



RESIDENCIAL

La Bòbila



fase I • VL

Memoria de calidades

Carrer del Canigó 11-27
L'HOSPITALET DE LLOBREGAT

◆ DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

La Llave de Oro, grupo promotor inmobiliario desde 1945, presenta una nueva promoción de viviendas en el barrio de Sant Josep de L'Hospitalet de Llobregat. Situada en la calle Canigó 11-27, el proyecto le ofrece un nuevo hogar que se adecua a sus necesidades, con una cuidadosa distribución y excelentes acabados.

El proyecto es obra del despacho de arquitectura Ribas & Ribas Arquitectes. Se trata de una promoción de nueva edificación de dos edificios plurifamiliares (bloques E y F) de planta baja y siete plantas piso, con 2 sótanos destinados a aparcamiento de vehículos. El bloque E consta de un total de 55 viviendas, de las que 41 son viviendas libres, 1 es de régimen de protección concertada y 13 son viviendas de protección de régimen general. El segundo edificio (bloque F) se distribuye en 48 viviendas, de las cuales 36 son viviendas libres, 7 son viviendas de protección concertada y 5 son viviendas de protección de régimen general.

El aparcamiento, con acceso desde la calle Canigó, es conjunto para ambos bloques y dispone de 182 plazas de vehículos repartidas en 2 plantas sótano y 77 trasteros.

A nivel de calle de cada bloque se ubican los accesos a los dos núcleos de comunicación vertical de cada edificio y a las viviendas de planta baja, una estación transformadora propiedad de Endesa y el acceso a los locales comerciales. En el vestíbulo se encuentran los espacios necesarios para la ubicación de las diferentes centralizaciones de contadores de cada escalera. Las comunicaciones verticales del edificio se realizan mediante dos núcleos verticales (A/B), cada uno formado por una escalera y dos ascensores practicables. En todos los núcleos los ascensores descienden hasta la segunda planta sótano y comunican hasta la planta cubierta; la escalera A va desde planta baja hasta la planta cubierta y sólo la escalera B baja hasta la segunda planta sótano.

La cubierta de todo el edificio es plana, con una superficie practicable donde estará la piscina comunitaria orientada a suroeste. En la fachada noroeste la cubierta será sólo practicable para tareas de mantenimiento de los equipos de las instalaciones comunitarias y privadas.

La promoción no dispone de zonas de verde privado, pero sí de zonas urbanizadas entre los edificios abiertas a la ciudad.

El proyecto y su ejecución cumplen los requerimientos del Código Técnico de Edificación y la normativa que le es de aplicación. Contempla diferentes soluciones técnicas activas y pasivas para mejorar la eficiencia energética del edificio, que representa una disminución de emisiones de CO₂ y una reducción significativa de la demanda energética del edificio en calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria respecto a otros edificios con calificaciones más bajas, obteniendo una clasificación energética A para emisiones y consumo de energía. Los materiales se han escogido para fomentar una construcción medioambientalmente sostenible. Justificación de los coeficientes de aislamiento térmico y acústico descritos en el proyecto ejecutivo.



◆ ACABADOS ZONAS COMUNES

ZONA COMUNITARIA CON PISCINA EN LA CUBIERTA

- Zona comunitaria con piscina de poca profundidad situada en la cubierta del edificio. Sistema de depuración y tratamiento del agua mediante cloración salina.
- Superficie de alrededor de la piscina con pavimento flotante de madera natural para exteriores tipo ipé o similar.

VESTÍBULO Y ACCESOS

- Vestíbulos con pavimento de piedra natural granítica o gres porcelánico y paredes combinando diferentes materiales. Puerta de entrada al vestíbulo de perfiles de aluminio y vidrio laminado. Comunicación y obertura remota mediante videoportero.
- Peldaños de escaleras y rellanos de pisos del mismo material que el vestíbulo y paredes acabadas con pintura.
- Dos ascensores electromecánicos de tamaños y capacidad según normativa en cada núcleo de comunicación vertical, con maquinaria con tecnología sin reductor y variador de frecuencia. Puertas automáticas de acero inoxidable en la cabina y en el rellano.

