



◆ **Memoria de calidades**

Edificio Marconi
C/de Marconi 39 · RUBÍ

◆ DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

La Llave de Oro, grupo promotor inmobiliario desde 1945, presenta una nueva promoción en Rubí 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.

La promoción está emplazada en la calle Marconi número 39, en la zona de nueva urbanización de Can Sant Joan, que dispone de todos los servicios al alcance, como instituto, CAP o diferentes superficies comerciales; asimismo, a 10 minutos a pie se encuentra la estación de los FGC que enlazan con Barcelona. El proyecto, redactado por el estudio de arquitectura Mora-Sanvisens Arquitectos Asociados SCP y Amore SCP, con la colaboración del arquitecto Jordi Pons Carrió, es de un edificio a cuatro vientos con una planta sótano, planta baja, cuatro plantas piso y cubierta plana.

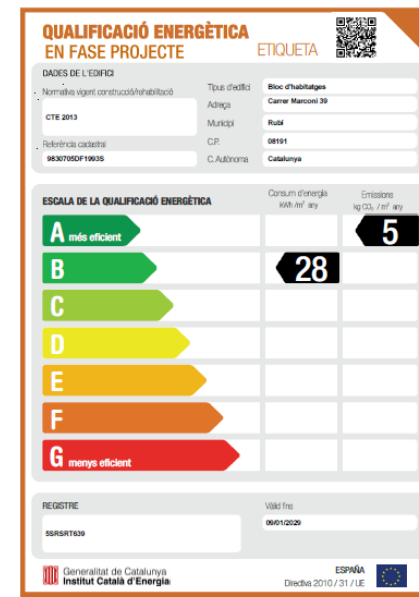
El edificio cuenta con 34 viviendas distribuidas en dos escaleras de vecinos. Desde cada vestíbulo se accede a los ascensores, a los espacios destinados a instalaciones y suministros de servicios básicos, a los buzones, a las viviendas de planta baja y a las escaleras de acceso al resto de plantas. La escalera y vestíbulo A dan acceso a 15 viviendas (3 en planta baja y 3 en las 4 plantas tipo). La escalera y vestíbulo B, a 19 viviendas (3 en planta baja y 4 en las 4 plantas tipo). También en planta baja, pero en una cota inferior, al nivel del Pasaje Marconi, se sitúa el acceso rodado al aparcamiento, por medio de una rampa.

En cuanto a la distribución interior, cada vivienda de las plantas tipo dispone de un balcón, con profundidad variable. Algunos pisos se disponen en esquina, algunos son pasantes y otros sólo dan a una única fachada, buscando la mejor orientación para cada vivienda. Cada escalera de vecinos acaba en un casetón de acceso a la azotea, donde se ubican los espacios para tendederos de uso comunitario. También en la planta cubierta se encuentran los equipos de recepción de las telecomunicaciones aéreas, la maquinaria de los ascensores y los contadores del gas, así como las placas y los acumuladores de energía solar, en espacios exteriores independizados entre ellos mediante vallas enrejadas.

La planta sótano está destinada a aparcamiento de vehículos, con 34 plazas.

◆ NORMATIVA DE EDIFICACIÓN

- Proyecto y ejecución según el Código Técnico de Edificación y demás normativa vigente.
- Justificación de los coeficientes de aislamiento térmico y acústico descritos en el proyecto ejecutivo.
- El proyecto 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 en fase de proyecto con letra A para emisiones de CO₂ y B para consumo de energía. Los materiales se han escogido para fomentar una construcción medioambientalmente sostenible.



