



 **MEMORIA DE CALIDADES**

AMÍLCAR
C/de Amílcar 116-118 - Barcelona

◆ DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

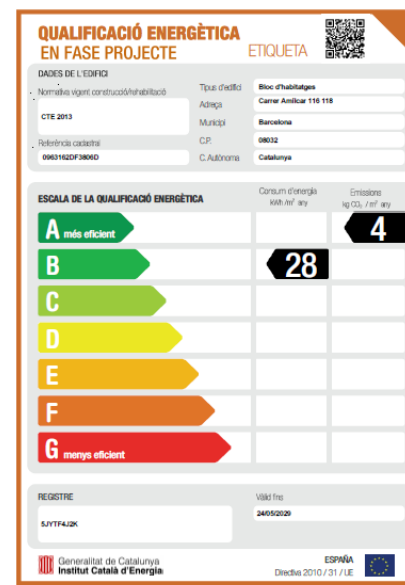
La Llave de Oro, grupo promotor inmobiliario desde 1945, presenta una nueva promoción de viviendas en Barcelona que le ofrece un hogar moderno, con la posibilidad de escoger la vivienda que más se adecue a sus necesidades, con una cuidada distribución y excelentes acabados. Además podrá escoger los acabados interiores entre las tres opciones que le ofreceremos, para que así su casa sea más suya.

La calle de Amílcar, en el barrio del Guinardó, permite disfrutar de la tranquilidad de una vía poco transitada y se emplaza a pocos metros del Parque del Guinardó, un gran espacio verde para disfrutar de las horas de esparcimiento. La amplia oferta de transporte público, con la parada de metro de Maragall a 5 minutos a pie, permite comunicarse con el resto de la ciudad con toda la comodidad.

El proyecto es obra del arquitecto Jordi Pons y Carrió y consta de 12 viviendas con parking y trasteros. Se trata de un edificio entre medianeras con 1 planta sótano destinada a aparcamiento de vehículos y trasteros, planta baja y altillo, y dos plantas piso y cubierta plana con espacio para tenderos comunitarios. El patio interior de manzana está destinado a las terrazas privadas de los dúplex de planta baja.

En la planta baja está el vestíbulo de acceso al edificio, cuartos de contadores comunitarios, el acceso al ascensor de comunicación entre todas las plantas y a la escalera de comunicación entre las plantas superiores. El acceso al parking se hace mediante rampa para vehículos y escalera para peatones con salida directa a la calle. El edificio dispone de un centro de transformación de la empresa Endesa situado en la planta baja con acceso independiente desde la calle. Las 2 plantas piso están destinadas a viviendas con distribuciones y orientaciones variadas.

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.



◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA

- Cimentación mediante zapatas aisladas, elementos de pantalla de hormigón armado y muros pantalla.
- Estructura de pilares de hormigón armado y forjados reticulares o losas macizas de hormigón armado ejecutadas in situ. Esta solución favorece el aislamiento acústico entre plantas.

FACHADAS

- Fachadas de obra cerámica tipo gero fonoabsorbente con acabado exterior enfoscado y pintado, combinando dos colores en la fachada de la calle. Cámara de aire no ventilada con aislamiento térmico de lana de roca mineral y semitabique de yeso laminado. La fachada de planta baja y altillo de la calle estará revestida de piedra natural tipo basalto negro con acabado flameado, o material de calidad equivalente, sujeta con fijaciones mecánicas de acero inoxidable.
- Balcones con barandillas metálicas de hierro pintado de color gris combinando perfiles redondos verticales y chapa ciega lisa, según proyecto.

TERRAZAS Y CUBIERTAS

- Cubierta plana practicable con pendientes, lámina de impermeabilización, material de aislamiento térmico y capa de acabado de baldosa cerámica.
- De acuerdo con las condiciones de la licencia, no habrá ninguna separación física entre la maquinaria de las instalaciones y la zona de tendederos comunitarios.

- Terrazas de planta baja de uso privativo con pendientes a dos aguas con rejilla lineal de recogida de aguas, lámina de impermeabilización y capa de acabado de pavimento de gres para exteriores. Muros de separación entre propiedades de obra revocada y pintada y tarjeta de vidrio translúcido superior.



CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Perfiles de aluminio lacado de color gris oscuro de la marca Technal serie Soleal 55, con rotura de puente térmico que reduce la aparición de posibles condensaciones en la cara interior de los cerramientos.
- Ventanas y balconeras de dormitorios con hojas practicables. Cuando las aberturas disponen de dos hojas, una de ellas dispondrá de mecanismo oscilobatiente para facilitar la posición de ventilación. Acristalamiento con doble vidrio con cámara de aire tipo Climalit o equivalente para optimizar el aislamiento térmico con el exterior.
- Persianas de aluminio motorizadas en todas las aberturas. Sistema de accionamiento mediante mecanismos situados en la pared. El cajón de persiana situado en el exterior evita los puentes acústicos y térmicos que se producen cuando hay cajón de persiana con registro desde el interior.
- En la planta baja de la fachada de la calle, las aberturas dispondrán de un cierre de lamas de aluminio para favorecer la privacidad interior.



