

RESIDENCIAL CAN TRIAS

Memoria de Calidades

Carrer de Josep Pla 1-9
SANT ANDREU DE LLAVANERES



◆ DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La promoción está situada al oeste del casco antiguo de la ciudad, a pocos minutos a pie de la Plaça de la Vila y la Parroquia de Sant Andreu. Equipamientos y servicios como el Poliesportiu y la piscina, el CEIP y la escuela infantil Minerva se encuentran a escasos minutos de la promoción.

El proyecto, obra del despacho de arquitectos Moliner Office Architects S.C.P. y del arquitecto Jordi Pons i Carrió, propone un conjunto de 3 edificios plurifamiliares a cuatro vientos destinados íntegramente a viviendas. Distribuidos en una topografía con una fuerte pendiente, los edificios están conectados por el parking, común a todos ellos. Los bloques son de planta baja, dos plantas piso y una planta ático con amplias terrazas. La cubierta es plana y accesible sólo para el mantenimiento de las instalaciones y equipos privativos y comunitarios. El acceso a la planta sótano, destinada al aparcamiento de vehículos, se realiza a través de una rampa con puerta metálica. La planta sótano del bloque 3 está destinada a trasteros y comunica con el aparcamiento del bloque 2 a través de un pasaje subterráneo con rampas.

En las plantas bajas de cada edificio se ubican los vestíbulos de acceso a los núcleos de comunicación verticales, con un ascensor y la escalera de evacuación, los armarios de contadores de los servicios de electricidad, agua y comunicaciones, y viviendas con jardines privados. El resto de las plantas están destinadas a viviendas de diferentes tamaños y distribuciones. El bloque 1 dispone de dos núcleos de comunicación independientes.

El proyecto y su ejecución cumplen los requerimientos del Código Técnico de Edificación y la normativa que le es de aplicación. Contempla diferentes soluciones técnicas activas y pasivas para mejorar la eficiencia energética del edificio, que se traduce en una disminución de las 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 consumo de energía. Los materiales se han escogido para fomentar una construcción medioambientalmente sostenible. Justificación de los coeficientes de aislamiento térmico y acústico descritos en el proyecto ejecutivo.



◆ ACABADOS ZONAS COMUNES

VESTÍBULO Y ACCESOS

- Pasillos de entrada a los edificios con pavimento de piedra natural pulida y paredes que combinan diferentes materiales, de acuerdo con los detalles del proyecto.
- Puerta de entrada de los vestíbulos de perfiles de aluminio y vidrio laminado. Comunicación y apertura remota mediante videoportero electrónico.
- En la escalera comunitaria, escalones de mármol y paredes y techos pintados.
- Ascensor electromecánico de medidas y capacidad según normativa en cada núcleo de comunicación vertical, con maquinaria con tecnología sin reductor y variador de frecuencia. Puertas automáticas de acero inoxidable en la cabina y en el rellano.

URBANIZACIÓN

- Cierre del perímetro de la parcela con muretes escalonados de hormigón armado acabado visto, de altura variable, según normativa. En función de la altura del muro y de su ubicación podrá haber un cerramiento ligero superior similar a las barandillas de los balcones.

TERRAZAS Y CUBIERTAS

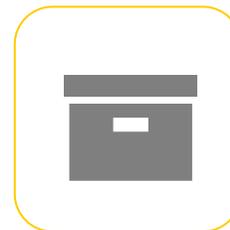
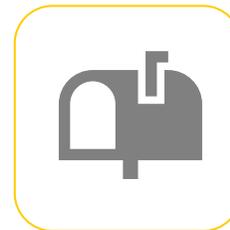
- Cubierta plana con sistema invertido y acabado con grava. Acceso por escalera plegable solo para realizar tareas de mantenimiento de la cubierta y de los equipos de las instalaciones comunitarias y/o privadas.
- Terrazas descubiertas de uso privativo con pendientes de 2 aguas con rejilla lineal de recogida y pavimento de gres para exteriores. Divisiones entre propiedades con muro de obra y cerramiento superior ligero. Toma de corriente y grifo para riego en las terrazas de la planta baja y de los áticos de la planta 3ª.

