 habitatges, dels quals 41 són habitatges lliures, 1 és de règim de protecció concertada i 13 són habitatges de protecció de règim general. El segon edifici (bloc F) es distribueix en 48 habitatges, dels quals 36 són habitatges lliures, 7 són habitatges de protecció concertada i 5 són habitatges de protecció de règim general.

L'aparcament, amb accés des del carrer del Canigó, és conjunt per ambdós blocs i disposa 182 places de vehicles repartides en 2 plantes soterrani i 77 trasters.

A nivell de carrer de cada bloc s'ubiquen els accessos als dos nuclis de comunicació vertical de cada edifici i als habitatges de planta baixa, una estació transformadora propietat d'Endesa i l'accés als locals comercials. Al vestíbul hi trobem els espais necessaris per a la ubicació de les diferents centralitzacions de comptadors de cada escala. Les comunicacions verticals de l'edifici es realitzen mitjançant dos nuclis verticals (A/B), cada un format per una escala i dos ascensors practicables. A tots els nuclis els ascensors baixen fins a la segona planta soterrani i comuniquen fins la planta coberta, l'escala A va des de planta baixa fins a la planta coberta i només l'escala B baixa fins a la segona planta soterrani.

La coberta de tot l'edifici és plana, amb una superfície practicable on hi haurà la piscina comunitària orientada a sud-oest. A la façana nord-oest la coberta serà només practicable per a tasques de manteniment dels equips de les instal·lacions comunitàries i privatives.

La promoció no disposa de zones de verd privat però sí de zones urbanitzades entre els edificis obertes a la ciutat.

El projecte i la seva execució compleixen els requeriments del Codi Tècnic d'Edificació i la normativa que li és d'aplicació. 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 en calefacció, refrigeració i aigua calenta sanitària respecte a altres edificis amb qualificacions més baixes, obtenint una classificació energètica A per a emissions per a consum d'energia. Els materials s'han escollit per fomentar una construcció mediambientalment sostenible. Justificació dels coeficients d'aïllament tèrmic i acústic descrits al projecte executiu.



◆ ACABATS ZONES COMUNES

ZONA COMUNITARIA AMB PISCINA A LA COBERTA

- Zona comunitària amb piscina de poca profunditat situada a la coberta de l'edifici. Sistema de depuració i tractament de l'aigua mitjançant cloració salina.
- Superfície del voltant de la piscina amb paviment flotant de fusta natural per a exteriors tipus ipé o similar.

VESTÍBUL I ACCESSOS

- Vestíbuls amb paviment de pedra natural granítica o gres porcellànic i parets combinant diferents materials. Porta d'entrada al vestíbul de perfils d'alumini i vidre laminat. Comunicació i obertura remota mitjançant videoporter.
- Esplaons d'escales interiors de comunicació entre les plantes i replans de pisos del mateix material que el vestíbul i parets acabades amb pintura.
- Dos ascensors electromecànics de mides i capacitat segons normativa a cada nucli de comunicació vertical, amb maquinària amb tecnologia sense reductor i variador de freqüència. Portes automàtiques d'acer inoxidable a la cabina i al replà.

SOTERRANI DESTINAT A APARCAMENT

- Accés de vehicles mitjançant rampa amb porta metàl·lica d'accionament automàtic amb emissors de radioones individualitzats.
- Paviment de l'interior del garatge de formigó remolinat de color gris. Senyalització i numeració de les places pintades sobre el paviment.
- Murs perimetrals de formigó armat amb acabat superficial fressat mecànic que els atorga una textura irregular. Pilars de formigó pintats d'un color diferenciat.
- Garatge dotat d'instal·lacions de ventilació de fums, detecció contra incendis, extintors manuals, enllumenat d'emergència i il·luminació de leds amb encesa mitjançant detectors de presència.
- Preinstal·lació de recàrrega per a vehicles elèctrics que permet la instal·lació de carregadors amb una reserva de potència per poder alimentar fins al 10% de les places de pàrquing amb càrrega monofàsica de baixa potència (<3,70kW) segons la normativa vigent. Canaleta al sostre del pàrquing preparada per poder cablejar des del quadre de comptadors elèctrics fins al punt de recàrrega i dimensionada per poder cablejar un mínim del 15% de places de cotxe, segons normativa vigent. Comptadors d'habitatges amb doble born. Instal·lació de cablatge i carregador no inclòs.