◆ ACABADOS ZONAS COMUNES

VESTÍBULO Y ACCESOS

- Vestíbulos con pavimento de piedra natural pulida y paredes que combinan superficies revestidas de madera chapada o melamina, pintura, revestimientos vinílicos tipo Vescom y paramento con espejo.
- Peldaños de escaleras y rellanos de pisos de piedra natural pulida 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.
- Ascensor electromecánico con parada en todas las plantas. Puertas automáticas de acero inoxidable en la cabina y en el rellano. Revestimiento interior de acero inoxidable y espejo o inoxidable y medio espejo. La maquinaria dispone de tecnología sin reductor y variador de frecuencia. Dispone de botonera adaptada y equipada con un servicio permanente de comunicación para un eventual rescate de emergencia.

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 color gris. Señalización y numeración de las plazas pintadas sobre el pavimento.

- Muros pantalla perimetrales de hormigón armado con acabado pintado. Pilares de hormigón visto 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, para favorecer el ahorro energético.
- 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. (Equipo de carga y cableado no incluido como dotación.)

TRASTEROS

- Trasteros con paredes de obra seca con entramado metálico y placas de Hidropanel o yeso laminado, según tipología, y techos de hormigón. Paredes y techos pintados de color blanco. Puerta metálica y luminaria sobre la puerta como dotación.
- Ventilación con extracción mecánica con programación general desde el cuadro de luz del parking y entrada de aire por depresión a través de rejillas intumescentes.



◆ 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.
- Acabado con pintura plástica de color gris claro (ref. NCS 2500-N) en las paredes y techos de color blanco.

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 superficies de parquet.
- Bajo el pavimento de acabado hay una solera de mortero de 5 cm de grosor 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 con pavimento de gres para exteriores.
- Escaleras interiores de las viviendas dúplex con escalones de mármol pulido Crema Marfil y zócalo a juego.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada con hoja blindada 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 40 mm de espesor y panel de 5 mm, con acabado superficial lacado de color blanco o puertas correderas ocultas de la misma calidad. Tapetes sin ingleses lacadas, con aireadores ocultos para garantizar una correcta ventilación de los espacios interiores.
- Armarios modulares empotrados en número y dimensiones según la distribución de cada vivienda, con puertas batientes de 19 mm de grosor lacadas blancas y con sistema de freno. Tapetas lacadas con travesaño de medida especial hasta el techo. Acabado interior en melamina con estante superior y una barra de colgar.
- Cerraduras magnéticas y tiradores y herrajes de las puertas y armarios de color níquel mate.
- Topes en las puertas de baños y cocina.



◆ ACABADOS INTERIORES

COCINA

- Cocina abierta al comedor, excepto uno de los pisos dúplex que tiene cocina cerrada independiente, equipadas con armarios modulares altos con puertas lacadas en blanco brillante y bajos con puertas laminadas con imagen de madera de roble claro y bisagras con sistema de frenado. Mueble de cajones con guías rodadas de extracción total y freno. Mueble columna con horno eléctrico y microondas integrados. Previsión de espacios para nevera combi de 60 cm y para lavavajillas de 60 cm.
- Superficie de trabajo y frontal entre muebles con piezas de aglomerado de cuarzo tipo Silestone Blanco Norte o equivalente, con fregadero de acero inoxidable de una cubeta de la marca Franke colocada por debajo de la encimera y grifo monomando cromado de la marca Tres modelo Max con caño extraíble con doble función de salida de caudal. Resto de paredes pintadas al esmalte al agua de color gris claro satinado.
- Pavimento de parquet en las cocinas abiertas al comedor. La cocina cerrada irá con pavimento de gres.
- En las cocinas de la planta segunda, siempre que las instalaciones y equipos de la cubierta lo permitan, iluminación cenital con sistema Solatube. Disposición y número según distribución de cada cocina.
- Electrodomésticos de la marca Bosch: Placa de inducción de 60 cm, horno pirolytico de 60 cm, microondas con grill y grupo filtrante de 60 cm integrado bajo los muebles altos.

ESPACIO PARA LA COLADA

- Según distribución de cada vivienda, espacio de limpieza en forma de armario situado en el baño con puertas mallorquinas de aluminio, en la cocina o en el distribuidor con puertas tipo armario, o cuarto independiente con instalaciones preparadas para lavadora y secadora con

recogida de condensados. No existe instalación de conductos de extracción de vapores de condensación de secadoras. En este espacio estará la unidad interior (columna hidráulica) de la instalación de aerotermia.

