

RESIDENCIAL LA SAGRERA

Memoria de calidades

C/de Coll 59-61
BARCELONA



◆ DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La Llave de Oro, grupo promotor inmobiliario desde 1945, sigue apostando por la ciudad de Barcelona y presenta una nueva promoción de viviendas Situada en la calle Coll 59 y en la calle de Filipinas 6-8, en el centro de la Sagrera. Diversos equipamientos, como el Parque de la Pegaso o la nave Ivanow, testimonian el pasado industrial de esta zona en un proceso de transformación constante que llega hasta nuestros días y que continuará en los próximos años con la futura estación del AVE, pero que mantiene su esencia de barrio, patente en sus calles arboladas o la encantadora plaza Masadas. La apuesta por la calidad que siempre ha caracterizado nuestra manera de entender las obras de edificación queda reflejada en esta nueva promoción, que te ofrece un hogar moderno, con una cuidada distribución y excelentes acabados.

El proyecto es obra del taller Marti-Sardà, Arquitectos SLP y del arquitecto Jordi Pons y Carrió. Se trata de un edificio de nueva construcción en forma de L, con 31 viviendas, garaje y piscina comunitaria situada en la cubierta. El edificio es de planta baja y cuatro plantas piso en el frente de la calle de Coll y planta baja y 2 plantas piso en el frente de la calle de Filipinas.

En la planta baja encontramos el acceso de vehículos y personas a las 2 plantas sótano destinadas a aparcamiento de vehículos, así como el vestíbulo de acceso a la finca y los núcleos de comunicación, la estación transformadora de Endesa, espacios comunitarios y 9 viviendas dúplex. Las viviendas de planta baja que dan al interior de manzana disfrutan de terrazas de uso privativo. El resto de plantas piso está distribuido en las 22 viviendas restantes, de diferentes tamaños y distribuciones.

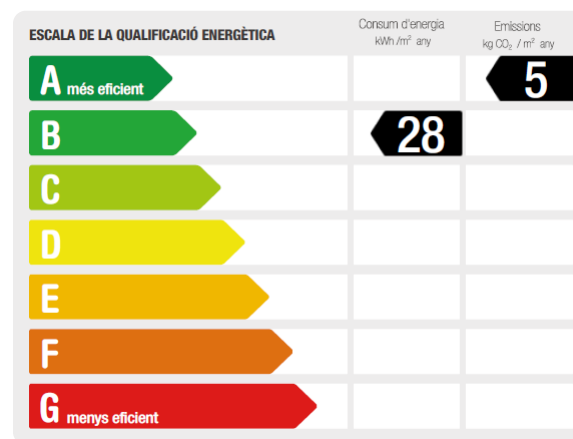
La cubierta del bloque de B+2 tiene uso en parte como terraza privada de una vivienda y en parte como espacio para equipos de las instalaciones privativas y comunitarias. La cubierta del bloque B+4 está distribuida en espacios comunitarios, como los tendederos y la piscina, y un espacio transitable destinado a ubicar instalaciones comunitarias y particulares de las viviendas, como las unidades exteriores de los equipos de climatización.

◆ NORMATIVA DE EDIFICACIÓN

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 A para emisiones y B para consumo de energía. Los materiales se han escogido para fomentar una construcción medioambientalmente sostenible.

Proyecto y ejecución según los requisitos básicos de calidad establecidos por la Ley de Ordenación de Edificación (LOE ley 38/1999) y desarrollados principalmente por el Código Técnico de Edificación (CTE).

Justificación de los coeficientes de aislamiento térmico y acústico descritos en el proyecto ejecutivo.