TRASTERS

- Paviment de formigó remolinat, parets pintades de color blanc i sostres de formigó sense pintar. Porta metàl·lica i lluminària sobre la porta com a dotació.
- Instal·lació de ventilació mitjançant extracció mecànica i admissió a través de reixa intumescent.



◆ CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES

ESTRUCTURA

- Fonamentació profunda i murs pantalla perimetrals i murs de contenció sobre mòduls de pantalla, segons projecte.
- Estructura de pilars de formigó armat i lloses massisses de formigó armat.
- Voladissos dels balcons amb lloses de formigó encofrat vist.

FAÇANES

- Tancament de façana de plantes pis amb paret de fàbrica de maó tipus gero acabada amb el sistema SATE amb combinació de dues tonalitats, cambra d'aire i semienvà de guix laminat a la cara interior amb material aïllant tèrmic i acústic a l'interior de l'entramat metàl·lic. Aquesta composició aconsegueix una alta eficiència energètica.
- Planta baixa amb paret de fàbrica de maó tipus gero amb revestiment de rajoles porcellàniques de color gris fosc, cambra d'aire i semienvà de guix laminat a la cara interior amb material aïllant tèrmic i acústic a l'interior de l'entramat metàl·lic
- Balcons amb baranes de vidre laminat opac amb passamà d'alumini lacat del mateix color que la fusteria exterior i panells corredissos de lamel·les horitzontals fixes a mode de filtre solar situats a la cara exterior de les baranes. Aquests panells no cobreixen la totalitat de la terrassa.

COBERTES I TERRASSES

- Coberta plana amb pendents, sistema impermeabilitzant i aïllant tèrmic segons requeriments normatius.
- Zones practicables d'accés als estenedors i a la zona comunitària amb paviment de gres per a exteriors.
- Zones no practicables dels espais destinats a ubicar equips d'instal·lacions comunitàries i privatives amb accés restringit per al manteniment amb sistema invertit acabat amb grava de cantell rodó.

TANCAMENTS EXTERIORS

- Balconeres de dues fulles corredisses i/o practicables i finestres de fulles practicables i/o oscil·lobatents amb perfils d'alumini lacat de color gris fosc de la marca Cortizo sèrie COR-3500, amb trencament del pont tèrmic.
- Envidrament amb doble vidre amb cambra d'aire amb gruixos i prestacions segons orientació i requeriments acústics de cada obertura.
- Persianes enrotllables motoritzades amb lamel·les d'alumini lacat a totes les obertures als dormitoris i sala d'estar. Sistema d'accionament mitjançant mecanismes situats a la paret. El calaix de persiana situat a l'exterior millora els ponts acústics i tèrmic que es produeixen amb els registres interiors.
- Reixes de perfils metàl·lics a les obertures dels habitatges de la planta baixa que donen a carrer.



◆ ACABATS INTERIORS

PARETS I SOSTRES

- Pareds de divisió interior entre propietats i divisions entre estances amb sistema sec d'entramat metàl·lic i plaques de guix laminat, de composició segons normativa i tipologia.
- Sostre fals de guix laminat.
- Acabat de parets i sostres amb pintura plàstica de color gris clar (ref. NCS-1500-N)

PAVIMENTS

- Paviment laminat AC4 imitació fusta de roure natural a tot l'habitatge, excepte cuines, banys i safareigs, que disposaran de paviment ceràmic. Sòcol de DM de color blanc a tot el perímetre de les superfícies de paviment vinílic.
- Sota el paviment d'acabat hi ha una solera de morter aïllada per sota i per tot el seu 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 privatives amb paviment de gres per a exteriors.

PORTES I ARMARIS

- Porta d'entrada amb fulla blindada amb pany de tres punts, espiell gran angular i perfil guillotina inferior per a millorar l'estanquitat i l'acústica.
- Cilindres del pany mestrejats que permeten l'accés amb una sola clau a la resta d'obertures comunitàries, a més de l'habitatge. El cilindre es lliurarà en una capsa precintada amb les 5 claus i una targeta amb un codi específic, necessari per a poder demanar còpies de claus al fabricant de forma controlada.
- Segons distribució de cada habitatge, portes interiors batents de 35 mm de gruix amb acabat superficial lacat blanc, o portes corredisses amb sistema ocult. Tapajunts rectes.
- Armari modular encastat al dormitori principal, de mides segons la distribució de cada habitatge, amb portes batents lacades de color blanc amb sistema de frenada. Tapajunts rectes. Acabat interior de melamina texturitzada amb balda superior i barra de penjar.
- Manetes i ferramentes de les portes i armaris amb acabat inox.



