



 **Memoria de calidades**

**EDIFICI LES ARTS**

C/ Àlaba 147- BARCELONA



## ◆ DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La Llave de Oro, grupo promotor inmobiliario desde 1945, presenta una nueva promoción de viviendas en Barcelona que le ofrece un hogar moderno, con la posibilidad de escoger la vivienda que más se adecue a sus necesidades, con una cuidada distribución y excelentes acabados.

Situada en la confluencia de la calle Álava con la Plaza de les Glòries, la promoción confronta con equipamientos tan significativos como el Teatre Nacional de Catalunya, el Auditori, el nuevo Mercat dels Encants o el Centro Comercial Glòries y está rodeada de la zona premium de edificios de oficinas del 22@ y de los servicios que se han generado a su alrededor.

El proyecto es obra del prestigioso estudio de arquitectura MSA+A de los arquitectos Adolf Martínez y Josep Lluís Sisternas, con la colaboración del arquitecto Jordi Pons y Carrió. Está formado por un bloque lineal de 133 viviendas repartidas en tres escaleras con los vestíbulos dispuestos en planta baja porticada. El edificio está formado por dos cuerpos de diferentes altura: la escalera A es de planta baja y once y las escaleras B y C son de planta baja y ocho plantas piso, con parte de la cubierta del edificio destinada a zona comunitaria con dos piscinas y solarium. El edificio dispone de tres plantas subterráneas destinadas a aparcamiento de vehículos e instalaciones colectivas.

## ◆ NORMATIVA DE EDIFICACIÓN

- Proyecto y ejecución según CTE (Código Técnico de Edificación).
- Justificación de los coeficientes de aislamiento térmico y acústico descritos en el proyecto ejecutivo.
- El edificio tiene una calificación energética A, la más alta posible, que representa una disminución de emisiones de CO<sub>2</sub> 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. Respecto a un edificio con calificación energética F, la calificación con letra A puede representar hasta un 87 % de ahorro en el consumo de energía de la vivienda, con el consecuente ahorro económico en el gasto energético.



## ◆ ACABADOS ZONAS COMUNES

### VESTÍBULO Y ACCESOS

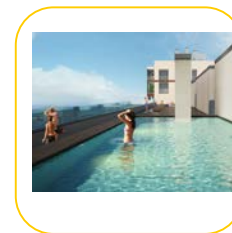
- Vestíbulos de entrada desde la calle y rellanos de acceso a las viviendas con pavimento piedra natural y paredes que combinan superficies revestidas de madera barnizada y material pétreo parecido al del pavimento, alternando con zonas pintadas y revestimientos con espejo, según proyecto. Peldaños de escaleras de piedra natural pulida y paredes acabadas con pintura lisa.
- Puertas de entrada a los vestíbulos de perfiles de aluminio y vidrio laminado.
- Comunicación entre plantas mediante dos ascensores electromecánicos con parada en todas las plantas. En la escalera A (PB + 11) habrá un tercer ascensor camillero. Puertas automáticas de acero inoxidable en la cabina y en el rellano. La maquinaria dispone de tecnología sin reductor y variador de frecuencia, que aportan confort y suavidad en las maniobras con la mejor eficiencia. Botonera adaptada y equipada con un servicio permanente de comunicación para un eventual rescate de emergencia.

### ZONA COMUNITARIA CON PISCINA

- Zona comunitaria en la cubierta, con piscina con revestimiento de gresite y sistema de depuración y desinfección automática del agua. Accesos mediante rampas practicables de gres para exteriores con barandillas de obra y vidrio superior.
- Zona de playa perimetral a nivel de piscina con pavimento de tarima flotante de madera natural para exteriores tipo ipé o madera equivalente. Ducha de agua fría de acero inoxidable con pulsador temporizado.
- Barandilla de vidrio a nivel de la piscina para permeabilizar las vistas.

### SÓTANO DESTINADO A APARCAMIENTO

- Entrada de vehículos a través de puerta metálica de accionamiento automático con emisores individualizados con codificación variable.
- Pavimento del interior del garaje de hormigón fratasado. Muros perimetrales de hormigón visto con acabado superficial fresado o liso y pilares acabados pintados en un color diferenciado.
- Garaje dotado de instalaciones de detección contra incendios, ventilación forzada, luminaria de emergencia e iluminación de led con encendido mediante detectores de presencia, para favorecer el ahorro energético.
- Preinstalación para cargadores de vehículos eléctricos, formada por canaleta para eje central del techo del parking preparada para poder cablear desde el borne de cualquier vivienda de la cámara de contadores hasta el punto de carga.



## ◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

### ESTRUCTURA

- Cimientos y muros perimetrales de los sótanos de hormigón armado. Los muros pantalla estarán acabados superficialmente con un fresado mecánico, que les otorga una textura irregular.
- Estructura de pilares de hormigón armado y forjados reticulares o losas macizas de hormigón armado, según proyecto.

### FACHADAS

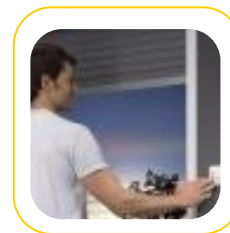
- Fachadas ventiladas con revestimiento con piezas de gres cerámico de color claro soportadas por estructura de entramado de aluminio sujeta a la hoja de obra cerámica del cerramiento de fachada. Franjas horizontales perimetrales de un color diferenciado, según proyecto. En la planta baja los cuerpos de los vestíbulos serán revestidos con los mismos materiales en combinación con rejas de lamas metálicas en las zonas que requieran ventilación.
- Aislamiento térmico y acústico con lana de roca mineral por la cara exterior del cerramiento, mejorando los puentes térmicos de los elementos estructurales. Semitabique interior de yeso laminado con un segundo grosor de aislamiento termoacústico de lana de roca mineral colocado entre los montantes metálicos de la estructura autoportante. La lana de roca mineral es un material incombustible y no produce gases tóxicos en caso de incendio.
- Balcones con barandillas de barrotes de acero galvanizado acabado pintado con esmalte sintético o de vidrio transparente con estructura de acero y montantes verticales rigidizadores, según composición de fachadas del proyecto.

### CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Perfilera de la marca Technal con rotura de puente térmico, de color gris. Ventanas y balconeras de dormitorios con hojas oscilobatientes y practicables.
- Sistema de microventilación para permitir la renovación del aire interior desde los espacios exteriores a los espacios interiores a través del sistema de extracción mecánico situado en los cuartos húmedos.
- Acristalamiento con doble vidrio acústico con cámara de aire tipo Climalit o equivalente, con tratamiento bajo emisivo para favorecer el confort térmico y el ahorro energético.
- Persianas de aluminio motorizadas. Sistema de accionamiento mediante mecanismos situados en la pared. Cajón de persiana tipo block, registrable desde el exterior, que minimiza los puentes acústicos y térmicos que se producen cuando hay cajón de persiana con registro desde el interior.
- Protección solar en los frentes de los balcones mediante cortinas enrollables verticales motorizadas con tejido técnico tipo *screen*.

### CUBIERTAS Y BALCONES

- Cubiertas planas con pavimento cerámico en las zonas transitables e interiores de locales técnicos, y sistema invertido con acabado con grava en las zonas no practicables destinadas a ubicar equipos e instalaciones, para facilitar las tareas de mantenimiento. Pavimento de tarima de madera alrededor de las piscinas comunitarias.
- Pavimentos de gres para exteriores en los balcones de las viviendas.



## ◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTO INTERIORES

### PAREDES Y TECHOS

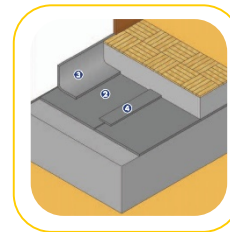
- Paredes de división interior entre propiedades con sistema seco, con doble estructura metálica, perfiles verticales cada 40 cm situados al tresbolillo, 5 placas de yeso laminado de 15 mm, doble capa de material aislante térmico-acústico de lana de roca en el interior de los perfiles y cámara de aire interior.
- Particiones verticales entre diferentes espacios interiores con tabique de yeso laminado con manta termoacústica de lana de roca mineral en el interior de los perfiles. En las zonas húmedas se utilizarán placas hidrófugas.
- Techo falso de yeso laminado en toda la vivienda.
- Acabado de paredes con pintura plástica de color gris y techos pintados de blanco.

### PAVIMENTOS

- Pavimento de parquet multicapa del fabricante sueco Kährs de una lama de gran formato de madera natural de roble con barniz mate de tonalidad gris en toda la vivienda, excepto cocinas, baños y lavaderos, que dispondrán de pavimento cerámico. Zócalo de madera pintada de color blanco en todo el perímetro de las estancias con parquet.
- Bajo el pavimento de acabado hay una solera de mortero de 5-6 cm de espesor que queda 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.

### CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada con hoja blindada lacada de color blanco por la cara interior. Mirilla gran angular y perfil guillotina inferior para mejorar la estanqueidad y la acústica.
- Cilindros de la cerradura maestreados, que permiten el acceso a las zonas comunitarias de comunicación aparte de la vivienda. El cilindro se entregará en una caja precintada con 5 llaves y una tarjeta con un código específico, necesario para poder pedir copias de llaves al fabricante de forma controlada.
- Puertas batientes lisas semimacizas de 40 mm de espesor lacadas de color blanco. Tapetas de 80x16 mm con el mismo acabado y travesaño a medida hasta el techo. Aireadores ocultos en el travesaño superior para garantizar una correcta renovación del aire interior. Según distribución de cada vivienda, puertas correderas ocultas para el acceso a cocinas y baños. Cerraduras magnéticas.
- Topes en todas las puertas.
- Armarios modulares empotrados en todos los dormitorios con puertas batientes de 19 mm de espesor hasta el suelo, con bisagras con sistema de frenado, acabadas lacadas de color blanco. Tapetas y travesaño a medida hasta el techo lacados de color blanco. Interiores en melamina imitación textil con estante y una barra de colgar.
- Manijas y herrajes de puertas y armarios con acabado cromo mate.



## ◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTO INTERIORES

### COCINA

- Cocinas equipadas con armarios modulares altos con puertas lacadas de color blanco brillante con sistema de apertura plegable. Muebles bajos con cajones de gran formato de laminado imagen madera de roble natural con guías rodadas de extracción total y tirador integrado. Sistema de freno en cajones y puertas.
- Encimera de trabajo de Silestone color Blanco Zeus o material equivalente, y retorno frontal hasta los muebles altos con el mismo material.
- Fregadero de acero inoxidable de la marca Franke colocada por debajo de la encimera de la cocina. Grifo monomando Grohe Essence extraíble con salida de dos chorros de agua diferentes.
- Pavimento de gres porcelánico de color gris. Paredes pintadas.
- Previsión de espacio para nevera combinada de 60 cm.
- Electrodomésticos de la marca Siemens:
  - Viviendas con mueble columna: horno pirolítico de 60 cm y microondas integrados.
  - Placa de inducción de 80 cm.
  - Viviendas sin mueble columna: horno pirolítico de 60 cm colocado en el mueble de abajo de la placa de inducción de 60 cm. Armario alto de tamaño especial con microondas.
  - Grupo filtrante de tamaño según distribución de cada cocina integrado a los muebles altos, con iluminación led.
  - Lavavajillas panelado integrable.

### ESPACIO DE LIMPIEZA

- Viviendas con cuarto de limpieza independiente con acceso a través de la cocina: puerta corredera, mostrador de 60 cm de aglomerado de cuarzo tipo Silestone o equivalente, con espacio inferior para lavadora y secadora con

recogida de condensados. Armario columna con la caldera mixta en su interior, según la distribución de cada vivienda.

- Viviendas con armario de lavado en la cocina: armario con la caldera mixta y espacio para lavadora-secadora con recogida de condensados.
- Pavimento de gres y paredes alicatadas hasta el techo.

### BAÑOS

- Pavimento de gres. Revestimiento de paredes hasta el falso techo con baldosas porcelánicas. Pared del fondo de la ducha o bañera con revestimiento de color y textura diferenciados. Techo falso pintado de color blanco.
- Sanitarios de color blanco Duravit modelo ME-by-Starck suspendidos en la pared, con tapa de caída amortiguada y cisterna de descarga oculta. Grifo monomando Grohe Essence.
- Baño principal de 3 o 4 piezas (según distribución de cada vivienda) con plato de ducha de resinas modelo Fiora Silex blanco y grifo termostático encastado Grohe Smart Control con doble salida de agua a través de teleducha con flexo y de rociador de techo de gran diámetro con función lluvia. Mueble de baño Duravit L-Cube de 2 cajones de melamina con imagen de madera de roble claro con lavabo Vero Air 50 colocado sobre encimera de cuarzo tipo Silestone color Blanco Zeus o material equivalente, con estante integrado hasta el espejo. Inodoro con cisterna oculta con pulsador de pared con acabado antihuellas y bidet.
- Baño secundario de 3 piezas con bañera acrílica Duravit Starck rectangular y grifo termostático encastado Grohe modelo Grohtherm 2000 con teleducha de altura regulable. Lavabo Duravit Vero Air 50 sobre encimera de Silestone color Blanco Zeus (o equivalente) e inodoro con cisterna oculta con pulsador de pared con acabado antihuellas.
- Se colocará un espejo con resistencia antivaho cubriendo el frontal de los lavabos.