◆ ACABADOS ZONAS COMUNES

VESTÍBULO Y ACCESOS

- Vestíbulo de entrada al edificio con pavimento de mármol o granito y paredes combinando superficies revestidas de laminado con imagen de madera, zonas pintadas o con espejos. Puerta de entrada de los vestíbulos de perfiles de aluminio y vidrio laminado. Comunicación y apertura remota mediante videoportero electrónico.
- Rellanos de los pisos con pavimento de mármol y paredes con zonas revestidas de madera chapada y zonas pintadas, según proyecto.
- Escaleras de comunicación de las plantas sobre rasante con escalones de mármol pulido y paredes y techos pintados.
- Ascensor electromecánico con parada en todas las plantas excepto el altillo de planta baja, con maquinaria sin reductor y con variador de frecuencia, que aportan confort y suavidad en las maniobras con la mejor eficiencia.

ZONA COMUNITARIA CON PISCINA

- Zona comunitaria en la cubierta con piscina de recreo con sistema salino de depuración y desinfección.
- Playa alrededor de la piscina con pavimento flotante de madera natural para exteriores tipo ipé o equivalente y desagüe oculto. Ducha con pulsador temporizado.

TERRAZAS Y CUBIERTAS

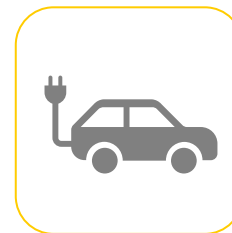
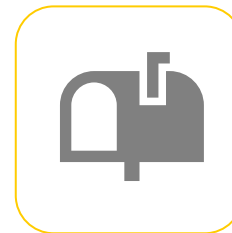
- Cubierta plana practicable con zona de tendederos comunitarios con pavimento cerámico. Zonas no transitables destinadas a la ubicación de equipos de las instalaciones

comunitarias y/o privativas con sistema invertido y acabado con grava que facilita las tareas de mantenimiento y reparación.

- Terrazas de planta baja de uso privado con pavimento flotante de piedra artificial o material similar. Divisiones entre propiedades con cierre ligero.

SÓTANO DESTINADO A APARCAMIENTO

- Entrada de vehículos a través de puerta metálica de accionamiento automático con emisores de radioondas individualizas.
- Pavimento del interior del garaje de hormigón fratasado. Señalización y numeración de las plazas pintadas sobre el pavimento. Muros perimetrales de hormigón armado y pilares acabados pintados de un color diferenciado.
- Garaje dotado de instalaciones de ventilación mecánica, detección y extinción de incendios, 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. Interruptor de maniobra on/off en el cuadro eléctrico de la vivienda.
- Trasteros con paredes de obra cerámica rebozada y pintada y techos de hormigón. Pavimento cerámico y puerta metálica. Luminaria sobre la puerta y sistema de ventilación mecánica individual.



◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA

- Cimentación superficial de zapatas aisladas de hormigón armado y muros pantalla perimetrales ejecutados in situ. Los muros pantalla estarán acabados superficialmente con un fresado mecánico de textura irregular. Contrafuertes de contención entre las plazas de parking, según proyecto.
- Estructura de pilares y losas macizas de hormigón armado según proyecto ejecutivo.

FACHADAS

- Fachada principal de obra cerámica tipo gero fonoabsorbente enlucido y pintado, aislamiento térmico y acústico interior de lana de roca mineral, cámara de aire y semitabique interior de yeso laminado. Fachadas posteriores y patios de luces con el mismo acabado.
- Jambas y vierteaguas de las aberturas forrados de chapa de aluminio *composite* de color gris oscuro, según proyecto.
- Frentes de las plantas baja y altillo revestidos de piedra natural tipo basalto negro Angola con acabado superficial flameado o material alternativo equivalente. Disposición según proyecto.
- Barandillas de balcones de perfiles metálicos acabados pintados con esmalte de color gris.
- Preinstalación de cableado eléctrico para la instalación de toldos en los balcones. La instalación de los toldos no está incluida como dotación.

CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Balcones y ventanas de aluminio con rotura de puente térmico de la marca Cortizo serie COR-3500 con bisagras lacada de color gris RAL-7022.
- Sistema de microventilación para permitir la renovación del aire desde los espacios exteriores a los espacios interiores a través del sistema de extracción mecánico situado en los cuartos húmedos.
- Acristalamiento con doble vidrio con cámara de aire cumpliendo los requerimientos térmicos y acústicos de la normativa vigente según su orientación.
- Persianas de aluminio motorizadas en todas las aberturas, excepto baños. Sistema de accionamiento mediante mecanismos situados en la pared. El cajón de persiana situado en el exterior reduce los puentes acústicos y térmicos que se producen cuando hay cajón de persiana con registro desde el interior.
- En las aberturas de las fachadas a la calle de planta baja, las ventanas dispondrán de reja de perfiles horizontales de hierro pintado con esmalte gris oscuro.



◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTO INTERIORES

PAREDES Y TECHOS INTERIORES

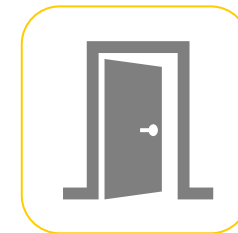
- Paredes de división interior entre propiedades con sistema seco, con doble estructura metálica, perfiles verticales cada 40 cm situados al tresbolillo, 5 placas de yeso laminado de 15 mm, doble capa de material aislante térmico y acústico de lana de roca en el interior de los perfiles y cámara de aire interior.
- Particiones verticales entre estancias con tabique de yeso laminado con 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 pintadas con pintura plástica de color gris claro (ref. NCS 1500-N) y techos pintados de color blanco (ref. RAL-9016)

PAVIMENTOS

- Pavimento vinílico de la marca Pergo color roble natural en toda la vivienda, excepto baños y lavaderos, que dispondrán de pavimento cerámico. Rodapié de DM de color blanco en todo el perímetro de las estancias con pavimento vinílico. Cocinas cerradas con pavimento cerámico.
- Bajo el pavimento de acabado hay una lámina de polietileno y 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.
- Peldaños de las escaleras de los pisos dúplex de mármol pulido con zócalo a juego.
- Balcones y terrazas con pavimento de gres para exteriores.

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 las 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 lacadas en blanco o puertas correderas ocultas tipo Krona o similar. Guarnecidos rectos con aireador oculto en el cabecero para garantizar una correcta ventilación de los espacios interiores. Puertas de 80 cm en itinerario practicable; resto de 70 cm. Cerraduras magnéticas y tope en el suelo a las puertas de baños y cocina.
- Armarios modulares empotrados en número y dimensiones según la distribución de cada vivienda, con puertas batientes lacadas en blanco y bisagras con sistema de freno. Guarnecidos rectos y cabecero a medida hasta el techo. Acabado interior en melamina con estante superior y una barra de colgar.
- Manillas y herrajes de las puertas y armarios en acabado inox.



◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTO INTERIORES

EQUIPAMIENTO DE LAS COCINAS

- Según tipología de cada vivienda, cocinas independientes con pavimento de gres o cocinas abiertas con el mismo pavimento que el comedor.
- Cocinas equipadas con armarios modulares lacados color Gris Piedra con tiradores integrados en las puertas. Mueble de cajones con guías rodadas de extracción total. Sistema de freno en cajones y puertas.
- Encimera de Silestone Cement Spa mate (o material equivalente) y retorno frontal hasta los muebles altos con el mismo material, con piezas a medida. Resto de paredes pintadas.
- Fregadero de acero inoxidable de la marca Franke de una cubeta de 50 cm colocada por debajo de la encimera, con grifo monomando cromado del fabricante Tres, con caño abatible si hay ventana delante.
- Previsión de espacio para nevera combinada de 60 cm.
- Electrodomésticos de la marca Bosch:
 - Placa de inducción de 60 cm y 3 zonas de cocción
 - Horno eléctrico de 60 cm con autolimpieza pirolítica
 - Horno microondas de 25 litros de capacidad y 900 W.
 - Grupo filtrante integrado en los muebles altos