◆ ACABATS INTERIORS

CUINA

- Cuines equipades amb armaris modulars alts amb portes de laminat "Gris Piedra" sense tiradors i baixos amb portes amb tiradors d'alumini amb el mateix acabat. Moble calaixera amb guies rodades d'extracció total i sistema de fre.
- Taulell de Silestone model Niebla o material equivalent, de 2 cm de gruix i retorn frontal fins als mobles alts amb el mateix material, amb peces a mida de 1,2 cm de gruix. Resta de parets pintades a l'esmalt a l'aigua.
- Aigüera d'acer inoxidable Teka de 1 cubeta de 50×40 cm. Aixeta monocomandament cromat de la marca Tres amb broc giratori.
- Segons distribució de cada habitatge, moble columna amb forn elèctric i microones o forn sota la cuina i microones situat en armari alt especial. Previsió d'espai per a nevera de 60×200 cm i espai per a rentaplats de 60 cm.
- Electrodomèstics de la marca Balay: Placa d'inducció de 60 cm, forn elèctric de 60 cm, microones integrable i grup filtrant d'acer inoxidable de 60 cm encastat als mobles alts.
- Als pisos sense cambra de bugada o armari-safareig independent, armari a la cuina amb màquina interior de l'aerotèrmia i preinstal·lació per a rentadora o rentadora/assecadora. No existeix instal·lació de conducció de vapors de condensació d'assecadores, que hauran de disposar de recollida de condensats.

ESPAI PER A LA BUGADA (safareig)

- Segons la distribució de cada habitatge, cambra de neteja independent o armari situat al rebedor, al bany o a la cuina. A l'interior hi haurà la unitat interior de l'equip de producció d'aigua calenta i calefacció mitjançant l'aerotèrmia i espai amb preinstal·lació per a rentadora i assecadora situades en columna. No existeix instal·lació de conducció de vapors de condensació per a les assecadores, que hauran de disposar de recollida de condensats.
- Cambra de neteja independent amb paviment de gres i parets enrajolades fins al sostre.



◆ ACABATS INTERIORS

BANYS

- Paviment de gres i parets enrajolades fins al sostre.
- Sanitaris de la marca Roca model Meridian Compacto i aixetes monocomandament de la marca Tres. Bateries termostàtiques a les banyeres i les dutxes.
- Bany principal amb plat de dutxa pla de resines de color blanc de mides segons distribució de cada habitatge, lavabo model Prisma sobre moble Unik de 2 calaixos de melamina color fusta freixe i inodor amb tapa de caiguda esmorteïda. Mampara de vidre transparent a la dutxa.
- Bany secundari amb lavabo Diverta col·locat sobre taulell de Silestone color Blanco Norte, inodor amb tapa de caiguda esmorteïda i banyera model Easy de mides segons distribució de cada bany. (*veure nota al peu)
- Mirall enganxat cobrint el frontal dels lavabos, dos penjadors de paret, suport de paper higiènic i penjador de tovallola de mans de la marca Cosmic sèrie Architect i/o Minimalism. (model segons distribució de cada bany).

*Nota: En funció de la distribució de cada habitatge i les mides dels banyos, el bany secundari pot tenir dutxa enlloc de banyera.

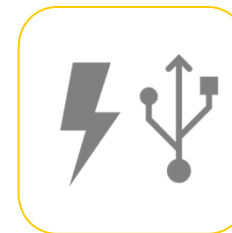
◆ INSTAL·LACIONS

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 i amb la caixa de connexions de telecomunicacions.
- Mecanismes de la marca Niessen Sky.
- Endoll amb sortida USB al dormitori principal, cuina i sala d'estar.

SUBMINISTRAMENT D'AIGUA

- Instal·lació interior de subministrament d'aigua potable amb tubs de polietilè reticulat, material químicament neutre que millora la durabilitat i l'eficàcia de la instal·lació.
- La instal·lació es realitzarà amb claus de pas als safareigs, cuines i banyos. Hi haurà una clau de tall general al col·lector situat al sostre fals i accessible a través de registres.



