

Edificio Ponent Badalona Port

Memoria de calidades

C/ Ponent 74-78 · BADALONA

◆ DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

La Llave de Oro, grupo promotor inmobiliario desde 1945, presenta una nueva promoción de un edificio plurifamiliar de 28 viviendas de obra nueva situado en la calle Ponent 74-76 en el barrio de El Gorg de Badalona. El edificio se encuentra en el sector residencial de reciente transformación donde el Canal del Puerto toma el mayor protagonismo, junto con las amplias zonas verdes que se han creado a su alrededor y los servicios que se han establecido en los edificios de reciente construcción en la zona.

El proyecto propone un edificio con la fachada principal orientada a Suroeste en la calle Ponent y con la fachada posterior opuesta orientada al interior de manzana y a la zona de recreo comunitario privado por los vecinos de la finca. El edificio cuenta con una planta sótano, planta baja desdoblada en baja y altillo, tres plantas tipo y la planta bajo cubierta.

La planta sótano, que ocupa toda la parcela, se destina principalmente al aparcamiento de vehículos y trasteros.

En la planta baja del edificio hay 7 viviendas, todas ellas dúplex. En esta planta se sitúa el acceso al edificio mediante un vestíbulo donde habrá los cuartos de contadores de los distintos suministros, los buzones y el acceso a las viviendas que se desarrollan en planta baja y planta altillo, así como en la escalera comunitaria, los ascensores y la rampa de acceso a la planta sótano. En la planta altillo se encuentra la planta alta de los dúplex de PB y el armario de las telecomunicaciones.

En las plantas primera y segunda hay 7 viviendas por planta. La planta tercera dispone de 7 viviendas de las cuales 4 son dúplex con escalera en la planta bajo cubierta (no habitable) y 2 tienen escalera para acceder a la terraza privada superior. La planta bajo cubierta recoge la parte de arriba los 4 dúplex de la planta 3, terrazas privadas de 5 viviendas y terraza de instalaciones.

La comunicación vertical se resuelve con un núcleo de escaleras con un ascensor que comunica todas las plantas.

La promoción ofrece una zona comunitaria en el interior de manzana de la parcela, donde habrá una piscina para el disfrute de los vecinos de la finca.

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 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** tanto para emisiones como para 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

- Vestíbulos con pavimento de gres porcelánico y paredes combinando diferentes materiales. Puerta de entrada al vestíbulo de perfiles de aluminio y vidrio laminado. Comunicación y apertura remota mediante videoportero.
- Peldaños de escaleras interiores de comunicación entre las plantas y rellanos de pisos con el mismo material que el vestíbulo y paredes acabadas con pintura.
- Ascensor electromecánico con puertas automáticas de acero inoxidable en la cabina y en el rellano. Dimensiones de cabina y capacidad de acuerdo con la normativa.

ZONA COMUNITARIA EXTERIOR

- Zona comunitaria con piscina poco profunda situada en la zona interior no edificable de la planta baja, con acceso a través del vestíbulo de entrada al edificio. Sistema de depuración y tratamiento del agua mediante cloración salina.
- Zona de playa perimetral de la piscina y rampas de acceso con pavimento de baldosas porcelánicas aptas para exteriores.

SÓTANO DESTINADO A APARCAMIENTO

- Acceso de vehículos mediante rampa con puerta metálica de accionamiento automático con mandos a distancia.
- Pavimento del interior del garaje de hormigón fratasado.
- Muros perimetrales de hormigón armado o de micropilotes, según tipología, con acabado superficial con textura irregular. Pilares y muros pintados.
- Instalaciones de ventilación forzada, detección contra incendios, extintores manuales, alumbrado de emergencia e iluminación con encendido mediante detectores de presencia para favorecer el ahorro energético.

TRASTERS

- Trasteros con paredes pintadas en color blanco y pavimento de hormigón fratasado. Acceso a través de puerta metálica con cerradura. Pantalla de luz con encendido mediante interruptor.



◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA

- Estructura de pilares de hormigón armado y losas macizas de hormigón armado para los forjados.
- Voladizos de los balcones con losas de hormigón encofrado visto acabado pintado.

FACHADAS

- Cierre de fachada de plantas piso con pared de fábrica de ladrillo enfoscado y pintado, material aislante térmico, cámara de aire y semitabique de yeso laminado en la cara interior con material aislante térmico y propiedades aislantes acústicas de lana de roca mineral en el interior del entramado metálico.
- Frente de calle de la planta baja con revestimiento de baldosas porcelánicas esmaltadas de tonalidad beige.
- Balcones con barandillas caladas de perfiles de acero verticales y pasamano perimetral acabado pintado. Mamparas de chapa de acero pintada por las separaciones entre propiedades.

