

# **EDIFICI AUGUSTA**

**Memoria de calidades**



Via Augusta 323  
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.

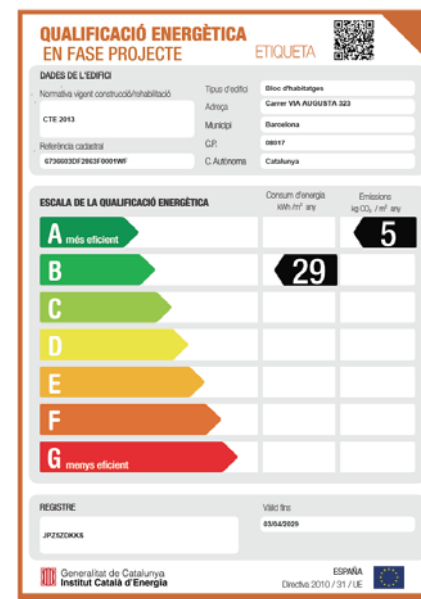
Situada en la Vía Augusta 323, esquina calle de Salvador Mundí, disfruta de la exclusividad del barrio de Sarrià y de las mejores comunicaciones con vehículo privado y transporte público, con una estación de los FGC a 5 minutos a pie. Su proximidad a la calle Major de Sarrià ofrece todos los servicios de calidad que caracterizan a esta arteria peatonal. Al mismo tiempo, este privilegiado emplazamiento brinda una amplia oferta de los mejores colegios de Barcelona, así como equipamientos hospitalarios de primer orden.

El proyecto es obra de los arquitectos Jordi Pons Carrió, Didac Marsà Visay y Benito Miró Llor. Está formado por un bloque aislado de 24 viviendas y plazas de aparcamiento. El acceso se hace por la calle de Salvador Mundí a través de un vestíbulo con espacio para conserjería. La comunicación entre plantas se hace mediante dos ascensores electro-mecánicos o accediendo a la escalera de emergencia. El edificio consta de una planta sótano destinada a aparcamiento de vehículos, trasteros e instalaciones colectivas, planta baja donde encontramos los espacios comunes de los accesos y 4 viviendas, y 5 plantas piso con 4 viviendas cada una de ellas. La planta cubierta está destinada a ubicar instalaciones comunitarias y las unidades condensadoras de las instalaciones privativas de climatización y dispone de unos accesos diseñados exclusivamente para el mantenimiento de estas.

La planta sótano ocupa una mayor superficie que el volumen del edificio. A nivel de calle, esta superficie estará urbanizada y ajardinada formando una plaza de uso público que permite la comunicación de la calle Hort de la Vila con la calle Salvador Mundí.

## ◆ 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 B para consumo y A para emisiones. Esto 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.



## ◆ ACABADOS ZONAS COMUNES

### VESTÍBULO Y ACCESOS

- Acceso a través de vestíbulo con espacio para conserjería con lavabo. Pavimento de gres porcelánico y paredes que combinan superficies revestidas de madera barnizada, alternadas con zonas pintadas y paramento con espejo, según proyecto. Rellanos de acceso a las viviendas con los mismos materiales. 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, excepto la cubierta. Puertas automáticas de acero inoxidable en la cabina y el rellano e interiores revestidos con paneles con imagen de acero inoxidable y medio espejo. 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.

### 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 pintado con colores diferentes en las zonas de paso y en las plazas privadas. Muros perimetrales de hormigón visto con

acabado superficial fresado o liso, según tipología constructiva, y pilares de hormigón armado acabados pintados. Techo pintado de color negro e iluminación suspendida por debajo de las instalaciones.

- 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.

### TRASTEROS

- Trasteros con paredes de obra seca con entramado metálico y placas de Hidropanel o material equivalente y/o yeso laminado y pintura blanca, según tipología. Pavimento cerámico y techos de hormigón 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.



## ◆ 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

- Pared de doble hoja con cámara de aire interior. Hoja exterior de obra cerámica con revestimiento de piedra natural tipo Basalto flameado o similar, soportadas mediante anclajes mecánicos. Aislamiento térmico y acústico de lana de roca mineral y semitabique de yeso laminado. La lana de roca mineral es un material incombustible y no produce gases tóxicos en caso de incendio.
- Balcones con losas de hormigón armado visto y barandillas de barrotes y pasamanos de acero pintados. Protección solar mediante paneles verticales correderos de celosía de aluminio colocados sobre guías.

