



 **Memoria de calidades**

RESIDENCIAL EL LLEDONER

C / Rosselló 109 · GRANOLLERS

◆ DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

La Llave de Oro, grupo promotor inmobiliario desde 1945, presenta una nueva promoción de viviendas en Granollers 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 Rosselló 109, situada en la zona norte del municipio. El proyecto, redactado por los arquitectos Jordi Pons Carrió y Jordi Moliner i Salinas, está formado por dos volúmenes con forma de U separados por un pasaje peatonal donde están los accesos al parking y con una zona comunitaria con piscina en el centro de cada conjunto. Cada volumen está formado por 3 bloques con fachadas a cuatro vientos con varias escaleras. Los edificios son de planta baja y tres plantas piso con cubierta inclinada de teja. Hay una planta sótano destinada a aparcamiento de vehículos que ocupa toda la superficie de la parcela.

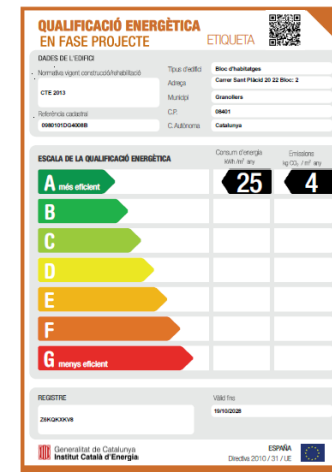
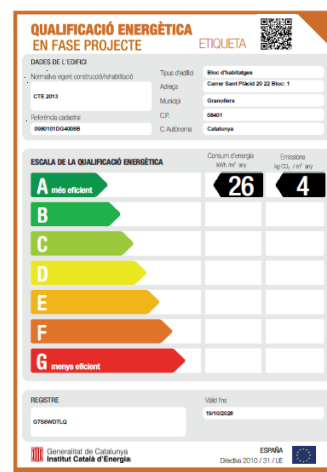
En la planta baja se encuentran los accesos a través de vestíbulos que conducen al ascensor de comunicación entre las diferentes plantas y a la escalera de comunicación y de emergencia, así como los espacios destinados a instalaciones comunitarias. Las viviendas de planta baja disponen de jardines privados. También hay despachos y 4 locales comerciales dispuestos en las esquinas.

Las plantas 1ª y 2ª están destinadas a viviendas de diferentes tamaños. En la planta 3ª las viviendas son dúplex, aprovechando el espacio del bajo cubierta del tejado y creando magníficas terrazas tipo solarium.

La planta sótano se destina a aparcamiento de coches y a trasteros. El acceso de vehículos se realiza mediante una rampa con puerta de apertura motorizada. El acceso peatonal se puede hacer a través de los vestíbulos de planta baja utilizando el ascensor o bien los núcleos de escalera.

◆ NORMATIVA

- 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 en fase de proyecto con letra A, la más alta posible, 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. 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

URBANIZACIÓN ACCESOS COMUNITARIOS

- Accesos a los vestíbulos de entrada a los edificios a través de la zona comunitaria interior. Pavimento de piezas de piedra artificial con dibujo según proyecto.
- Muros perimetrales de urbanización de hormigón armado acabado visto y pintado, con valla metálica simple torsión.
- Iluminación led con encendido crepuscular.

ZONA COMUNITARIA CON PISCINA

- Zona comunitaria con área de recreo para niños con parque infantil y pavimento de losetas de caucho. Espacio anexo de disfrute comunitario con pavimento de losas de piedra artificial, jardineras de superficie y bancos de hormigón.
- Piscina comunitaria con revestimiento de gresite. Zona de césped artificial y zona de playa perimetral de la piscina con pavimento flotante de madera para exteriores. Cierre perimetral en la zona de baño.

VESTÍBULO Y ACCESOS

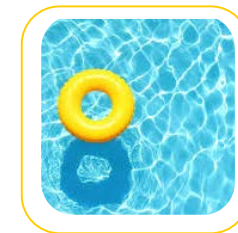
- Vestíbulos con pavimento de granito pulido y paredes que combinan superficies revestidas de madera chapada y barnizada, zonas pintadas y paramentos con espejo.
- Peldaños de escaleras y rellanos de pisos de piedra natural pulida y paredes acabadas con pintura. Montantes de escaleras de hormigón encofrado visto acabado con pintura. Escala de emergencia del parking con salida directa al exterior con escalones de hormigón prefabricado.
- Puerta de entrada al vestíbulo de perfiles de aluminio y vidrio laminado.
- Ascensor electromecánico en cada escalera, con maquinaria con tecnología sin reductor y variador de frecuencia. Puertas automáticas de acero inoxidable en la cabina y en el rellano. Interiores de cabina de melamina y medio espejo.

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.
- 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.
- Instalación de ventilación mediante extracción mecánica y admisión a través de reja intumescente. Control temporizado integrado del sistema de ventilación desde el cuadro general de protección y mando.



◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA

- Cimentación mediante zapatas y losa arriostrante de hormigón armado.
- Muros perimetrales de los sótanos de hormigón armado con acabado visto.
- Estructura de pilares de hormigón armado y forjados reticulares o losas macizas de hormigón armado ejecutadas in situ.
- Voladizos de hormigón encofrado visto

FACHADAS

- Cierre de fachada de obra vista de color claro combinada con superficies con revestimiento continuo de mortero pintado de color gris oscuro. Aislamiento térmico y acústico de lana de roca mineral y semitabique interior de yeso laminado. La lana de roca mineral es un material incombustible que no produce gases tóxicos en caso de incendio.
- En la planta baja revestimiento de piedra natural tipo Basalto o revestimiento continuo de mortero de cemento pintado hasta la altura del los dinteles o de los vierteaguas, según proyecto.
- Paneles de lamas horizontales fijas a modo de celosía delante de las aberturas de la escalera de comunicación y las cocinas, según proyecto.
- Balcones con barandillas de perfiles de acero, con barrotes verticales en los laterales y paneles de laminado compacto decorativo de alta presión tipo Trespa o producto equivalente.
- Paredes de separación entre terrazas acabadas rebozadas y pintadas con mampara de separación con celosía de perfiles metálicos pintados.

CUBIERTAS Y TERRAZAS

- Cubiertas y terrazas sobre espacios no habitables con pendientes, lámina impermeabilizante, geotextil separador y acabado con pavimento pesante o solera de base para cada acabado superficial diferente, según usos previstos en el proyecto.
- Balcones y terrazas privativas con pavimento de gres para exteriores.
- Cubierta inclinada a dos aguas, acabada con teja cerámica y terrazas planas para equipos de las instalaciones.

CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Balconeras de dos hojas correderas y ventanas de hojas practicables y/o oscilobatientes de aluminio lacado de color gris oscuro RAL-7016 de la marca Technal con rotura de puente térmico.
- Acristalamiento con doble vidrio con cámara de aire tipo Climalit o equivalente, con tratamiento bajo emisivo para favorecer el confort térmico y el ahorro energético. Vidrios opacos en las ventanas de los baños orientados en la calle.
- Persianas enrollables motorizadas con lamas de aluminio térmico lacado en todas las aberturas, excepto baños. Sistema de accionamiento mediante mecanismos situados en la pared. El cajón de persiana situado en el exterior evita cualquier puente acústico y térmico a través del registro.
- En las aberturas de las salas de la planta bajo cubierta de los pisos dúplex, persianas exteriores plegables de aluminio tipo mallorquina.
- Rejas en las aberturas de la planta baja que dan a la calle.



◆ ACABADOS INTERIORES

PAREDES Y TECHOS INTERIORES

- Divisiones interiores entre propiedades con sistema seco, con doble estructura metálica de 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 estancias con tabique de yeso laminado con placas de 15 mm tipo Pladur acústica 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 ref. NCS-1500-N.

PAVIMENTOS

- Pavimento de parquet multicapa de madera natural de roble color claro de 3 lamas marca Kährs en toda la vivienda, excepto cocinas, baños y lavaderos, que disponen de pavimento cerámico. Zócalo de madera de color blanco en todo el perímetro de las superficies de parquet.
- Bajo el pavimento de acabado hay una solera de mortero aislada por debajo y por todo su contorno por una lámina acústica de 5 mm colocada entre la estructura y esta capa de mortero. De esta manera se consigue reducir la transmisión de ruido por impacto.
- Balcones y terrazas privativas con pavimento de gres para exteriores y rejilla lineal de recogida de agua.
- Escaleras interiores de las viviendas dúplex con escalones de mármol.

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 35 mm de espesor y panel de 5 mm, con acabado superficial lacado de color blanco o puertas correderas con sistema oculto. Tapetas lacadas con sistema sin ingleses. Aireadores ocultos en el travesaño superior para garantizar una correcta ventilación de los espacios interiores.
- 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. Tapetes lacadas con sistema americano. 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 al esmalte al agua.
- Fregadero de acero inoxidable de 1 cubeta de 45×40 cm del fabricante Teka. Grifo monomando cromado de la marca Tres modelo Max-Tres con boquilla giratoria.
- Mueble columna con horno eléctrico y microondas. Previsión de espacio para nevera combi de 60×200 cm y espacio para lavavajillas de 60 cm.
- Electrodomésticos de la marca Balay: Placa de inducción de 60cm modelo 3EB965LR o equivalente; Horno de 60 cm con acabado de acero inoxidable modelo 3HB4331Xo o equivalente; Horno microondas integrable de 20 litros de capacidad y función grill simultánea modelo 3CG4172Xo o equivalente; Grupo filtrante bajo mueble alto modelo 3BF267EX o equivalente.