CUBIERTAS Y TERRAZAS

- Cubierta inclinada con aislante térmico y acabado de teja cerámica marrón. Terrazas destinadas a la ubicación de equipos de las instalaciones del edificio con acceso restringido para los técnicos de mantenimiento, con sistema impermeabilizante, material de aislamiento térmico y acabado con grava.
- Terrazas de los pisos dúplex con pavimento de gres para exteriores. Separaciones entre propiedades con paredes de obra.

PAREDES Y TECHOS

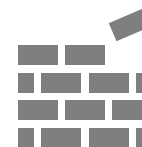
- Paredes de división interior entre propiedades y divisiones entre estancias con sistema seco de entramado metálico y placas de yeso laminado, de composición según normativa y tipología.
- Falso techo de yeso laminado.
- Acabado de paredes y techos con pintura plástica blanca (RAL 9003).

HUECOS DE FACHADA

- Balconeras de hojas batientes y ventanas con hoja oscilobatiente de perfiles de aluminio con rotura del puente térmico lacados en color verde mate RAL-6009. Vidrio doble con cámara de aire de espesores y prestaciones según orientación y requerimientos acústicos de cada apertura.
- Persianas enrollables de lamas de aluminio perfilado relleno con espuma térmica y con accionamiento motorizado a través de pulsador en la pared. Cajón independiente registrable desde el exterior.
- En las aberturas de la planta bajocubierta de los pisos dúplex, oscurecimiento con mallorquinas batientes de lamas fijas con apertura manual desde el exterior.
- Rejas de perfiles metálicos delante de la parte practicable de las oberturas de la planta baja orientadas a calle.

PAVIMENTOS

- Pavimento general tipo vinílico imitación parqué. Peldaños de las escaleras de los pisos dúplex con el mismo pavimento. Zócalo de PVC blanco.
- Baños y espacio para la colada con pavimento de baldosa porcelánica.



◆ ACABADOS INTERIORES

PUERTAS Y ARMARIOS

- Puerta de entrada blindada. Cerraduras maestreadas que permiten el acceso con una sola llave al resto de aperturas comunitarias, aparte de la vivienda.
- Puertas interiores tipo "block" lacadas blancas de hojas lisas batientes o correderas vistas u ocultas, según distribución de cada vivienda. Puertas de 80cm de anchura de paso en itinerario practicable; resto de 70cm.
- Armario modular empotrado en el dormitorio principal de dimensiones según tipología de cada vivienda. Puertas batientes lacadas blancas. Interior de melamina texturizada con balda superior y barra de colgar.

COCINA

- Cocinas equipadas con armarios modulares altos con puertas lacadas en color "gris piedra" sin tiradores y bajos con puertas con tiradores incorporados tipo "garganta" con el mismo acabado. Mueble bajo de cajones con guías rodadas de extracción total. Bisagras con sistema de freno.
- Encimera de material compacto de cuarzo tipo Silestone Motion Grey o material equivalente, con retorno frontal hasta los muebles altos.
- Fregadero de acero inoxidable de una cubeta colocada bajo encimera y grifo monomando cromado de la marca Tres con caño extraíble con 2 tipos de caudal.
- Mueble columna con horno eléctrico y microondas. Previsión de espacio para nevera y lavaplatos de 60cm de ancho.
- Electrodomésticos de la marca BOSCH de acero inoxidable y vidrio negro: Placa de inducción de 60 cm, horno eléctrico multifunción de 60 cm, microondas integrable y extractor de humos integrado en los muebles altos.

ESPACIO PARA LA COLADA (lavadero)

- Armario situado en el recibidor o en el baño con 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 para las secadoras, que deberán disponer de recogida de condensados.
- Pavimento de gres y paredes alicatadas. Desagüe sifónico en el suelo.

BAÑOS

- Paredes alicatadas hasta el falso techo.
- Sanitarios de porcelana blanca modelo Roca Ona con tapa amortiguada y grifos monomando cromados de la marca Tres.
- Baño principal con mueble de lavabo modelo Ona Unik de 2 cajones color "Gris Arena" y plato de ducha blanco de resinas con mampara de vidrio transparente y grifo termostático con teleducha regulable en altura y difusor superior con efecto lluvia.
- Baño secundario con lavabo de porcelana blanca modelo Roca The Gap colocado sobre encimera de Silestone White Storm y bañera acrílica de color blanco (*ver nota) con grifo termostático y teleducha con barra regulable en altura.
- Espejo con retroiluminación incorporada, dos colgadores de pared, soporte de papel higiénico y colgador de toalla de manos con acabado inox satinado.