### CUBIERTAS Y TERRAZAS

- Cubierta plana con sistema invertido y acabado con grava en las zonas no practicables destinadas a ubicar equipos e instalaciones, para facilitar las tareas de mantenimiento. Pavimento cerámico en los locales técnicos. Acceso a la cubierta mediante escalera plegable y claraboya, situada en el techo del último tramo de la escalera de comunicación.

### CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Perfilaría de la marca Technal con rotura de puente térmico, de color gris. Ventanas y balconeras de dormitorios con hojas oscilobatientes y/o practicables.
- Acristalamiento con doble vidrio térmico y acústico con cámara de aire tipo Climalit o equivalente, con tratamiento bajo emisivo o control solar según orientación de cada abertura, para favorecer el confort térmico y el ahorro energético.
- En las balconeras, persiana apilable motorizada de lamas orientables de aluminio modelo Griesser Metalunic. Posibilidad de posicionamiento exacto de las lamas para la regulación de la entrada de la luz. Protección contra obstáculos integrada que permite que los estores se detengan cuando las lamas topan con algún obstáculo. Protección antielevación y antivandalismo en cualquier posición.
- En las ventanas, persiana modelo Griesser Rolpac III, con lamas de oscurecimiento con espacio entre lamas de 6 mm que permite una posición semiabierta para la ventilación de las habitaciones y una entrada graduada de la luz. Sistema de guías con protección antielevación cuando están totalmente cerradas y sistema de protección contra obstáculos durante las maniobras de subida y bajada de la persiana.
- Sistema de accionamiento mediante mecanismos situados en la pared.
- En las viviendas de planta baja, rejas de perfiles de acero en las aberturas para una mejor protección.



## ◆ 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 y 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 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 en toda la vivienda.
- Acabado de paredes con pintura plástica de color gris claro y techos de color 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. En las cocinas con office, esta superficie será de parquet.
- 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.
- Pavimento de gres en las terrazas y balcones.

### CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada con hoja blindada, con panel de madera barnizada en la cara exterior y lacada de color blanco en 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.
- Según distribución de cada vivienda, puertas interiores semimacizas de 40 mm de espesor lacadas de color blanco, con bisagras ocultas y cerraduras magnéticas, o puertas correderas ocultas con el mismo acabado. Tapetes lacadas de color blanco y travesaño a medida hasta el techo. Aireadores ocultos en el travesaño superior para garantizar una correcta renovación del aire interior.
- Topes en todas las puertas.
- Armarios modulares empotrados en todos los dormitorios, de medidas según distribución de cada vivienda, con puertas batientes de 19 mm de espesor hasta el suelo, lacadas de color blanco, con bisagras con sistema de frenado. Tapetas lacadas y travesaño a medida hasta el techo. Interiores en melamina imitación textil con un estante y barra de colgar.
- Manijas y herrajes de puertas y armarios con acabado cromo mate.



## ◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTO INTERIORES

### COCINA

- Cocinas equipadas con armarios modulares de la marca Santos con acabado estratificado. Muebles altos de 70 cm con puertas con sistema de apertura plegable y bajos de 80 cm con cajones de gran formato con guías rodadas de extracción total. Mueble columna con horno y microondas. Sistema de freno en cajones y puertas.
- Banco de cocina de material porcelánico ultracompacto tipo Dekton de color blanco con vetas grises y textura mate. Retorno frontal hasta los muebles altos con el mismo material.
- Fregadero de acero inoxidable de la marca Blanco colocada por debajo de la encimera. Grifo monomando cromado Grohe modelo Essence extraíble con salida de dos chorros de agua diferentes.
- Pavimento de gres porcelánico de color gris y espacio de office con pavimento de parquet (según proyecto) y paredes pintadas.
- Electrodomésticos de la marca Siemens:
  - Horno pirolítico multifunción de 60 cm.
  - Microondas de 21 litros de capacidad.
  - Placa de inducción de 60 cm
  - Grupo filtrante de 86 o 70 cm según la distribución de cada vivienda.
  - Lavavajillas integrado de capacidad para 13 servicios y clasificación energética A+++.