SÓTANO DESTINADO A APARCAMIENTO

- Entrada de vehículos a través de puerta metálica de accionamiento automático con emisores de radioondas individualizadas.
- 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 en un color diferenciado. Los muros pantalla estarán acabados superficialmente con un fresado mecánico que les otorga una textura irregular.
- Garaje dotado de instalaciones de ventilación mecánica, detección y extinción de incendios, luminarias 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 en el eje central del techo del parking, preparada para poder cablear desde el borne de cualquier vivienda del cuarto de contadores hasta el punto de carga. Interruptor de maniobra on/off en el cuadro eléctrico de la vivienda.

TRASTEROS

- Pavimento de gres, paredes pintadas en blanco y techos de hormigón sin pintar. Puerta metálica y luminaria como dotación.



◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA

- Cimentación superficial con zapatas aisladas y muros perimetrales encofrados a dos caras o tipo muros pantalla, según proyecto ejecutivo.
- Estructura de pilares y losas macizas de hormigón armado de sección según proyecto ejecutivo.

FACHADAS

- Fachadas de obra vista de ladrillos cerámicos de color blanco roto, cámara de aire y tabique de yeso laminado en la cara interior con material aislante térmico y acústico en el interior del entramado metálico portante.
- Jambas entre ventanas y superficies de planta baja con pared de fábrica de ladrillo enfoscado y pintado en color gris oscuro, cámara de aire y tabique de yeso laminado en la cara interior .
- En las terrazas cubiertas de los pisos, barandillas de hierro con pasamanos perimetral y barrotes verticales pintados en color gris oscuro.

CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Balconeras de hojas correderas en las salas de estar y balconeras y ventanas de hojas practicables, una de ellas con mecanismo oscilobatiente para facilitar la ventilación, con perfiles de aluminio lacado RAL-7022 de la marca Technal serie Soleal con rotura de puente térmico.
- Acristalamiento doble con cámara de aire con grosores y prestaciones según orientación y requerimientos acústicos de cada abertura.
- Persianas enrollables motorizadas con lamas de aluminio lacado RAL-7022 en los dormitorios y sala de estar. Sistema de accionamiento mediante mecanismos situados en la pared. El cajón de persiana situado en el exterior, mejora los puentes acústicos y térmicos que se producen en los cajones de persiana registrables desde el interior.



◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTO INTERIORES

PAREDES Y TECHOS INTERIORES

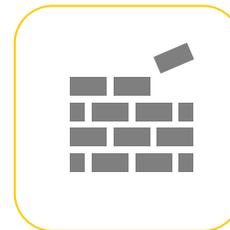
- Paredes de división interior entre propiedades y divisiones entre estancias con sistema seco a base de subestructura de entramado metálico y placas de yeso laminado, de composición según normativa y tipología.
- Techo falso de yeso laminado.
- Paredes pintadas con pintura plástica de color gris claro (ref. NCS-1500-N) y techos pintados en blanco (ref. RAL-9016). Falso techo de los balcones cubiertos pintados en color gris oscuro RAL-7022.

PAVIMENTOS

- Pavimento de gres porcelánico color gris claro. Zócalo de DM blanco en todo el perímetro, excepto en las paredes alicatadas.
- Balcones y terrazas con pavimento de gres para exteriores.
- Escaleras de los pisos dúplex con escalones de gres porcelánico y barandilla de barrotes de hierro pintado.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada de 45 mm de grosor con hoja blindada color blanco en el 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 con la misma llave 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 blancas de 40 mm de grosor o puertas correderas ocultas tipo Krona o similar. Puertas de 80 cm de anchura de paso en itinerario practicable; resto de 70 cm. Cerraduras magnéticas y topes en las puertas de cocinas y baños.
- Armarios modulares empotrados en número y dimensiones según la distribución de cada vivienda, con puertas de 19 mm batientes en color blanco y bisagras con sistema de freno. Tapabocas rectos y pieza a medida hasta el techo. Acabado interior en melamina, estante superior y una barra de colgar.
- Manillas y herrajes de puertas y armarios color níquel mate.



◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTO INTERIORES

COCINAS

- Cocinas independientes con pavimento de gres porcelánico.
- Armarios modulares con puertas lacadas en color blanco mate. Muebles altos de 90 cm. de altura con puertas sin tiradores y bajos con cajones o armarios con tiradores integrados. Cajones con guías rodadas de extracción total y sistema de freno en cajones y armarios.
- Mueble columna con horno y microondas integrados y previsión de espacio de 60 cm de ancho para una nevera combinada y para lavavajillas.
- Encimera de cocina de aglomerado de cuarzo tipo Silestone White Storm o similar y retorno hasta los muebles altos con el mismo material con piezas a medida. Resto de paredes pintadas.
- Fregadero de acero inoxidable de una cubeta colocada por debajo de la encimera, con grifo monomando cromado de la marca Tres, con boquilla abatible si hay ventana delante.
- Electrodomésticos de la marca Bosch:
 - Placa de inducción de 60 cm y 3 zonas de cocción.
 - Horno eléctrico pirolítico de 60 cm.
 - Horno microondas de 25 litros de capacidad.
 - Grupo filtrante integrado en los muebles altos.

ESPACIO PARA LA COLADA (LAVADERO)

- Según la distribución de cada vivienda, cámara de limpieza independiente o armario situado en el recibidor, baño o cocina. En el interior estará la unidad interior del equipo de producción de agua caliente y calefacción mediante la aerotermia y espacio con preinstalación para lavadora y secadora situadas en columna. No existe instalación de conducción de vapores de condensación de secadoras, que deben disponer de sistema de recogida de condensados.
- Paredes revestidas con baldosa blanca y pavimento de gres. Desagüe sifónico para facilitar el drenaje del agua en caso de fugas imprevistas.



◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTO INTERIORES

BAÑOS

- Pavimento de gres porcelánico. Revestimiento de paredes hasta el techo con baldosas cerámicas. Techo falso pintado en color blanco.
- Sanitarios de la marca Roca modelo Meridian Compact y grifos monomando cromados de la marca Tres. Baterías termostáticas en bañeras y duchas.
- Baño principal con plato de ducha blanco de resinas de tamaño según distribución de cada vivienda y batería de ducha con doble salida de agua a través de teleducha regulable en altura y de rociador. Lavabo modelo Prisma sobre mueble Unik de 2 cajones imitación madera de fresno e inodoro con tapa de caída amortiguada. Mampara de vidrio transparente en la ducha.
- Baño secundario con lavabo Diverta colocado sobre encimera de aglomerado de cuarzo tipo Silestone White Storm o similar, inodoro con tapa de caída amortiguada y bañera de fibra de medidas según distribución de cada baño.
- Espejo empotrado cubriendo el frontal de los lavabos, dos colgadores de pared, soporte de papel higiénico y colgador de toalla de manos de la marca Cosmic serie Architect.

Nota: según la 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. En función de la distribución de cada vivienda y los tamaños de los baños, el baño secundario puede tener ducha en lugar de bañera.

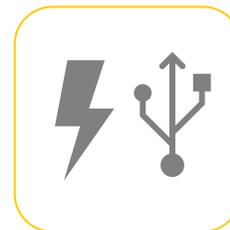
◆ EQUIPAMIENTO: INSTALACIONES

ELECTRICIDAD

- Instalación de electricidad de 9,20 kW de potencia máxima de contratación.
- Puerta de armario cubriendo el cuadro de mando y protección de los diferentes circuitos con mecanismos automáticos de seguridad a las sobretensiones y las fugas de corriente, junto con el punto de acceso el usuario (PAU) de las telecomunicaciones.
- Mecanismos mecánicos blancos con tecnología preparada para convertirse en "digitales" 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 aplicación para dispositivos móviles para crear escenarios, programar encendidos de puntos de luz o gobernar las persianas motorizadas a distancia, 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 mecanismo *hub*.
- Mecanismo con toma USB en dormitorios, cocina y salón.

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.