*Nota: En función de la distribución de cada vivienda y las medidas de los baños, el baño secundario puede tener ducha en lugar de bañera. En el caso de que el baño sea practicable, no dispondrá de mueble de lavabo.



◆ INSTALACIONES

ELECTRICIDAD e ILUMINACIÓN

- Instalación de electricidad de 9,20 kW de potencia máxima de contratación. Cuadro de mando y protección de los diferentes circuitos según normativa del REBT.
- Puerta de armario cubriendo el cuadro de mando y protección de los diferentes circuitos con mecanismos automáticos de seguridad en las sobretensiones y fugas de corriente, junto con el punto de acceso el usuario (P.A.U.) de las telecomunicaciones.
- Mecanismos Bticino Living Now blancos. Un enchufe con salida USB complementaria en el salón, dormitorio principal y cocina.
- Iluminación tipo ojo de buey led empotrada en el falso techo en toda la vivienda, excepto en la planta bajo cubierta donde habrá apliques de pared donde el techo sea inclinado. No se incluyen lámparas en los puntos de luz de techo del comedor ni del office de la cocina, en caso de existir este último espacio. Tira de leds delante del armario empotrado del dormitorio suite y bajo los muebles altos de la cocina.
- Aplique de pared en los balcones cubiertos.

SUMINISTRO DE AGUA

- Instalación interior de suministro de agua potable con tubos de polietileno reticulado.
- Tomas de agua fría y caliente para lavaplatos y lavadora.
- Grifo de riego en las terrazas descubiertas.

RENOVACIÓN DEL AIRE INTERIOR

- Sistema de ventilación para la renovación y mejora de la calidad del aire interior. El aire del exterior entra a través de la posición de microapertura de ventanas y balconeras practicables o correderas (de accionamiento voluntario mediante giro intermedio de maneta) pasa a través de los aireadores de las puertas interiores batientes hacia las cámaras húmedas (cocina y baños) y desde aquí se conduce hacia el exterior mediante un extractor mecánico individual para cada vivienda.

COMUNICACIONES

- Cableado del interior del edificio con fibra óptica hasta la caja de conexiones interior (o PAU) de cada vivienda situada en el recibidor.
- Tomas de TV y de datos (tipo RJ45) en el salón, cocina independiente y todos los dormitorios para la distribución de los servicios de telefonía y de banda ancha (Internet).
- Toma de fibra óptica en la sala de estar comunicada con el cuadro situado a la entrada de la vivienda (PAU).

Nota: Disponibilidad de servicio sujeto al despliegue de los servicios por parte de los operadores de telecomunicaciones.



◆ INSTALACIONES

CLIMATIZACIÓN Y PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE

- Sistema de producción de agua caliente y climatización con equipo de aerotermia individual para cada vivienda. La aerotermia trabaja a baja temperatura y 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 el 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.
- Calefacción y aire acondicionado con distribución de aire por conductos situados en el techo falso y salida de caudal a través de rejillas de aluminio. Termostato regulador único situado en la sala de estar.

PLACAS SOLARES FOTOVOLTAICAS

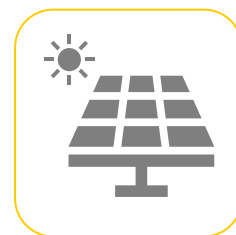
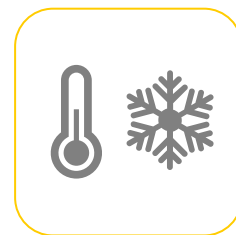
- Placas solares fotovoltaicas en la cubierta para la producción de energía eléctrica de soporte parcial en los servicios comunes del edificio. No generan energía para las viviendas.

◆ EQUIPAMIENTO OPCIONAL

ALARMA OPCIONAL

- Sistema de seguridad inalámbrica Verisure con tecnología PreSense™ y Full PreSense™. Instalación personalizada sin coste inicial (sujeta a informe de riesgos) vinculada a conexión a Central Receptora (CRA) de Securitas Direct.
- Kit *PreSense™* i *Full PreSense™* formado 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.
 - Detección de intentos de inhibición integrado en la unidad central
 - 6 detectores 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 CRA con una cuota mensual a su cargo.





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