BAÑOS

- Revestimiento de paredes hasta el falso 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 modelo Meridian Compacto y grifería monomando de la marca Tres modelo Study Exclusive y grifería termostática modelo Max-Class en las bañeras y duchas.
- Baño principal con plato de ducha plano de resinas Roca modelo Terran o equivalente de medidas según distribución de cada vivienda, lavabo modelo Diverta colocado sobre encimera de aglomerado de cuarzo tipo Silestone color Blanco Norte o material equivalente e inodoro con tapa de caída amortiguada.
- Baño secundario con lavabo modelo Prisma sobre mueble Unik de 2 cajones de melamina color madera de fresno, inodoro con tapa de caída amortiguada y bañera modelo Easy de medidas según distribución de cada baño.
- Se colocará un espejo cubriendo el frontal de los lavabos.

ESPACIO DE LIMPIEZA

- Según la distribución de cada vivienda, espacio de limpieza en la cocina en armario con puertas batientes, con la unidad interior del aparato de producción de agua caliente y calefacción y espacio para lavadora y secadora colocadas en columna. Cuarto de limpieza independiente con espacio para lavadora y secadora o armario con espacio para lavadora-secadora. El equipo de la instalación de aerotermia también puede estar ubicado en armario situado en el balcón, en el exterior. La pared del fondo irá revestida con azulejos blancos.
- Cuarto de limpieza independiente con pavimento de gres y paredes alicatadas hasta el techo.
- No existe instalación de conducción de vapores de condensación de secadoras, que deben disponer de recogida de condensados.



◆ INSTALACIONES

ELECTRICIDAD

- Instalación de electricidad de 9,20 kW de potencia de contratación.
- Armario con el cuadro de mando y protección de los diferentes circuitos con mecanismos automáticos de seguridad a las sobretensiones y las fugas de corriente y con la caja de conexiones de telecomunicaciones
- Mecanismos de la marca Niessen Sky color plata.
- Mecanismo con toma USB con tensión de salida de 5 V a 50-60 Hz en los dormitorios, cocina y sala de estar.

SUMINISTRO DE AGUA

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

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 receptor, 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*.

(*) Disponibilidad de servicio sujeta al despliegue de los servicios por parte de los operadores de telecomunicaciones.



◆ INSTALACIONES

CLIMATIZACIÓN Y PRODUCCIÓN DE ACS

- El equipo interior de generación de agua caliente y climatización mediante aerotermia es una columna hidráulica que incorpora el acumulador de ACS y está situada en la cocina en el armario del espacio de limpieza o en la terraza, en función de la distribución de cada vivienda. También según la distribución de cada vivienda, la unidad exterior tipo bomba de calor está situada en unos rellanos exteriores de la escalera comunitaria de comunicación o en las terrazas privativas de cada piso.
- La aerotermia es la energía del aire exterior transformada en calor/frío para climatizar viviendas y producir agua caliente sanitaria. 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.

CALEFACCIÓN POR RADIADORES

- Circuitos monotubulares distribuidos por el falso techo, con caja de colectores registrable situada en la salida de la unidad interior o columna hidráulica de la instalación de aerotermia.
- Radiadores de pared de aluminio lacado blanco.
- En los baños, radiador toallero blanco.

RENOVACIÓN DEL AIRE INTERIOR

- 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

- 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).
- 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 PARQUET

Fecha límite: bloque 3: fuera de plazo

Bloque 2: fuera de plazo

bloque 1: 30-06-21

- Dotación: Parquet Kährs Oak Abetone (color claro)
- Opción 1: Parquet Kährs Oak Bisbee (color oscuro)
- Opción 2: Parquet Kährs Oak Lecco (color natural).

OPCIONES MUEBLES DE COCINA

Fecha límite: bloque 3: fuera de plazo

bloque 2: fuera de plazo

bloque 1: 30-08-21

- 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: bloque 3: fuera de plazo

bloque 2: 31-12-20

bloque 1: 30-09-21

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

◆ OPCIONES DE EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO

Fecha límite: bloque 3: 31-12-20
bloque 2: 28-02-21
bloque 1: 30-11-21

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. No incluye luminarias para el punto de luz del comedor ni del office de la cocina.

PACK ELECTRODOMÉSTICOS COCINA

- Nevera combinada color acero inoxidable antihuellas de 200 x 60 cm marca Balay model 3KF6855ME.
- Lavavajillas de 60 cm de color acero inoxidable antihuellas marca Balay model 3VS572IP.

PACK ELECTRODOMÉSTICOS ROPA

- Lavadora de hasta 7 kg de capacidad, de color blanco, marca Balay modelo 3TS986BT
- Secadora de condensación de hasta 7 kg de capacidad, color blanco, marca Balay modelo 3SC877B.

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 para facilitar la limpieza. Modelo según distribución de cada baño.

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 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 CRA 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.