ESPACIO PARA LA COLADA

- Según la distribución de cada vivienda, espacio con puertas tipo armario situado en el baño, en la cocina o en el distribuidor, o cámara independiente con puerta batiente.
- En este espacio puede estar la columna hidráulica del equipo de aerotermia para la producción de agua caliente y la calefacción y un espacio con la preinstalación para la lavadora y una secadora con recogida de condensados colocadas una sobre la otra. Nota importante: No existe instalación de conductos de extracción de vapores de condensación de secadoras.
- Paredes revestidas con baldosa blanca y pavimento de gres.
- Desagüe sifónico para pérdidas de agua accidentales.

BAÑOS

- En función de la distribución de cada vivienda, baños de 3 o 4 piezas con lavabo Roca Prisma sobre mueble de baño modelo Unik Fresno de 2 cajones, o lavabo modelo Diverta colocado sobre encimera de Silestone White Storm. Sanitarios Roca Meridian Compact con tapa de caída amortiguada. Plato de ducha de resinas Kretta Esencial de color blanco o bañera de fibra modelo Roca Easy.
- Grifería de la marca Tres. Grifo de lavabo modelo Study Exclusive y baterías de duchas termostáticas de superficie ref. CRO26121001 con doble salida de agua a través de teleducha de altura regulable y rociador de techo. En las bañeras, grifería termostática modelo Max Tres ref. O6117201 con kit de ducha ref. 134628.
- Revestimiento de paredes hasta el techo con baldosas cerámicas de pasta blanca. Techo falso pintado de color blanco. Pavimento de gres porcelánico.
- En las duchas, mampara de vidrio templado transparente, con puertas correderas, batientes o cristales fijos según distribución y tamaño de cada pieza.
- Espejo pegado a la pared y accesorios de la marca Cosmic con colgador de botón para toallas, soporte de papel higiénico y soporte de toalla de manos en el lavabo. Modelos según distribución de cada baño.
- Radiador toallero blanco.

Nota: según distribución de cada vivienda, el equipamiento de los baños puede variar del descrito en este párrafo.



◆ 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, dentro de armario situado en el recibidor, junto con el PAU de telecomunicaciones.
- Mecanismos de color blanco con tecnología preparada para convertirse en inteligentes para quien lo desee, mediante el cambio de un enchufe de la vivienda por un dispositivo Hub que permitirá la conectividad de la instalación con cualquier otro mecanismo mediante la incorporación de un dispositivo receptor en cada uno de ellos, sin necesidad de ampliar cableados ni realizar ningún tipo de obra. El sistema, basado en internet de las cosas, permite interconectar diferentes dispositivos a voluntad mediante una APP para dispositivos móviles (con su dispositivo de voz Siri-Google-Alexa) y crear escenarios, programar encendidos de puntos de luz o enchufes, gobernar las persianas motorizadas a distancia o visualizar consumos, siempre que dispongamos de señal wifi activada en casa. Esta transformación digital no está incluida como dotación y representa un sobre coste para el usuario, que variará en función del número y tipos de receptores necesarios para conseguir las prestaciones deseadas, aparte del coste del Gateway para la conexión del sistema a Internet.
- Mecanismo con toma USB con tensión de salida de 5 V a 50-60 Hz en los dormitorios, cocina y sala de estar.

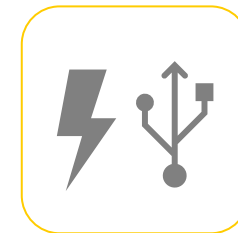
SUMINISTRO DE AGUA

- Llaves de paso en los cuartos húmedos a través de colector situado en el falso techo y accesible a través de registros de techo en los baños.
- Tomas de agua fría y caliente para lavavajillas y lavadora.
- Punto de riego en las terrazas privadas de la planta baja.