◆ ACABADOS ZONAS COMUNES

VESTÍBULO Y ACCESOS

- Vestíbulos con pavimento de piedra natural pulida y paredes que combinan superficies revestidas de paneles de DM con estrías verticales mecanizadas acabadas con pintura, zonas pintadas y superficies con espejo. Zócalo a juego con el pavimento.
- Peldaños de escaleras y rellanos de pisos de granito natural pulido, con zócalo a juego, y paredes acabadas con pintura. Losas de escalera de hormigón encofrado visto acabado con pintura.
- Puerta de entrada al vestíbulo de perfiles de aluminio y vidrio laminado.
- Un ascensor electromecánico para cada escalera, con parada en todas las plantas. Puertas automáticas de acero inoxidable en la cabina y en el rellano. Interiores de cabina de melamina. La maquinaria dispone de tecnología sin reductor y variador de frecuencia, que aportan confort y suavidad en las maniobras con la mejor eficiencia. Dispone de botonera adaptada y equipada con un servicio permanente de comunicación para un eventual rescate de emergencia.

TERRAZAS Y CUBIERTAS

- Cubierta realizada con sistema invertido con capa de pendientes, lámina impermeabilizante, lámina geotextil, aislamiento térmico de planchas de poliestireno extruido, lámina geotextil y capa de acabado. En las zonas destinadas a equipos comunitarios e instalaciones el acabado es con grava para facilitar las tareas de mantenimiento. En las zonas practicables de tendederos

comunitarios, el acabado es con baldosa cerámica. Sumideros para la recogida del agua de lluvia.

- Terrazas de la planta baja con pendientes a una sola agua y reja de recogida de agua en el límite entre la terraza y el jardín. Jardín con tierras recuperadas de la excavación y capa superior de arena.

SÓTANO DESTINADO A APARCAMIENTO

- Acceso de vehículos mediante rampa exterior con puerta metálica de accionamiento automático con emisores de radioondas individualizadas.
- Pavimento del interior del garaje de hormigón remolinado color gris. Señalización y numeración de las plazas pintadas sobre el pavimento. Muros perimetrales de hormigón visto pintado de color gris claro y pilares de hormigón pintados de color amarillo.
- Garaje dotado de instalaciones de detección contra incendios, extintores manuales, luminaria de emergencia e iluminación de led con encendido mediante detectores de presencia, para favorecer el ahorro energético. Ventilación natural cruzada a través de celosías situadas en la fachada sur y puerta calada y patios de ventilación.
- Preinstalación para cargadores de vehículos eléctricos, formada por canaleta por el 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. Mecanismo de control de suministro en la vivienda. (Equipo de carga y cableado no incluido como dotación.)



◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA

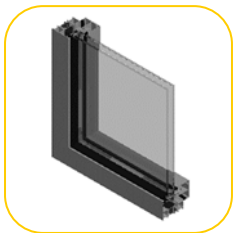
- Cimentación mediante zapatas aisladas y riostras. Muros de contención perimetrales de los sótanos de hormigón armado encofrados a 1 cara.
- Estructura de pilares y forjados reticulares o losas de hormigón armado, según tipología y proyecto. Las franjas de los techos reticulares donde se entregan las paredes divisorias entre viviendas están macizadas, para evitar la transmisión de ruido entre pisos

FACHADAS

- Fachadas de obra vista con ladrillos cerámicos de color claro, combinadas con paneles de aluminio anodizado entre las aberturas de ventanas y balcones. Esquinas de las fachadas con piezas de fibrocemento tipo Euronit y cámara de aire ventilada. En la planta baja, rejas de ventilación con lamas metálicas pintadas, según proyecto. Aislamiento térmico y acústico de lana de roca mineral y semitabique interior de yeso laminado.
- La lana de roca mineral es un material incombustible y no produce gases tóxicos en caso de incendio.
- Balcones con barandillas de perfiles de acero verticales en los laterales y frontal de chapa metálica ciega galvanizada y pintada con esmalte, según detalles del proyecto ejecutivo.

CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Carpintería exterior con perfiles de aluminio lacado de color plata anodizado de la marca Cortizo serie COR-3500 con rotura de puente térmico y acristalamiento con doble vidrio con cámara de aire tipo Climalit o equivalente. Vidrios translúcidos en los baños de planta baja.
- Balcones y ventanas con hojas practicables asimétricas, según proyecto. Posición de microventilación de la maneta (girándola 45º) para permitir la renovación del aire desde los espacios exteriores a los espacios interiores a través del sistema de extracción mecánica situada en los cuartos húmedos.
- Persianas enrollables motorizadas con lamas de aluminio térmico lacado en todas las aberturas de los espacios habitables. 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. Sistema de accionamiento mediante mecanismos situados en la pared.
- Rejas en las aberturas de la planta baja que dan a la calle.
- Separación entre terrazas privativas con valla de lamas metálicas tipo Z. En la planta baja, separaciones entre la propiedad privada y la pública con vallas galvanizadas de lamas valla de malla simple torsión, según proyecto.



◆ ACABADOS INTERIORES

PAREDES Y TECHOS INTERIORES

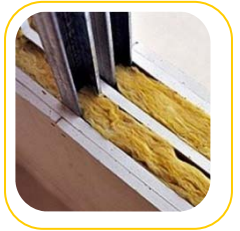
- Paredes de división interior entre propiedades con sistema seco, con doble estructura metálica, perfiles verticales cada 40 cm situados al tresbolillo, 5 placas de yeso laminado de 15 mm, doble capa de material aislante térmico-acústico de lana de roca en el interior de los perfiles y cámara de aire interior.
- Particiones verticales entre estancias con tabique de yeso laminado tipo Pladur 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.
- Paredes y techos pintados de color gris claro.

PAVIMENTOS

- Pavimento de parquet multicapa de 3 lamas de madera natural de roble color claro marca Kährs en toda la vivienda, excepto cocinas independientes, baños y lavaderos, que dispondrán de pavimento cerámico. Zócalo de madera lacada 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.
- Balcones y terrazas con pavimento de gres para exteriores.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada con hoja blindada de 45 mm lacada de color blanco por la cara interior. 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 al resto de aberturas comunitarias 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.
- Según distribución de cada vivienda, puertas interiores batientes de 35 mm de espesor, con acabado superficial lacado de color blanco o puertas correderas con sistema oculto. Puerta vidriera de acceso al salón con vidrio opaco o puerta corredera ciega, según tipología de vivienda. Tapetas lacadas con sistema sin ingletes. Aireadores ocultos en el travesaño superior para garantizar una correcta ventilación de los espacios interiores. Puertas de 80 cm de ancho en el itinerario practicable de cada vivienda; resto de puertas de 70 cm de ancho.
- 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. Tapetas lacadas con sistema sin ingletes. Acabado interior en melamina texturizada con estante y una barra de colgar.
- Manijas y herrajes de las puertas y armarios con acabado níquel mate.



◆ ACABADOS INTERIORES

COCINAS

- Cocinas equipadas con armarios modulares altos con puertas laminadas de color blanco mate sin tiradores y bajos con puertas laminadas imitación madera de roble de color natural con tiradores de aluminio. Cajones y puertas con sistema de freno. Mueble cajonero con guías rodadas de extracción total.
- Encimera de aglomerado de cuarzo Silestone color Blanco Norte o material equivalente, de 2 cm de grosor y retorno frontal hasta los muebles altos con el mismo material, con piezas a medida de 1,2 cm de grosor.
- Pavimento de gres y paredes pintadas.
- Fregadero de acero inoxidable rectangular de 1 cubeta Teka modelo Maestro 50-40 colocado por debajo de la encimera con grifo monomando de la marca Tres modelo Max-Tres con caño giratorio.
- Espacio para nevera combinada de 60 cm y para lavavajillas de 60 cm.
- Equipada con electrodomésticos de la marca Balay: Placa de inducción de 60 cm, horno de 60 cm, microondas integrable y grupo filtrante integrado bajo los muebles altos.

ESPACIO DE LAVADO

- Según distribución de cada vivienda, lavadero independiente situado en distribuidor o recibidor, con puertas lacadas tipo armario, pavimento cerámico, desagüe sifónico y paredes alicatadas, o bien zona de lavado en armario situado en el baño, con puertas de venecianas de aluminio de color blanco.
- Espacio para lavadora con función de secado. No existe instalación de conducción de vapores de condensación de secadoras, que deben disponer de recogida de condensados.