◆ EQUIPAMIENTO: INSTALACIONES

COMUNICACIONES

- Puerta de 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 y antena parabólica para la captación de la señal de satélite inicialmente orientada a Astra, que permite recibir la señal de Digital+.
- Cableado del interior del edificio con fibra óptica (desde el RITI hasta el PAU de cada vivienda), cable coaxial y par trenzado para permitir el acceso a los servicios de telefonía y banda ancha: Disponibilidad de señal sujeta al despliegue de los servicios por parte de los operadores de telecomunicaciones.
- 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 cuadro situado en la entrada de la vivienda 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 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 con línea directa desde el cuadro de la entrada hasta cada una de las tomas de señal.
- Toma de fibra óptica en la sala de estar comunicada con el cuadro situado en la entrada de la vivienda.
- En la sala de estar, preinstalación de 2 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.

APROVECHAMIENTO DE LAS AGUAS PLUVIALES Y AGUAS GRISES

- Red separativa de aguas residuales y aguas pluviales e instalación de recuperación de aguas grises: Las aguas residuales de las duchas y bañeras (aguas grises) se conducen a una sala de acumulación y tratamiento situada en el garaje y se reutilizan para el llenado de los depósitos de los inodoros. Esta agua lleva colorante y no es potable. La vivienda dispone de dos entradas de agua: el agua potable de red y el circuito de llenado de las cisternas. El resto de aguas residuales se conducen a la red de alcantarillado de forma independiente de las aguas pluviales.



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 45° la maneta de las balconeras y ventanas de hojas practicables. El aire pasa por los aireadores ocultos de las puertas batientes interiores hacia los cuartos húmedos (cocina y baños) y desde allí se extrae hacia el exterior mediante un extractor mecánico individual para cada vivienda.



◆ EQUIPAMIENTO: INSTALACIONES

CLIMATIZACIÓN Y PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA

- Sistema de producción de agua caliente y climatización mediante bomba de calor aerotérmica híbrida (sistema aire-aire), que trabaja a baja temperatura. La aerotermia aprovecha la energía del aire exterior transformada en calor o frío para mejorar la eficiencia energética a la hora de 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 o en el lavadero y una unidad exterior situada en la cubierta, independiente para cada vivienda, evitando los costes de mantenimiento de las instalaciones solares centralizadas.
- Calefacción con suelo radiante, que funciona a baja temperatura. Radiador toallero eléctrico en los baños con plato de ducha o bañera.
- Aire acondicionado con distribución de aire a través de conductos situados en el falso techo y salida de caudal a través de rejillas de aluminio. Unidad interior ubicada en el falso techo del baño con mantenimiento a través de registro de aluminio y unidad condensadora ubicada en la cubierta comunitaria.

ILUMINACIÓN

- Iluminación con ojos de buey de led, fijos, empotrados en el falso techo, excepto en los espacios bajo cubierta de los dúplex que tendrán apliques de pared. Distribución y número de luces según proyecto.
- Luminarias lineales de led colocadas bajo los muebles altos a ambos lados de la placa de cocina y frente a los armarios empotrados de los dormitorios.
- Aplique de pared en las terrazas privativas.

ALARMA OPCIONAL

- Sistema de seguridad inalámbrico de Securitas Direct con tecnología PreSense™ Full Shield. Instalación personalizada sin coste inicial (sujeta a informe de riesgos) vinculada a conexión a Central Receptora Securitas Direct.
- Kit PreSense Full Shield compuesto por:
 - ✓ Panel de control con teclado, lector de llaves, sistema habla/escucha y sirena integrada.
 - ✓ 4 llaves inteligentes para armado/desarmado fácil sin código.
 - ✓ 2 detectores de movimiento con verificación por imagen Full HD y visión nocturna.
 - ✓ Unidad Central oculta con comunicaciones encriptadas seguras vía 4G, wifi/ethernet y red ATN (inmune a inhibición).
 - ✓ Alarma Sentinel con control de calidad ambiente y detección de intentos de inhibición.
 - ✓ 1 detector de acceso con sensor de vibración (detecta intentos de apertura de puerta/ventana).
 - ✓ Disuasorios exteriores.
 - ✓ Control integral vía *app* My Verisure y servicio Guardian Verisure.
- El usuario deberá contratar el servicio de conexión a la Central Receptora que generará una cuota mensual a su cargo.

ENTREGA DE LA VIVIENDA

- La vivienda se entregará habiendo realizado una limpieza general básica de la suciedad de la obra.





La Llave de Oro
PROMOTORS - CONSTRUCTORS

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