## ◆ EQUIPAMIENTO: 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 en su interior.
- Mecanismos Simon 100 de color blanco con interruptores con accionamiento por pulsación.
- Mecanismo con toma USB con tensión de salida de 5 V a 50-60 Hz en todas las dependencias.

### DOMÓTICA

- Sistema Simon iO, basado en la internet de las cosas, que permite interconectar diferentes dispositivos a voluntad mediante una aplicación para dispositivos móviles que facilita la programación de puntos de luz o enchufes, persianas motorizadas, etc., en función de las necesidades de cada momento o de la decoración.
- Como dotación incorporan las siguientes funciones:
  - Control de apagado general de luces de la sala de estar a través de la app Simon 100 iO para dispositivos móviles, con posibilidad de ampliación a toda la vivienda (coste de la ampliación a cargo del usuario).
  - Control de persianas desde el mando principal.
  - Control de las cortinas de protección solar de los frentes de los balcones mediante pulsador situado junto a la balconera de la sala de estar.
- Aparte del equipamiento dotacional, cualquier mecanismo puede obtener conectividad con cualquier otro mediante la incorporación de un dispositivo receptor en cada uno de ellos, sin necesidad de ampliar cableados ni hacer ningún tipo de obra.

### 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 al interior del edificio (desde el RITI hasta el PAU 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 de página*).
- 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 (punto de acceso a usuario) situado en el recibidor, hasta cada una de las tomas de señal.
- Punto de conexión de fibra óptica en la sala de estar mediante la tirada de un cable de 2 fibras desde el PAU ubicado en la entrada de la vivienda hasta el registro de paso de 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/contigua a la cabecera de TV para el *home cinema*.



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



## ◆ EQUIPAMIENTO: INSTALACIONES

### SUMINISTRO DE AGUA

- Instalación interior de suministro de agua potable con tubos de polietileno reticulado.
- 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 registro.
- Tomas de agua fría y caliente para lavavajillas y lavadora.

### PRODUCCIÓN DE ACS: PLACAS SOLARES TÉRMICAS Y CALDERA DE GAS

- Caldera mixta estanca de condensación de gas natural para la generación de agua caliente cuando la aportación del sistema de captación solar no alcance la temperatura demandada.
- El agua de la red que llega a la caldera de gas de cada vivienda se calienta previamente por un equipo intercambiador de energía calórica que aprovecha la energía solar captada por las placas solares térmicas instaladas en la cubierta del edificio.

### CALEFACCIÓN DE GAS

- Caldera mixta estanca de condensación de gas natural para la generación de calefacción mediante radiadores de aluminio, con dos circuitos monotubulares per debajo del pavimento que alimentan los diferentes emisores de forma compensada.
- Radiadores toalleros en los baños.
- Termostato regulador programable en el salón.

### CLIMATIZACIÓN

- Sistema de climatización mediante bomba de calor de aire frío y caliente con sistema *Inverter* de alta eficiencia energética, de la marca Mitsubishi Electric.
- Termostatos independientes en cada estancia que permiten regular la temperatura y el caudal según las necesidades de cada espacio.
- Difusión del aire mediante conductos de fibra acústica y rejas

de aluminio con compuertas regulables situadas sobre las puertas de las diferentes estancias. Rejas lineales de integración arquitectónica en el salón comedor. Retorno por plenum diseñado para caudal de aire frío.

- Unidad interior situada en el falso techo del baño, equipada con filtros que eliminan las impurezas del aire recuperado, con acceso a través de registro de techo para facilitar el mantenimiento.



### RENOVACIÓN DEL AIRE INTERIOR

- Sistema de ventilación mecánica 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 la manija 45°. El aire pasa a través de los aireadores de las puertas interiores hacia los cuartos húmedos (cocina y baños) y desde ahí se extrae hacia el exterior con un ex-tractor de accionamiento voluntario e individual para cada vivienda. Los aireadores están en la parte superior de las puertas y quedan escondidos por la tapeta del travesaño.



### ILUMINACIÓN

- Iluminación en los distribuidores, baños, cocina y espacio de limpieza con ojos de buey de leds no orientables empotrados en el falso techo.
- En la cocina, punto de luz en la zona de office para colgar una lámpara y linestras de leds bajo los muebles altos con encendido independiente.
- En las terrazas privadas se colocará luz de leds empotrada en el techo falso.



