



Memoria de calidades

Fase II · VL

Av. Josep Tarradellas i Joan 57-67 · HOSPITALET DE LLOBREGAT

◆ DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

La Llave de Oro, grupo promotor inmobiliario desde 1945, presenta una nueva promoción de viviendas en el barrio de Sant Josep de L'Hospitalet de Llobregat. Situada en la confluencia de la Avenida Josep Tarradellas y Joan con la calle Canigó, forma parte de sector de transformación de los terrenos de la antigua fábrica Cosme Toda, resultando una manzana de reciente urbanización con amplias zonas verdes.

El proyecto, obra del despacho de arquitectura Ribas & Ribas Arquitectos, es la 2ª fase de un conjunto de 4 edificios, dos de los cuales (bloques E y F) ya están construidos y entregados. Se trata de una promoción de nueva edificación de dos edificios plurifamiliares (bloques T4 y D) de planta baja y trece plantas el primero y baja más siete el segundo. El bloque T4 consta de un total de 78 viviendas, de las cuales 70 son viviendas libres y 8 son de protección. El segundo edificio (bloque D) se distribuye en 70 viviendas, 43 de las cuales son libres y 27 son de protección.

El aparcamiento, con acceso desde la calle del Canigó, es conjunto para ambos bloques y tiene 2 niveles situados bajo rasante. El acceso de vehículos se realiza a través de una única rampa común por los 4 bloques que forman las dos fases de construcción (bloques E, F, D y T4).

A nivel de calle de cada bloque se ubican los accesos a los núcleos de comunicación vertical de cada edificio, viviendas en planta baja (sólo en el bloque D), estaciones transformadoras propiedad de Endesa y el acceso al local comercial. En el vestíbulo encontramos los espacios necesarios para la ubicación de las diferentes centralizaciones de contadores de cada escalera. Las comunicaciones verticales del bloque T4 se realizan mediante un núcleo vertical que comunica todas las plantas sobre rasante formado por dos escaleras de evacuación y 3 ascensores con parada en todas las plantas. Para la evacuación de las dos plantas subterráneas se ubica una tercera escalera con salida directa al exterior a nivel de planta baja. Las plantas 1ª en la 13ª se distribuyen con 6 viviendas por planta.

Las comunicaciones verticales del bloque D se realizan mediante dos núcleos verticales (escalas A y B) formados por una escalera de evacuación que comunica la planta baja con la cubierta y 2 ascensores con servicio en todas las plantas. La evacuación de las dos plantas subterráneas se realiza a través de una tercera escalera con salida directa al exterior a nivel de planta baja.

Las cubiertas de los dos edificios son planas con una zona de tendedores accesible para los vecinos y las vecinas. El resto de la superficie se destina a ubicar los equipos de las instalaciones privativas y comunitarias y tiene un acceso restringido sólo apto para el personal de mantenimiento. La torre T4 dispone de una superficie de uso comunitario donde encontramos la piscina. En cambio, en el bloque D, esta zona comunitaria con piscina se ubica en la planta 5ª, nivel a partir del cual la volumetría del edificio cambia.

La promoción no dispone de zonas de verde privado, pero sí de zonas urbanizadas entre los edificios abiertos a la ciudad.

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** para emisiones 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 piedra natural o 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 las escaleras interiores de comunicación entre las plantas y rellanos de pisos del mismo material que el vestíbulo y paredes acabadas con pintura.
- Ascensores electromecánicos con puertas automáticas de acero inoxidable en la cabina y en el rellano. Dimensiones de cabina y capacidad de acuerdo con la normativa para cada núcleo de comunicación.

ZONA COMUNITARIA EXTERIOR

- Zona comunitaria con piscina poco profunda situada en la cubierta del edificio T4 y al nivel de la planta 5ª en el bloque D. Sistema de depuración y tratamiento del agua mediante cloración salina.
- Accesos a la zona comunitaria con piscina con pavimento flotante de madera para exteriores.

SÓTANO DESTINADO A APARCAMIENTO

- Acceso de vehículos mediante rampa compartida con los bloques E y F, con puerta metálica de accionamiento automático con emisores de radioondas individualizados.
- Pavimento del interior del garaje de hormigón fratasado.
- Muros perimetrales de hormigón armado con acabado superficial fresado mecánico que les otorga una 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.

TRASTEROS

- 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.