COMUNICACIONES

- Armario en la entrada de la vivienda con dos cajas para la centralización de conexiones de los servicios de TV, voz y datos o PAU (Punto Acceso Usuario) junto con el cuadro de protección de los circuitos eléctricos.
- 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.
- 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 cat. 6 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.
- Toma de fibra óptica en la sala de estar comunicada con el PAU situado a la entrada de la vivienda.
- En la sala de estar, preinstalación de dos cajetines con tubo y guía en pared opuesta/contigua a la cabecera de TV para *home cinema*.
- Comunicación desde el exterior mediante videoportero electrónico con monitor con pantalla TFT.

NOTA: Disponibilidad de señal sujeta al despliegue de los servicios por parte de los operadores de telecomunicaciones.



◆ EQUIPAMIENTO: INSTALACIONES

CLIMATIZACIÓN Y PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE

- Sistema de producción de agua caliente y climatización basado en el principio de bomba de calor aerotérmica (sistema aire-agua), que trabaja a baja temperatura. La aerotermia aprovecha la energía del aire exterior transformada en calor o frío para ayudar a climatizar las viviendas y producir agua caliente. El sistema permite reducir las emisiones de CO2 y favorece el ahorro energético del usuario en comparación con los sistemas que utilizan combustibles fósiles. La instalación está formada por una unidad interior ubicada en un armario específico y una unidad exterior (condensadora) situada en la cubierta que es independiente para cada vivienda, evitando los costes de mantenimiento de las instalaciones solares centralizadas.
- Calefacción con radiadores de pared de aluminio lacado en color blanco de dimensiones especiales aptas para la aerotermia, que trabaja a baja temperatura. Radiador toallero en baños.
- Climatización con fan-coil interior situado en el falso techo del baño con mantenimiento a través de registro de aluminio y unidad condensadora situada en la zona comunitaria de la cubierta. Distribución de aire a través de conductos situados en el falso techo y salida de caudal a través de rejillas de aluminio.

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 balcones, de activación voluntaria girando la manija 45°. El aire pasa por el aireador de las puertas interiores hacia los cuartos húmedos (cocina y baños) y desde allí se extrae hacia el exterior con un extractor individual para cada vivienda. Los aireadores están en la parte superior de las puertas y quedan escondidos por el guarnecido del cabecero.

ILUMINACIÓN

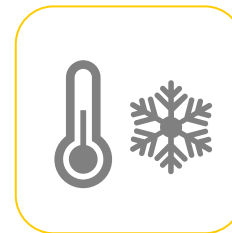
- Iluminación con ojos de buey de leds fijos empotrados en el falso techo. Distribución y número de luces según proyecto ejecutivo.
- Punto de luz sobre la mesa del comedor para colocar una lámpara no incluida como dotación.
- Luminarias lineales de led colocadas bajo los muebles altos a ambos lados de la placa de cocina, con encendido independiente.
- Aplique de pared en las terrazas privativas.

ALARMA OPCIONAL

- Instalación de alarma Verisure Smart Alarm de Securitas Direct con gestión y control a través de la APP gratuita My Verisure para dispositivos móviles. kit PreSense Full Shield compuesto por: 1 detector de inhibición de señal. 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 claves con control de accesos. 1 detector de apertura de puertas con sensor de golpes. 2 detectores de movimiento con cámara y flash. 6 claves magnéticas inteligentes: armado y desarmado sin códigos numéricos, para facilitar su uso. 1 sirena interior. 1 módulo de comunicaciones GSM/SMS con verificación con habla/escucha. 1 batería de soporte de 12 V. Placas y adhesivos.
- El usuario deberá contratar el servicio de conexión a CRA con una cuota mensual a su cargo.

ENTREGA DE LA VIVIENDA

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





La Llave de Oro
PROMOTORS - CONSTRUCTORS

Pg. Manuel Girona, 62 · 08034 Barcelona · Tel. 932 064 004 · www.lallavedeoro.com