### ENTREGA DE LA VIVIENDA

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

## ◆ OPCIONES ACABADOS INTERIORES

### OPCIONES DE PARQUET

Fecha límite: Escalera A: 30/04/2021 Escalera B: 28/08/2021  
Escalera C: 28/08/2021

- Dotación: Parquet multicapa de 1 lama Kährs Prague
- Opción 1: Parquet multicapa de 1 lama Kährs Paris
- Opción 2: Parquet multicapa de 1 lama Kährs Dublin

### OPCIONES DE MUEBLES DE COCINA

Fecha límite: Escalera A: 30/06/2021 Escalera B: 28/10/2021  
Escalera C: 28/10/2021

- Dotación: Armarios modulares altos con puertas lacadas en blanco brillante y bajos de laminado imitación madera de roble color natural.
- Opción 1: Armarios modulares altos con puertas lacadas en blanco brillante y bajos de laminado color imitación madera de roble color oscuro.
- Opción 2: Armarios modulares altos y bajos con puertas lacadas en blanco mate.

### OPCIONES PINTURA

Fecha límite: Escalera A: 30/07/2021 Escalera B: 28/11/2021  
Escalera C: 28/11/2021

- Dotación: paredes de color gris ref. NCS-2500N y techos blancos.
- Opción 1: paredes de color beige ref. NCS-3005Y20R y techos blancos.
- Opción 2: paredes y techos de color blanco.

## ◆ OPCIONES DE EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO

Fecha límite: Escalera A: 30/09/2021 Escalera B: 31/01/2022  
Escalera C: 31/01/2022

### PACK ILUMINACIÓN

- Iluminación adicional en el resto de espacios interiores de la vivienda (en baños, cocinas, espacio de limpieza y distribuidores existe como dotación) con ojos de buey de aluminio de color blanco, fijos, encastados en el falso techo con bombillas led. No incluye luminarias para el punto de luz del comedor ni del office de la cocina.

### PACK ELECTRODOMÉSTICOS COCINA

- Nevera combinada color acero inoxidable de 203x60 cm marca Siemens modelo KG39FPI45.

### PACK ELECTRODOMÉSTICOS ROPA

- Lavadora de hasta 9 kg de capacidad y 1600 rpm de velocidad de centrifugado marca Siemens modelo WM16XKH1ES.
- Secadora de hasta 9 kg de capacidad con bomba y condensador autolavable de la marca Siemens modelo WT45W510EE.

### PACK ACCESORIOS DE BAÑO

- Accesorios de baño de la marca Cosmic serie Architect.
- Cada baño irá equipado con dos colgadores de pared, soporte de papel higiénico y colgador de toalla de manos (modelo según distribución de cada baño).

### PACK MAMPARAS DE BAÑO

- Mamparas para bañeras o platos de ducha con puertas corredizas de vidrio según distribución y medidas de cada baño, de la marca Novellini modelo Minimal 2.0 con perfiles y accesorios de aluminio; vidrios transparentes templados de 6 mm con tratamiento superficial antical para facilitar la limpieza.

### PACK ALIMENTACIÓN CARGADORES DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS

- Caja de recarga lenta en la plaza de garaje conectada al contador de la vivienda que dispone de salida de dos polos. Permite recargar cualquier tipo de vehículo eléctrico (coches, motocicletas y bicicletas) con seguridad y privacidad.

### PACK ALARMA

Fecha límite: no hay fecha límite; para formalizar el contrato, es necesario que la vivienda disponga del servicio de luz.

- Instalación de kit de alarma Verisure Smart Alarm con sistema antiinhibición de Securitas Direct compuesto por:
  - 1 detector de inhibición de señal con medición de temperatura interior y grado de humedad y calidad del aire interior. En caso de detección de señal de inhibición el sistema dispone de una red de transmisión ATM propia de Securitas Direct inmune a inhibidores que envía la alerta a la Central Receptora de Alarmas de forma alternativa a la conexión GSM. 1 centralita y panel de control con micrófono y línea GSM incluida. 1 lector de llaves con control de accesos. 1 detector de apertura de puertas con sensor de golpes. 2 detectores de movimiento con cámara y flash. 6 llaves magnéticas inteligentes: armado y desarmado sin códigos numéricos, para facilitar el uso. 1 sirena interior disuasoria. 1 módulo de comunicaciones GSM/SMS, verificación con habla/escucha. 1 batería de apoyo de 12 V. Placas y pegatinas.
- Gestión y control de la alarma a través de *smartphone* mediante la aplicación gratuita *My Verisure*.
- El usuario deberá contratar el servicio de conexión a CRA con una cuota mensual de 39,93 € (IVA incluido)



**La Llave de Oro**  
PROMOTORS - CONSTRUCTORS

**Tu casa, más tuya.**