- Paredes revestidas con baldosa blanca y pavimento de gres.

BAÑOS

- Revestimiento de paredes hasta el techo con baldosas porcelánicas. Pared del fondo de la ducha o bañera con revestimiento de color y textura diferenciado del resto. Pavimento de gres. Techo falso pintado de color blanco.
- Sanitarios de la marca Roca y grifería monomando cromada de la marca Tres modelo Study Exclusive con aireadores.
- Baño principal con plato de ducha de fibra, lavabo modelo Prisma colocado sobre mueble de baño modelo Unik Fresno de 2 cajones, inodoro i bidet modelo Meridian Compacto con tapa de caída amortiguada.
- Baño secundario con lavabo modelo Diverta colocado sobre encimera de aglomerado de cuarzo tipo Silestone Blanco Norte o equivalente, inodoro con tapa de caída amortiguada modelo Meridian Compacto y bañera o plato de ducha modelo, según distribución de cada vivienda.
- En las duchas, grifos termostáticos de superficie de la marca Tres con doble salida de agua a través de teleducha de altura regulable y rociador de techo de gran diámetro con función lluvia. En las bañeras, grifería termostática modelo Max/Class con kit de ducha Minimal.
- En los baños de la planta segunda, siempre que las instalaciones y equipos de la cubierta lo permitan, iluminación cenital con sistema Solatube, que transmite la luz natural al interior. Disposición y número según distribución de cada baño.
- Se colocará un espejo cubriendo el frontal de los lavabos.



◆ INSTALACIONES

ELECTRICIDAD

- Instalación de electricidad de 9,20 kW de potencia máxima de contratación. Cuadro de mando y protección de los diferentes circuitos con mecanismos automáticos de seguridad a las sobretensiones y las fugas de corriente.
- Mecanismos Simon 100 de color blanco con interruptores con accionamiento por pulsación. La serie 100 es un nuevo mecanismo tradicional que se puede convertir en digital e inteligente para quien lo desee, mediante el cambio de un enchufe de la vivienda por un mecanismo *hub* que permitirá la conectividad de la instalación con cualquier otro mecanismo que se desee, por medio de la incorporación de un dispositivo receptor en cada uno de ellos, sin necesidad de ampliar cableados ni hacer ningún tipo de obra. El sistema Simon iO, basado en la internet de las cosas, permite interconectar diferentes dispositivos a voluntad mediante una aplicación para dispositivos móviles que permite programar encendidos de puntos de luz o enchufes, persianas motorizadas, etc., en función de las necesidades de cada momento o de la decoración. Sistema digital no incluido como dotación.
- Mecanismo con toma USB con tensión de salida de 5 V a 50-60 Hz en la sala de estar y el dormitorio principal.

SUMINISTRO DE AGUA

- Instalación interior de suministro de agua potable con tubos de polietileno reticulado, llaves de paso a los cuartos húmedos y llave de corte general al colector situado en el falso techo y accesible a través de registros de techo en los baños.
- Punto de riego en las terrazas privadas de la planta baja.

CLIMATIZACIÓN Y PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA

- El equipo interior de generación de agua caliente y climatización mediante aerotermia es una columna hidráulica que incorpora el acumulador de ACS situada en la cocina en un armario específico. La unidad exterior con sistema agua-agua está situada en la cubierta y es parecida a la unidad condensadora de un equipo de bomba de calor de expansión directa.
- La aerotermia es la energía del aire exterior transformada en calor/frío para climatizar viviendas y producir agua caliente. Se trata de una fuente de energía renovable inagotable, de explotación viable y económica, que permite reducir al mínimo las emisiones de CO₂ en comparación con los combustibles fósiles.
- La instalación es independiente para cada vivienda, evitando la repercusión de costes de consumos comunitarios de las instalaciones solares centralizadas.
- Climatización de aire frío o caliente a través de conductos fonorreductores situados en el falso techo y salida de caudal a través de rejillas de aluminio regulables, situadas sobre las puertas de las dependencias habitables. Rejas de retorno por plenum.
- Calefacción con radiadores de pared de aluminio lacado de color blanco. Radiador toallero blanco en los baños.



◆ INSTALACIONES

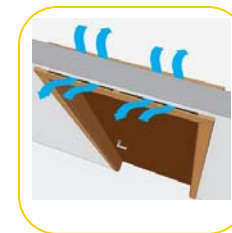
COMUNICACIONES

- 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.*
- 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.*
- 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*.

* La disponibilidad del servicio estará sujeta a la cobertura que cada operador de telecomunicaciones tenga en la zona.