BAÑOS

- Revestimiento de paredes hasta el techo con baldosas esmaltadas y pavimento de gres. Pared del fondo de la ducha o bañera con revestimiento de color y textura diferenciados del resto de paredes.
- Sanitarios de la marca Roca.
- Baño principal de 3 piezas con plato de ducha plano de resinas según distribución de cada vivienda, lavabo modelo Prisma colocado sobre mueble de baño Unik de 2 cajones e inodoro con tapa de caída amortiguada modelo Meridian Compact.
- En viviendas de 3 dormitorios, baño secundario con lavabo mural modelo Diverta colocado sobre encimera de Silestone color Blanco Norte o material euivalente, inodoro con tapa de caída amortiguada modelo Meridian Compact y bañera de medidas según distribución de cada baño.
- Grifos termostáticos de la marca Tres modelo Max Class Cro para duchas y bañeras, con baterías de superficie y soporte para teleducha. Monomandos de lavabo modelo Study Exclusive.
- Espejo pegado a la pared que cubre el frontal de los aseos.
- Radiador toallero blanco.



◆ INSTALACIONES

ELECTRICIDAD

- Instalación de electricidad de 9,20 kW de potencia máxima de contratación con cuadro de mando y protección de los diferentes circuitos con mecanismos automáticos de seguridad a las sobretensiones y las fugas de corriente.
- Mecanismos de la marca Niessen Sky color plata.

PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA

- Instalación de placas solares térmicas y caldera de gas.
- Instalación de gas natural para alimentar la caldera mixta de condensación para la producción de agua caliente sanitaria y calefacción por radiadores.
- El agua de la red que llega a la caldera de gas de cada vivienda se calienta previamente por un equipo hidráulico intercambiador de energía calórica situado en la parte inferior de la caldera, que aprovecha la energía solar captada por las placas solares térmicas instaladas en la cubierta del edificio. De esta forma favorece el ahorro energético.

APROVECHAMIENTO DE LAS AGUAS GRISES

- Red separativa de aguas residuales y aguas pluviales e instalación de recuperación de aguas grises.
- Las aguas residuales de las duchas y bañeras (aguas grises) se conducen a unas salas de acumulación y tratamiento situadas en el garaje y se reutilizan para el llenado de los depósitos de los inodoros. Esta agua lleva colorante y no es potable. La vivienda dispone de dos entradas de agua: el agua potable de red y el circuito de llenado de las cisternas.
- El resto de aguas residuales se conducen a la red de alcantarillado de forma independiente de las aguas pluviales.

SUMINISTRO DE AGUA

- Instalación interior de suministro de agua potable con tubos de polietileno reticulado con llaves de paso a 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 del techo .
- Punto de riego en las terrazas privadas de la planta baja.

CALEFACCIÓN CON CALDERA MIXTA Y RADIADORES DE PARED

- Caldera mixta estanca de condensación alimentada a gas natural para calefacción y ACS, con dos circuitos monotubulares distribuidos por debajo del pavimento y radiadores de pared de aluminio lacado de color blanco.
- Radiadores toalleros lacados de color blanco en los baños.
- Termostato regulador programable en el salón comedor.

CLIMATIZACIÓN

- Instalación de aire acondicionado mediante bomba de calor de aire frío y caliente con tecnología *Inverter* de alta eficiencia energética, de la marca Mitsubishi Electric.
- La difusión de aire se hará por conductos de fibra acústica y rejillas de aluminio para mejorar su integración arquitectónica y confort.
- Unidades interiores situadas en el falso techo del baño y dotadas de filtros que eliminan las impurezas del aire recuperado. Registro practicable para el mantenimiento estacional de los filtros.
- Termostato de pared programable en el salón comedor.