SÓTANO DESTINADO A APARCAMIENTO

- Acceso de vehículos mediante rampa con puerta metálica de accionamiento automático con emisores de radioondas individualizadas.
- Pavimento del interior del garaje de hormigón remolinado de color gris. Señalización y numeración de las plazas pintadas sobre el pavimento.
- Muros perimetrales de hormigón armado con acabado superficial remolinado mecánico que les otorga una textura irregular. Pilares de hormigón pintados de un color diferenciado.
- Garaje dotado de instalaciones de ventilación de humos, detección contra incendios, extintores manuales, luminaria de emergencia e iluminación de led con encendido mediante detectores de presencia.
- Preinstalación de recarga para vehículos eléctricos que permite la instalación de cargadores con una reserva de potencia per poder alimentar hasta el 10% de les plazas de parking con carga monofásica de baja potencia (<3,70kW) según normativa vigente. Canaleta en el techo del parking preparada per poder cablear desde el cuadro de contadores eléctricos hasta el punto de recarga y dimensionada para poder cablear un mínimo del 15% de plazas de coche, según normativa vigente. Contadores de viviendas con doble borne. Instalación de cableado y cargador no incluido.

TRASTEROS

- Pavimento de hormigón fratasado, paredes pintadas de color blanco y techos de hormigón sin pintar. Puerta metálica y luminaria sobre la puerta como dotación.
- Instalación de ventilación mediante extracción mecánica y admisión a través de reja intumescente.



◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA

- Cimentación profunda y muros pantalla perimetrales y muros de contención sobre módulos de pantalla, según proyecto.
- Estructura de pilares de hormigón armado y losas macizas de hormigón armado.
- Voladizos de los balcones con losas de hormigón encofrado visto.

FACHADAS

- Cierre de fachada de plantas piso con pared de fábrica de ladrillo tipo gero acabada con el sistema SATE con combinación de dos tonalidades, cámara de aire y semitabique de yeso laminado en la cara interior con material aislante térmico y acústico en el interior del entramado metálico. Esta composición consigue una alta eficiencia energética.
- Planta baja con pared de fábrica de ladrillo tipo gero con revestimiento de baldosas porcelánicas de color gris oscuro, cámara de aire y semitabique de yeso laminado en la cara interior con material aislante térmico y acústico en el interior del entramado metálico.
- Balcones con barandillas de vidrio laminado opaco con pasamano de aluminio lacado del mismo color que la carpintería exterior y paneles corredizos de lamas horizontales fijas a modo de filtro solar situados en la cara exterior de las barandillas. Estos paneles no cubren la totalidad de la terraza.

CUBIERTAS Y TERRAZAS

- Cubierta plana con pendientes, sistema impermeabilizante y aislante térmico según requerimientos normativos.
- Zonas practicables de acceso a los tendederos y zona comunitaria con pavimento de gres para exteriores.
- Zonas no practicables de los espacios destinados a ubicar equipos de instalaciones comunitarias y privativas con acceso restringido para el mantenimiento con sistema invertido terminado con grava de canto redondo.

CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Balconeras de dos hojas correderas y/o practicables y ventanas de hojas practicables y/o oscilobatientes con perfiles de aluminio lacado de color gris oscuro de la marca Cortizo serie COR-3500, con rotura del puente térmico.
- Acristalamiento con doble vidrio con cámara de aire con espesores y prestaciones según orientación y requerimientos acústicos de cada apertura.
- Persianas enrollables motorizadas con lamas de aluminio lacado en todas las aberturas en dormitorios y sala de estar. Sistema de accionamiento mediante mecanismos situados en la pared. El cajón de persiana situado en el exterior mejora los puentes acústicos y térmicos que se producen con los registros interiores.
- Rejas de perfiles metálicos en las aberturas de las viviendas de la planta baja que dan a la calle.



◆ ACABADOS INTERIORES

PAREDES Y TECHOS

- Paredes de división interior entre propiedades y divisiones entre estancias con sistema seco de entramado metálico y placas de yeso laminado, de composición según normativa y tipología.
- Techo falso de yeso laminado.
- Acabado de paredes y techos con pintura plástica de color gris claro (ref. NCS-1500-N)

PAVIMENTOS

- Pavimento laminado AC4 imitación madera de roble natural en toda la vivienda, excepto cocinas, baños y lavaderos, que dispondrán de pavimento cerámico. Zócalo de DM de color blanco en todo el perímetro de las superficies de pavimento vinílico.
- Bajo el pavimento de acabado hay una solera de mortero aislada por debajo y por todo su contorno por una lámina acústica de 5 mm colocada entre la estructura y esta capa de mortero. De esta manera se consigue reducir la transmisión de ruido por impacto.
- Balcones y terrazas privativas con pavimento de gres para exteriores.