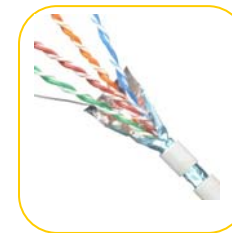
RENOVACIÓN DEL AIRE INTERIOR EN LOS PISOS

- Sistema de ventilación mecánica, individual para cada vivienda, con admisión de aire limpio del exterior a través de los cerramientos de salas y dormitorios y extracción desde los cuartos húmedos (cocina y baños). El sistema permitirá adecuar el funcionamiento a la ocupación y necesidades de la vivienda y, además, se limita la transmisión de ruido entre viviendas. El aire circula por las ranuras ocultas situadas en el travesaño de las puertas interiores hasta los cuartos húmedos (baños y cocina) donde están los conductos de extracción del aire viciado que crean la depresión necesaria para generar el movimiento de de aire. El conducto de extracción se prolonga hasta la cubierta y conecta con el aspirador mecánico colocado en línea. El aire se expulsa por el sombrero de las chimeneas de forma que la boca de salida quede a más de 2 m de la boca de admisión.



ILUMINACIÓN

- En los baños y cocinas abiertas, iluminación con ojos de buey de leds empotrados en el falso techo (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).
- Luminarias lineales de leds con tensión de 12 V colocadas bajo los muebles altos a ambos lados de la placa de cocinar, con encendido independiente.
- Se colocará un aplique de pared En las terrazas privativas.



ENTREGA DE LOS PISOS

- Antes de la entrega formal de las viviendas y estudios, se hará una limpieza general básica.

◆ OPCIONES ACABADOS INTERIORES

OPCIONES PAVIMENTOS CERÁMICOS Y ALICATADOS BAÑOS

Fecha límite: 30-11-20

Opción 1 (dotacional en el baño principal):

- Revestimiento general Azuvi Basic Steel 30x90.
- Revestimiento decorativo Azuvi Basic Steel Dec 30x90.
- Pavimento porcelánico: Marazzi Denver Gris 60x60.

Opción 2 (dotacional en los baños secundarios):

- Revestimiento general Azuvi Basic Taupe 30x90.
- Revestimiento decorativo Azuvi Basic Taupe Dec 30x90.
- Pavimento porcelánico Marazzi Plaster Taupe 60x60.

Opción 3:

- Revestimiento general Azuvi Fatima White 30x90.
- Revestimiento decorativo Azuvi Basalto Struturato Grigio 30x90.
- Pavimento porcelánico: Azuvi Neutra Steel 60x60.

Opción 4:

- Revestimiento general Azuvi Fatima Bone 30x90.
- Revestimiento decorativo Azuvi Fatima Multistone Greige 30x90.
- Pavimento porcelánico Azuvi Neutra Moka 60x60.

OPCIONES PARQUET

Fecha límite: 30-12-20

- Dotación: Parquet Kährs Oak Sorrento (tonalidad clara)
- Opción 1: Parquet Kährs Oak Smoke (tonalidad oscura)
- Opción 2: Parquet Kährs Oak Nice (tonalidad natural)

OPCIONES MUEBLES DE COCINA

Fecha límite: 30-12-20

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

OPCIONES PINTURA

Fecha límite: 31-01-21

- Dotación: paredes de color gris claro ref. NCS-2500N y techos blancos.
- Opción 1: paredes de color beige claro ref. NCS-3005Y20R y techos blancos.
- Opción 2: paredes y techos blancos (RAL 9010)

◆ OPCIONES DE EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO

Fecha límite packs: 30-03-21

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.

PACK ELECTRODOMÉSTICOS COCINA

- Nevera combinada Bosch de 200x60cm, color acero inoxidable Serie 6 ref. KGN39AIEP
- Lavavajillas Bosch de 60 cm, color acero inoxidable Serie 6 ref. SMS681107E

PACK ELECTRODOMÉSTICOS ROPA

- Lavadora Bosch de hasta 8 kg de capacidad, de color blanco, Serie 6 ref. WAT24491ES
- Secadora Bosch con recogida de condensados de hasta 8 kg de capacidad, color blanco, Serie 6 ref. WTG86260EE

PACK ALIMENTACIÓN CARGADOR VEHÍCULOS ELÉCTRICOS

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

PACK TOLDOS

- Toldos motorizados con mando a distancia, cubriendo el frontal de los balcones. Sistema de brazos ocultos, con perfilera de aluminio de color gris oscuro. Lona tipo *screen* transpirable color gris. Sistema Eolis de plegado automático en caso de meteorología adversa.

PACK ACCESORIOS DE BAÑO

- Cada baño irá equipado con 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).

PACK MAMPARAS DE BAÑO

- Platos de ducha o bañeras: mampara marca Novellini de la serie Rose Rosse con perfiles y accesorios de aluminio con tratamiento antibacteriano. Vidrios templados de 6 mm con tratamiento antical. Modelo según distribución de cada baño.

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 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.