FACHADAS

- Cerramiento de fachada de plantas piso con pared de fábrica de ladrillo tipo gero acabada con el sistema SATE en combinación de dos tonalidades, cámara de aire y semitabique de yeso laminado en la cara interior con material aislante de lana de roca mineral en el interior del entramado metálico.
- Planta baja con revestimiento de piedra natural o baldosas porcelánicas de color gris oscuro.
- Balcones con barandillas de vidrio laminado translúcido con pasamano de aluminio lacado del mismo color que la carpintería exterior y paneles corredizos de lamas horizontales fijas a modo de filtro solar situados en la cara exterior de las barandillas. Estos paneles no cubren la totalidad de la terraza.

CUBIERTAS Y TERRAZAS

- Cubierta plana. Zonas de tendederos accesibles a los vecinos pavimentadas con baldosas de gres. Zonas no transitables con acceso restringido para el personal especializado de mantenimiento de con acabado de grava.
- Balcones de las viviendas con pavimento de gres para exteriores.

PAREDES Y TECHOS

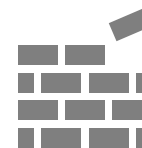
- Paredes de división interior entre propiedades y divisiones entre estancias con sistema seco de entramado metálico y placas de yeso laminado, de composición según normativa y tipología.
- Falso techo de yeso laminado.
- Acabado de paredes y techos con pintura plástica gris claro.

CIERRES EXTERIORES

- Ventanas y balconeras de hojas batientes de perfiles de aluminio con rotura del puente térmico lacados en color gris oscuro. 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, de accionamiento motorizado. Cajón independiente registrable desde el exterior.
- Rejas de perfiles metálicos en las aperturas de las viviendas de planta baja.

PAVIMENTOS

- Pavimento general tipo vinílico imitación parquet de roble. Zócalo lacado blanco.
- Cocinas con pavimento de gres o con el mismo pavimento del comedor, según tipología.
- Baños y espacio de lavadero 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 en color blanco de hojas lisas batientes o correderas vistas o ocultas. Según la distribución de cada vivienda. Puertas de 80 cm de ancho de paso en itinerario practicable; resto de 70 cm.
- Armario modular empotrado en el dormitorio principal de dimensiones según tipología de vivienda. Interior de melamina con balda superior y barra de colgar.

COCINA

- Cocinas equipadas con armarios modulares altos con puertas de melamina color gris piedra sin tiradores y bajos con puertas con tiradores de aluminio con el mismo acabado. Mueble bajo de cajones con guías rodadas de extracción total y sistema de freno.
- Tablero de material compacto de cuarzo tipo Silestone Niebla o material equivalente con retorno frontal hasta los muebles altos.
- Fregadero de acero inoxidable y grifo monomando cromado de la marca Tres.
- Según distribución de cada vivienda, mueble columna con horno eléctrico y microondas u horno bajo la cocina y microondas situado en armario alto especial. Previsión de espacio para nevera y lavaplatos de 60cm de ancho.
- Electrodomésticos de la marca Balay: 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)

- Según la distribución de cada vivienda, cámara independiente o armario situado en el recibidor, en el baño o en la 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 para las secadoras, que deberán disponer de recogida de condensados.
- Paredes revestidas con baldosa blanca y pavimento de gres. Desagüe sifónico.

BAÑOS

- Paredes alicatadas hasta el falso techo.
- Sanitarios de porcelana blanca modelo Roca Ona y grifos monomando cromados de la marca Tres.
- Baño principal con mueble de lavabo Roca Ona Unik de dos cajones color Olmo Oscuro y plato de ducha con mampara de vidrio transparente y grifo termostático.
- Baño secundario con lavabo de porcelana blanca sobre encimera de Silestone blanco y bañera acrílica de color blanco (*ver nota) y grifo termostático.
- Espejo cubriendo el frontal de los lavabos, 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 Niessen Sky color plata o modelo equivalente.
- Un enchufe con salida USB complementaria a la sala de estar, dormitorio principal y cocina.
- Iluminación tipo ojo de buey led empotrada en el falso techo en toda la vivienda. No incluye lámparas en los puntos de luz de techo del comedor ni del office de la cocina. Tiras 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.

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 la sala de estar, 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.

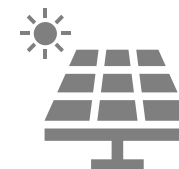
PLACAS SOLARES FOTOVOLTAICAS

- 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 Verisure.
- Kit *PreSense™* y *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).
 - Detección de intentos de inhibición integrado en la unidad central
 - Alarma Sentinel con control de calidad ambiente y detección de intentos de inhibición.
 - 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