◆ INSTAL·LACIONS

COMUNICACIONS

- Antena col·lectiva per a la recepció de senyal TDT/DAB/FM i antena parabòlica per a la captació del senyal de satèl·lit inicialment orientada a Astra, que permet rebre el senyal de Digital+.
- Cablejat a l'interior de l'edifici des del RITI fins al PAU (punt d'accés a usuari) de cada usuari amb fibra òptica, coaxial i parell trenat per permetre l'accés als serveis de telefonia i banda ampla, en funció de la resposta dels operadors (*veure nota al peu).
- Preses de TV-SAT a la sala d'estar, cuina independent i en 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.
- Punt de connexió de fibra òptica a la sala d'estar per permetre la instal·lació dels equips dels operadors (ONT + *router*) a la mateixa sala d'estar.
- Preses de servei de televisió per cable amb coaxial al saló menjador i el dormitori principal (*veure nota al peu).
- Preses de dades amb connector RJ45 i cablejat UTP a la sala d'estar, cuina i tots els dormitoris per a la distribució dels serveis de telefonia i de banda ampla (internet). Triple presa a la sala d'estar i doble presa al dormitori principal. Cablejat en estrella des del PAU amb línia directa fins a cada una de les preses de senyal.
- A la sala d'estar, preinstal·lació de dos caixetins amb tub i guia a la paret oposada a la capçalera de TV per al home cinema.

*Nota: Disponibilitat del servei subjecta al desplegament dels serveis per part dels operadors de telecomunicacions.

CLIMATITZACIÓ I PRODUCCIÓ D'AIGUA CALENTA

- Sistema de producció d'aigua calenta i climatització amb bomba de calor aerotèrmica que treballa a baixa temperatura. L'aerotèrmia aprofita l'energia de l'aire exterior transformada en calor o fred per climatitzar els habitatges i produir aigua calenta. El sistema permet reduir les emissions de CO₂ i afavoreix l'estalvi energètic de l'usuari en comparació amb els sistemes que utilitzen combustibles fòssils. La instal·lació està formada per una unitat interior ubicada a la cambra de la bugada i una unitat exterior independent per a cada habitatge, evitant els costos de manteniment de les instal·lacions solars centralitzades.
- Calefacció i aire condicionat amb distribució d'aire per conductes situats al sostre fals i sortida de cabal a través de reixetes d'alumini. Retorn per plènum.



◆ 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 balcons, d'activació voluntària girant 45° la maneta de les balconeres i finestres de fulles practicables. L'aire passa per l'airejador de les portes interiors cap a les sales humides (cuina i banys) i des d'allà s'extreu a l'exterior amb un extractor individual per a cada habitatge. Els airejadors queden ocults rere el tapajunts de les portes batents.

IL·LUMINACIÓ

- Il·luminació amb ulls de bou de led, fixos, encastats al fals sostre, en número i disposició segons projecte.
- Luminàries lineals de led amb tensió de 12 V col·locades sota els mobles alts a banda i banda de la placa de cuinar, amb encesa independent.
- Aplic de paret a les terrasses privatives.

ALARMA OPCIONAL

- Sistema de seguretat sense fil Securitas Direct amb tecnologia PreSense™ Full Shield. Instal·lació personalitzada sense cost inicial (subjecta a informe de riscos) vinculada a connexió a Central Receptora Securitas Direct. Kit PreSense Full Shield format per: ▪ Panell de control amb teclat, lector de claus, sistema parla/escolta i sirena integrada. ▪ 4 claus intel·ligents per a armar/desarmar fàcil sense codi. ▪ 2 detectors de moviment amb verificació per imatge Full HD i visió nocturna. ▪ Unitat Central oculta amb comunicacions encriptades segures via 4G, wifi/ethernet i xarxa ATN (immune a inhibició). ▪ Alarma Sentinel amb control de qualitat ambient i detecció d'intents d'inhibició. ▪ 1 detector d'accés amb sensor de vibració (detecta intents d'obertura de porta/finestra). ▪ Dissuasius exteriors. ▪ Control integral via App My Verisure i servei Guardian Verisure.
- L'usuari haurà de contractar el servei de connexió a CRA amb una quota mensual al seu càrrec.

L·LIURAMENT DE L'HABITATGE

- Abans del lliurament formal de l'habitatge, es farà una neteja general bàsica.





Pg. Manuel Girona, 62 · 08034 Barcelona · Tel. 932 064 004 · lallavedeoro.com