PUERTAS Y ARMARIOS

- Puerta de entrada con hoja blindada y cerradura de tres puntos, mirilla gran angular y perfil guillotina inferior para mejorar la estanqueidad y la acústica.
- Cilindros de la cerradura maestreados, que permiten el acceso con una sola llave al resto de aberturas comunitarias aparte de la vivienda. El cilindro se entregará en una caja precintada con las 5 llaves y una tarjeta con un código específico, necesario para poder pedir copias de llaves al fabricante de forma controlada.
- Según distribución de cada vivienda, puertas interiores batientes de 35 mm de espesor con acabado superficial lacado blanco, o puertas correderas con sistema oculto. Tapajuntas rectos.
- Armario modular empotrado en el dormitorio principal, de tamaño según distribución de cada vivienda, con puertas batientes lacadas de color blanco con sistema de freno. Tapajuntas rectos. Acabado interior en melamina texturizada con estante superior y barra de colgar.
- Manillas y herrajes de las puertas y armarios con acabado inox.



◆ ACABADOS INTERIORES

COCINA

- Cocinas equipadas con armarios modulares altos con puertas de laminado "Gris Piedra" sin tiradores y bajos con puertas con tiradores de aluminio con el mismo acabado. Mueble cajonero con guías rodadas de extracción total y sistema de freno.
- Encimera de Silestone modelo Niebla o material equivalente, de 2 cm de espesor y retorno frontal hasta los muebles altos con el mismo material, con piezas a medida de 1,2 cm de espesor. Resto de paredes pintadas al esmalte al agua.
- Fregadero de acero inoxidable Teka de 1 cubeta de 50 x 40 cm. Grifo monomando cromado de la marca Tres con boquilla giratoria.
- Según distribución de cada vivienda, mueble columna con horno eléctrico y microondas u horno bajo la cocina y microondas situado en armario alto especial. Previsión de espacio para nevera de 60 x 200 cm y espacio para lavavajillas de 60 cm.
- Electrodomésticos de la marca Balay: Placa de inducción de 60 cm, horno eléctrico de 60 cm. Microondas integrable y grupo filtrante de acero inoxidable de 60 cm empotrado en los muebles altos.
- En los pisos sin cuarto de colada o armario-lavadero independiente, armario en la cocina con máquina interior de la aerotermia y preinstalación para lavadora o lavadora/secadora. No existe instalación de conducción de vapores de condensación de secadoras, que deben disponer de recogida de condensados.

ESPACIO PARA LA COLADA (lavadero)

- Según la distribución de cada vivienda, cámara de limpieza independiente o armario situado en el recibidor, baño o cocina. En el interior estará la unidad interior del equipo de producción de agua caliente y calefacción mediante aerotermia y espacio con preinstalación para lavadora y secadora situadas en columna. No existe instalación de conducción de vapores de condensación de secadoras, que deben disponer de recogida de condensados.
- Cuarto de limpieza independiente con pavimento de gres y paredes alicatadas hasta el techo.



◆ ACABADOS INTERIORES

BAÑOS

- Pavimento de gres y paredes alicatadas hasta el techo.
- Sanitarios de la marca Roca modelo Meridian Compacto y grifos monomando de la marca Tres. Baterías termostáticas en bañeras y duchas.
- Baño principal con plato de ducha plano de resinas de color blanco de tamaño según distribución de cada vivienda, lavabo modelo Prisma sobre mueble Unik de 2 cajones de melamina color madera fresno e inodoro con tapa de caída amortiguada. Mampara de vidrio transparente en la ducha.
- Baño secundario con lavabo Diverta colocado sobre mostrador de Silestone color Blanco Norte, inodoro con tapa de caída amortiguada y bañera modelo Easy de tamaño según distribución de cada baño. (*ver nota al pie)
- Espejo pegado cubriendo el frontal de los lavabos, dos colgadores de pared, soporte de papel higiénico y colgador de toalla de manos de la marca Cosmic serie Architect y/o Minimalism (modelo según distribución de cada baño).

*Nota: En función de la distribución de cada vivienda y los tamaños de los baños, el baño secundario puede tener ducha en lugar de bañera.

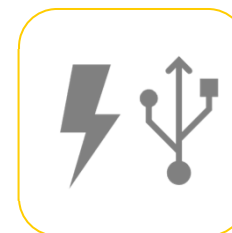
◆ INSTALACIONES

ELECTRICIDAD

- Instalación de electricidad de 9,20 kW de potencia máxima de contratación.
- Armario con el cuadro de mando y protección de los diferentes circuitos con mecanismos automáticos de seguridad a las sobretensiones y las fugas de corriente y con la caja de conexiones de telecomunicaciones
- Mecanismos de la marca Niessen Sky.
- Enchufe con toma USB en el dormitorio principal, cocina y sala de estar.

SUMINISTRO DE AGUA

- Instalación interior de suministro de agua potable con tubos de polietileno reticulado, material químicamente neutro que mejora la durabilidad y la eficacia de la instalación.
- La instalación se realizará con llaves de paso en los lavaderos, cocinas y baños. Habrá una llave de corte general en un colector situado en el falso techo y accesible a través de registros.



