La Llave de Oro
PROMOTORS-CONSTRUCTORS

MARAGALL 368

Memoria de calidades

Passeig de Maragall 368
BARCELONA

21-10-22

INMOBILIARIA MAR SLU. B-80662406
Los elementos descritos en esta memoria se refieren a los acabados de una vivienda tipo. Por razones técnicas, jurídicas o de producción, los acabados podrán ser sustituidos por otros equivalentes que mantengan su función básica para la que han sido prescritos al proyecto.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Proyecto de nueva construcción de un edificio entre medianeras de planta baja, altillo y cuatro plantas piso para 15 viviendas y una planta sótano con 14 plazas de aparcamiento.

El proyecto, obra del arquitecto Jordi Pons i Carrió, propone un edificio con fachada alineada con el Passeig de Maragall destinado íntegramente a viviendas, con 3 pisos dúplex en la planta baja y 3 pisos por rellano a las 4 plantas tipos. La cubierta es plana, con una zona practicable destinada a los tendederos comunitarios y el resto de la superficie sólo accesible para el mantenimiento de las instalaciones y equipos privativos y comunitarios. El acceso a la planta sótano destinada a aparcamiento de vehículos se realiza a través de una rampa con puerta metálica.

En la planta baja del edificio se ubica el vestíbulo de acceso a la escalera de comunicación y el ascensor, la rampa de acceso al parking y las cámaras de contadores de agua y electricidad. La parte interior por encima del garaje enterrado está destinada a terrazas de uso privativo de las puertas 1 y 3 de la planta baja.

NORMATIVA DE EDIFICACIÓN

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.

El proyecto contempla diferentes soluciones técnicas activas y pasivas para mejorar la eficiencia energética del edificio, que representa una disminución de emisiones de CO_2 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 para consumo de energía. Los materiales se han escogido para fomentar una construcción medioambientalmente sostenible.

INMOBILIARIA MAR SLU. B-80662406
Los elementos descritos en esta memoria se refieren a los acabados de una vivienda tipo. Por razones técnicas, jurídicas o de producción, los acabados podrán ser sustituidos por otros equivalentes que mantengan su función básica para la que han sido prescritos al proyecto.

ACABADOS ZONAS COMUNES

VESTÍBULO Y ACCESOS

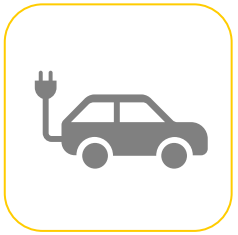
- Vestíbulo de entrada al edificio con pavimento de piedra natural pulida o piezas de gres porcelánico y paredes combinando el mismo material con superficies revestidas de laminado con imagen de madera, zonas pintadas o con espejo.
- Puerta de entrada de los vestíbulos de perfiles de aluminio y vidrio laminado. Comunicación y apertura remota mediante videoportero electrónico.
- Rellanos de los pisos con pavimento de piedra natural o gres porcelánico y paredes con zonas revestidas de laminado con imagen de madera y zonas pintadas o con papel vinílico tipo Vescom, según proyecto. Escaleras con el mismo pavimento 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.

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 privativo con pendientes a 2 aguas con rejilla lineal de recogida y pavimento de gres para exteriores. Divisiones entre propiedades con muro de obra hasta 1 m de altura y cierre ligero hasta 1,80 m aproximadamente.

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. Los muros pantalla estarán acabados superficialmente con un fresado mecánico de textura irregular
- 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 del la vivienda.
- Trasteros con paredes de obra de fábrica rebozada y pintada al plástico de color blanco y pavimentos y techos de hormigón. Luminaria sobre la puerta metálica y sistema de ventilación mecánica individual.



CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA

- Cimentación profunda con módulos de pantalla y muros pantalla perimetrales de hormigón armado ejecutados in situ.
- Estructura de pilares y losas macizas de hormigón armado según proyecto ejecutivo.

FACHADAS

- Fachadas de fábrica de ladrillo tipo gero fonoabsorvente enlucido y pintado de color blanco roto, aislamiento térmico y acústico interior de lana de roca mineral, cámara de aire y medio tabique interior de yeso laminado.
- Frentes de las plantas baja y altillo revestidos de piedra natural caliza.
- Barandillas de balcones de perfiles metálicos acabados pintados.

CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Balconeras y ventanas de hojas batientes y/o oscilobatientes de perfiles de aluminio del fabricante Technal serie Soleal 55 con rotura del puente térmico. Perfiles de color gris diferenciando dos tonalidades según composición de fachadas de proyecto. 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 de los espacios habitables con 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 tribunas de las puertas 2ª de las plantas piso, protección solar mediante cortina vertical motorizada de tejido técnico screen en lugar de persiana.
- En las aberturas de planta baja de la fachada de calle, rejas exteriores fijas de perfiles horizontales de hierro pintado con esmalte gris oscuro: estas rejas pueden no cubrir la parte superior de la apertura, según criterio de la dirección facultativa.

INMOBILIARIA MAR SLU. B-80662406
Los elementos descritos en esta memoria se refieren a los acabados de una vivienda tipo. Por razones técnicas, jurídicas o de producción, los acabados podrán ser sustituidos por otros equivalentes que mantengan su función básica para la que han sido prescritos al proyecto.

INMOBILIARIA MAR SLU. B-80662406
Los elementos descritos en esta memoria se refieren a los acabados de una vivienda tipo. Por razones técnicas, jurídicas o de producción, los acabados podrán ser sustituidos por otros equivalentes que mantengan su función básica para la que han sido prescritos al proyecto.