### ESPACIO DE LIMPIEZA

- Según la distribución de cada vivienda, cuarto de limpieza independiente con pavimento y revestimiento cerámico o armario con puertas batientes y paredes revestidas de alicatado. Pavimento de gres.
- Instalaciones preparadas para la lavadora y secadora con recogida de condensados. Según la distribución de cada vivienda, puede haber espacio para lavadora-secadora en un mismo aparato. En una pared puede estar la caldera mixta mural de gas.



## ◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTO INTERIORES

### BAÑO PRINCIPAL

- Pavimento y revestimiento de gres porcelánico. Alicatado hasta el techo falso. Pared del fondo de la ducha o bañera con revestimiento de textura diferenciada del resto de revestimientos. Techo falso pintado de color blanco.
- Mueble de baño Duravit modelo L-Cube con 1 o 2 cajones según la distribución de cada vivienda, con acabado de melamina con imagen de madera de roble claro. Lavabo Duravit modelo Vero Air 60 colocado sobre encimera de aglomerado de cuarzo Silestone Blanco Zeus o material equivalente. Grifo monomando Grohe modelo Essence.
- Plato de ducha de resinas modelo Fiora Silex blanco y grifo termostático encastado serie Grohe SmartControl con doble salida de agua a través de teleducha con flexo y de rociador de techo de gran diámetro con función lluvia de la serie Rainshower Cosmopolitan 310.
- Inodoro de color blanco Duravit modelo ME-by-Starck Compact colocado suspendido en la pared, con cisterna de descarga oculta y tapa de caída amortiguada. Según distribución de cada vivienda, dotación de bidé de la misma serie.
- Mamparas en la ducha con puertas corredizas de vidrio según distribución y medidas de cada baño, de la marca Novellini modelo Minimmel 2.0 con perfiles y accesorios de aluminio; vidrios transparentes templados de 6 mm con tratamiento superficial antical para facilitar la limpieza.
- Accesorios de baño de la marca Cosmic serie Architect con dos colgadores de pared, soporte de papel higiénico y colgador de toalla de manos (modelo según distribución de cada baño).
- Se colocará un espejo con resistencia antivaho cubriendo el frontal del lavabo.

### BAÑO SECUNDARIO

- Pavimento y revestimiento de gres porcelánico. Alicatado hasta el techo falso. Pared del fondo de la ducha con revestimiento de color y textura diferenciados del resto de revestimientos. Techo falso pintado de color blanco.
- Lavabo Duravit modelo Vero Air 60 colocado sobre encimera de Silestone Blanco Zeus (o equivalente).
- Plato de ducha de resinas modelo Fiora Silex blanco y grifo termostático encastado serie Grohe SmartControl con doble salida de agua a través de teleducha con flexo y de rociador de techo de gran diámetro con función lluvia de la serie Rainshower Cosmopolitan 310.
- Inodoro de color blanco Duravit modelo ME-by-Starck Compact colocado suspendido en la pared, con cisterna de descarga oculta y tapa de caída amortiguada.
- Mamparas en la ducha con puertas corredizas de vidrio según distribución y medidas de cada baño, de la marca Novellini modelo Minimmel 2.0 con perfiles y accesorios de aluminio; vidrios transparentes templados de 6 mm con tratamiento superficial antical para facilitar la limpieza.
- Accesorios de baño de la marca Cosmic serie Architect con dos colgadores de pared, soporte de papel higiénico y colgador de toalla de manos (modelo según distribución de cada baño).
- Se colocará un espejo con resistencia antivaho cubriendo el frontal del lavabo.





## ◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTO INTERIORES

### BAÑO DE CORTESÍA

- Baño de 2 piezas con lavabo Duravit modelo Vero Air 60 colocado sobre semi-encimera de 24 cm de ancho de Silestone Blanco Zeus (o equivalente) e inodoro de color blanco Duravit modelo ME-by-Starck Compact colocado suspendido en la pared, con cisterna de descarga oculta y tapa de caída amortiguada.
- Pavimento de gres porcelánico y paredes pintadas. Pared del fondo del lavabo con espejo con zócalo y travesaño superior hasta el techo de Silestone Blanco Zeus.
- Accesorios de baño de la marca Cosmic serie Architect con soporte de papel higiénico y colgador de toalla de manos (modelo según distribución de cada baño).
- Se colocará un espejo con resistencia antivaho cubriendo el frontal del lavabo.
- En el falso techo puede haber un registro de aluminio para las unidades interiores de la maquinaria de instalaciones. No dispone de radiador.

## ◆ EQUIPAMIENTO: 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*).
- 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

### 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 compatibles con el sistema domótico.
- En el salón, dormitorios y cocina, mecanismo con toma USB con tensión de salida de 5 V a 50-60 Hz.

### ILUMINACIÓN

- Iluminación en todas las estancias de la vivienda con ojos de buey de leds no orientables y empotrados en el techo falso.
- En la cocina, complemento de iluminación mediante linestras de leds bajo los muebles altos con encendido independiente.
- En las terrazas privadas se colocará iluminación de acuerdo con el proyecto.

### DOMÓTICA

- Sistema con lenguaje estandarizado KNX. Módulo de mando principal con pantalla táctil capacitiva de color, con conexión IP para el control remoto y actualizaciones. Sonda de temperatura interna y múltiples funciones de control directos personalizables. Incluye puerto IP para el control a distancia y envío de alarmas a *smartphones* y *tablets* utilizando la aplicación gratuita del fabricante para dispositivos móviles.
- Control general "on-off" de la iluminación y apertura y cierre de persianas. Programación horaria con posibilidad de simulaciones de presencia.
- Control de la climatización y la calefacción con función "on-off" de la caldera a distancia.
- Señal del videoportero a través de dispositivos móviles.
- Alarmas técnicas: envío de señal de alarma en caso de detección de fuga de gas y humo (no incluye sistemas de anulación de las fugas).

*Nota: el sistema de control domótico requiere que haya tensión eléctrica en el piso y que el router esté en funcionamiento.*



## ◆ EQUIPAMIENTO: INSTALACIONES

### 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 registro.

### PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA

- Placas solares térmicas y caldera de gas para la producción del agua caliente.
- 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 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. De esta forma se favorece el ahorro energético.

### RENOVACIÓN DEL AIRE INTERIOR

- Sistema de ventilación de doble flujo con recuperador de calor mediante instalación de conductos en el techo falso para la aportación y extracción de aire de manera mecánica con recuperador de calor incorporado que permite ceder parte de la energía contenida en el aire de extracción al de impulsión, favoreciendo el ahorro energético tanto en verano como en invierno.
- Equipos situados en el falso techo con acceso a través de registro para su mantenimiento.
- **Tráfico de la corriente de aire desde las estancias exteriores a las interiores a través de aireadores situados en la parte superior de las puertas y escondidos por la tapeta del travesaño.**

### CLIMATIZACIÓN

- Sistema de climatización mediante bomba de calor 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 rejillas de aluminio con compuertas regulables situadas sobre las puertas de las diferentes estancias. Rejillas lineales de integración arquitectónica en el salón comedor. Retorno por plenum diseñado para caudal de aire frío.
- Unidad interior (evaporadora) situada en el falso techo de un baño, equipada con filtros que eliminan las impurezas del aire recuperado, con acceso a través de registro en el techo para facilitar el mantenimiento.

### CALEFACCIÓN DE GAS

- Caldera mixta estanca de condensación de gas natural para la generación de calefacción mediante radiadores de aluminio blanco modelo Runtal Jet-X, con dos circuitos monotubulares per debajo del pavimento que alimentan los diferentes emisores de forma compensada.
- Radiadores toalleros en los baños con ducha o bañera.
- Termostato con gestión a través del sistema domótico.

### ENTREGA DE LA VIVIENDA

- La vivienda se entrega habiendo realizado una limpieza general básica de obra.



## ◆ OPCIONES DE EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO

### 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 su uso. 1 sirena interior disuasoria. 1 módulo de comunicaciones GSM/SMS, verificación con habla/escucha. 1 batería de respaldo de 12 V. Placas y adhesivos.
- 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)





**Tu casa, más tuya.**