◆ INSTALACIONES

COMUNICACIONES

- Antena colectiva para la recepción de señal TDT/DAB/FM y antena parabólica para la captación de la señal de satélite inicialmente orientada a Astra, que permite recibir la señal de Digital+.
- Cableado en el interior del edificio desde el RITI hasta el PAU (punto de acceso a usuario) de cada usuario con fibra óptica, coaxial y par trenzado para permitir el acceso a los servicios de telefonía y banda ancha, en función de la respuesta de los operadores (*ver nota al pie).
- Tomas de TV-SAT en la sala de estar, cocina independiente y en todos los dormitorios. Distribución de señal en estrella, con cableado coaxial directo desde el PAU situado en el recibidor, hasta cada una de las tomas de señal.
- Punto de conexión de fibra óptica en la sala de estar para permitir la instalación de los equipos de los operadores (ONT + *router*) en la misma sala de estar.
- Tomas de servicio de televisión por cable con coaxial en el salón comedor y el dormitorio principal (*ver nota al pie).
- Tomas de datos con conector RJ45 y cableado UTP en la sala de estar, cocina y todos los dormitorios para la distribución de los servicios de telefonía y de banda ancha (internet). Triple toma en la sala de estar y doble toma en el dormitorio principal. Cableado en estrella desde el PAU con línea directa hasta cada una de las tomas de señal.
- En la sala de estar, preinstalación de dos cajetines con tubo y guía en pared opuesta a la cabecera de TV para home cinema.

*Nota: Disponibilidad de servicio sujeta al despliegue de los servicios por parte de los operadores de telecomunicaciones.

CLIMATIZACIÓN Y PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE

- Sistema de producción de agua caliente y climatización con bomba de calor aerotérmica que trabaja a baja temperatura. La aerotermia aprovecha la energía del aire exterior transformada en calor o frío para climatizar las viviendas y producir agua caliente. El sistema permite reducir las emisiones de CO₂ y favorece el ahorro energético del usuario en comparación con los sistemas que utilizan combustibles fósiles. La instalación está formada por una unidad interior ubicada en cuarto de la colada y una unidad exterior independiente para cada vivienda, evitando los costes de mantenimiento de las instalaciones solares centralizadas.
- Calefacción y aire acondicionado con distribución de aire por conductos situados en el falso techo y salida de caudal a través rejillas de aluminio. Retorno por plenum.



◆ INSTALACIONES

RENOVACIÓN DEL AIRE INTERIOR

- Sistema de ventilación para renovar y mejorar la calidad del aire interior. El aire limpio entra desde el exterior a través de la posición de microventilación de ventanas y balcones, de activación voluntaria girando 45° la manija de las balconeras y ventanas de hojas practicables. El aire pasa por el aireador de las puertas interiores hacia los cuartos húmedos (cocina y baños) y desde allí se extrae hacia el exterior con un extractor individual para cada vivienda. Los aireadores quedan ocultos tras el tapajuntas de las puertas batientes.

ILUMINACIÓN

- Iluminación con ojos de buey de led, fijos, empotrados en el falso techo, en número y disposición según proyecto.
- Luminarias lineales de led con tensión de 12 V colocadas bajo los muebles altos a ambos lados de la placa de cocina, con encendido independiente.
- Aplique de pared en las terrazas privativas.

ALARMA OPCIONAL

- Sistema de seguridad inalámbrico Securitas Direct con tecnología PreSense™ Full Shield incluido en Memoria de Calidades. Instalación personalizada sin coste inicial (sujeta a informe de riesgos) vinculada a conexión a Central Receptora Securitas Direct. Kit PreSense Full Shield compuesto por: Panel de control con teclado, lector de llaves, sistema habla/escucha y sirena integrada. • 4 llaves inteligentes para armado/desarmado fácil sin código. • 2 detectores de movimiento con verificación por imagen Full HD y visión nocturna. • Unidad Central oculta con comunicaciones encriptadas seguras vía 4G, wifi/ethernet y red ATN (inmune a inhibición). • Alarma Sentinel con control de calidad ambiente y detección de intentos de inhibición. • 1 detector de acceso con sensor de vibración (detecta intentos de apertura de puerta/ventana). • Disuasorios exteriores. • Control integral vía App My Verisure y servicio Guardian Verisure. El usuario deberá contratar el servicio de conexión a CRA con una cuota mensual a su cargo.
- El usuario deberá contratar el servicio de conexión a CRA con una cuota mensual a su cargo.



ENTREGA DE LA VIVIENDA

- Antes de la entrega formal de la vivienda, se hará una limpieza general básica.



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