◆ 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 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 equi-pos 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*.

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

RENOVACIÓN DEL AIRE INTERIOR

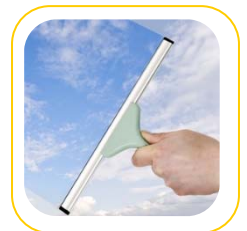
- Sistema de ventilación para renovar y mejorar la calidad del aire interior. El aire limpio entra desde el exterior a través de la posición de microventilación de ventanas y balconeras, de accionamiento voluntario; pasa a través de los aireadores de las puertas interiores hacia los cuartos húmedos (cocina y baños) y desde ahí se extrae hacia el exterior con un extractor de accionamiento voluntario e individual para cada vivienda. Los aireadores están en la parte superior de las puertas y quedan ocultos por la tapeta superior.

ILUMINACIÓN

- Iluminación de los baños y cocina con ojos de buey empotrados en el techo falso, fijos, con luces de led (distribución y número de luces en los baños de acuerdo con el espacio disponible fuera del registro de la unidad interior del sistema de climatización).
- Linestras de led con encendido independiente instaladas bajo los muebles altos de la cocina.
- En las terrazas privativas se colocará un aplique de pared.

ENTREGA DE LA VIVIENDA

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



◆ OPCIONES ACABADOS INTERIORES

OPCIONES MUEBLES DE COCINA

Fecha límite: **30-11-2020**

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

OPCIONES PINTURA

Fecha límite: **30-12-2020**

- Dotación: paredes y techos de color gris frío Ref. NCS-1500-N. Techos de baños de color blanco.
- Opción 1: paredes y techos de color gris cálido Ref. NCS-1502Y50R. Techos de baños de color blanco.
- Opción 2: paredes y techos de color blanco NCS-9016.

◆ OPCIONES DE EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO

Fecha límite packs: **28-02-2021**

PACK ILUMINACIÓN

- Iluminación adicional en el resto de espacios interiores de la vivienda (en baños y cocinas existe como dotación) con ojos de buey de aluminio blanco, fijos, encastrados en el falso techo con bombillas led. No incluye luminarias para el punto de luz del comedor ni del office de la cocina. El número y situación depende de la distribución de cada vivienda, según proyecto.

PACK ELECTRODOMÉSTICOS COCINA

- Nevera combinada con acabado de color acero mate de 200 x 60 cm marca Balay model 3KFE766XE.
- Lavavajillas de 60 cm de color acero inoxidable antihuellas marca Balay model 3VS572IP.

PACK ELECTRODOMÉSTICOS ROPA

- Lavadora con función de secado de hasta 7 kg de capacidad de lavado y 4 kg de secado, condensador con autolimpieza, de color blanco, marca Balay modelo 3TW976BA.

PACK ACCESORIOS DE BAÑO

- Accesorios de baño de la marca Cosmic serie Architect. Cada baño irá equipado con un estante para toallas en la bañera o plato de ducha, un colgador de pared, soporte de papel higiénico y colgador de toalla de manos (modelo según distribución de cada baño).

PACK MAMPARAS DE BAÑO

- Platos de ducha o bañeras: mampara marca Novellini de la serie Rose 2.0 con perfiles y accesorios de aluminio con tratamiento antibacteriano y vidrios templados de 6 mm, con tratamiento antical para facilitar su limpieza. Modelo según distribución de cada baño.

◆ OPCIONES DE EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO

Fecha límite packs: **28-02-2021**

PACK TOLDOS

- Toldos verticales con guiado por cable cubriendo los frontales de los balcones cubiertos y sistema plegable de brazos ocultos en los balcones no cubiertos. Funcionamiento motorizado gobernado con mando a distancia. Lona tipo *screen* transpirable color gris. Sistema Eolis de plegado automático en caso de meteorología adversa.

PACK DE ALIMENTACIÓN PARA CARGADOR DE V. E.

- Caja de recarga 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, mediante carga lenta.

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 CRA (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.