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 imitación parqué de la marca Pergo modelo Namsen Pro Roble Ardeche Natural en toda la vivienda, excepto baños y lavaderos, que dispondrán de pavimento cerámico. Zócalo de DM de color blanco en todo el perímetro de las estancias con pavimento laminado.
- Bajo el pavimento de acabado hay una lámina de polietileno y una solera de mortero que queda aislada por debajo y por todo su contorno por una lámina acústica de 5 mm colocada entre la estructura y esta capa de mortero. De esta manera se consigue reducir la transmisión de ruido por impacto.
- Balcones y terrazas con pavimento de gres para exteriores.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada con hoja blindada 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 aireadores ocultos para garantizar una correcta ventilación de los espacios interiores. Puertas de 80 cm en itinerario practicable; resto de 70 cm. Cerraduras magnéticas.

- 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. Decorados rectos y travesaño 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 con acabado inox.

INMOBILIARIA MAR SLU. B-80662406
Los elementos descritos en esta memoria se refieren a los acabados de una vivienda tipo. Por razones técnicas, jurídicas o de producción, los acabados podrán ser sustituidos por otros equivalentes que mantengan su función básica para la que han sido prescritos al proyecto.

ACABADOS Y EQUIPAMIENTO INTERIORES

COCINAS

- Pavimento vinílico igual al del comedor-estar.
- Cocinas equipadas con armarios modulares altos y bajos lacados de color gris claro con tiradores gola integrados en las puertas. Mueble de cajones con guías rodadas de extracción total. Sistema de freno en cajones y puertas.
- Encimera de Silestone Cemento Spa o material equivalente y retorno 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.
- Espacio para nevera combinada de 60 cm y lavavajillas.
- Electrodomésticos de la marca Bosch:
  - Placa de inducción de 60 cm y 3 zonas de cocción
  - Horno eléctrico de 60 cm con limpieza por pirólisis
  - Horno microondas de 25 litros de capacidad
  - Extractor de 60 cm integrado a los muebles altos

ESPACIO PARA LA COLADA (LAVADERO)

- Según la distribución de cada vivienda, espacio con puertas tipo armario situado en el distribuidor, o bien cuarto independiente con puerta batiente.
- Columna hidráulica de la aerotermia y espacio con la preinstalación para la lavadora y una secadora con recogida de condensados colocadas una sobre 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

- Pavimento de gres porcelánico. Revestimiento de paredes hasta el techo con baldosas cerámicas de pasta blanca. Techo falso pintado de color blanco.
- Viviendas con 2 baños: Baño principal con lavabo Roca Prisma sobre mueble de baño modelo Unik Fresno de 2 cajones y baño secundario (practicable) con lavabo modelo Roca Diverta colocado sobre encimera de Silestone Blanco Norte. Segundo baño accesible con aseo modelo Roca Diverta colocado sobre encimera de Silestone Blanco Norte
- Viviendas con 1 solo baño: accesible, con aseo modelo Roca Diverta colocado sobre encimera de Silestone Blanco Norte
- Sanitarios Roca Meridian Compact con tapa de caída amortiguada. Según las medidas de cada baño, éste puede disponer de bidé. Plato de ducha de resinas Kretta Essencial de 75 cm de ancho de color blanco o bañera de fibra modelo Roca Easy. Grifería de la marca Tres. Grifos de lavabo modelo Study Exclusive y baterías de duchas termostáticas de superficie en duchas con doble salida de agua a través de teleducha regulable en altura y de rociador de techo. Bañera con batería termostática de superficie cromada.
- En las duchas y bañeras, mampara de vidrios templados transparentes, 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 y disponibilidad de stocks y de catálogo del proveedor, el equipamiento de los baños y las referencias pueden variar respecto al descrito.

INMOBILIARIA MAR SLU. B-80662406
Los elementos descritos en esta memoria se refieren a los acabados de una vivienda tipo. Por razones técnicas, jurídicas o de producción, los acabados podrán ser sustituidos por otros equivalentes que mantengan su función básica para la que han sido prescritos al proyecto.

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 Living Now de Bticino del grup Legrand 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 hacer ningún tipo de obra. El sistema, basado en la internet de las cosas, permite interconectar diferentes dispositivos a voluntad mediante una *app* para dispositivos móviles (con sus dispositivos 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 en casa . Esta transformación digital no está incluida como dotación y representa un sobrecoste para el usuario, que variará en función del número y tipo de receptores necesarios para conseguir las prestaciones deseadas, aparte del coste del 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.

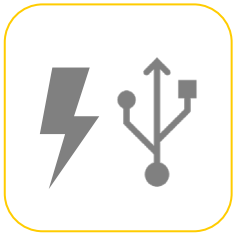
SUMINISTRO DE AGUA

- 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.

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 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 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 de página).
- 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.



INMOBILIARIA MAR SLU. B-80662406
Los elementos descritos en esta memoria se refieren a los acabados de una vivienda tipo. Por razones técnicas, jurídicas o de producción, los acabados podrán ser sustituidos por otros equivalentes que mantengan su función básica para la que han sido prescritos al proyecto.

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 CO_2 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 con hojas batientes, 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 tapajuntas del cabecero.

ILUMINACIÓN

- Iluminación con ojos de buey de leds, fijos, empotrados en el falso techo. Distribución y número de luces según proyecto.
- Punto de luz sobre la mesa del comedor y en el office de las cocinas (en caso de existir) para colocar una lámpara, no incluida como dotación.
- Luminarias lineales de led colocadas bajo los muebles altos a ambos lados de la placa de cocinar, 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 abertura 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.

La Llave de Oro

PROMOTORS · CONSTRUCTORS

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