



Blau
LLAVANERES

MEMORIA DE CALIDADES

MEMORIA DE CALIDADES



EL EDIFICIO

Promoción de viviendas situada en calle del Mar, nº5, Sant Andreu de Llavaneres, Barcelona.

El edificio consta de 2 plantas sótano, planta semi sótano, planta baja y 4 plantas piso. El proyecto se compone de 39 viviendas, aparcamiento y zona comunitaria exterior con jardín y piscina.

Este edificio se ha diseñado para conseguir la Certificación energética A, fomentando una construcción más sostenible y repercutiendo directamente en beneficios económicos y ambientales.



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación se compondrá de cimentación superficial en zona central y pantallas de hormigón en zona perimetral.

La estructura se ejecutará de pilares de hormigón armado y forjado reticular en todas las plantas.

Un organismo de control técnico independiente garantizará la perfecta ejecución de la estructura, estanqueidad de cubiertas y seguro decenal para las partes nombradas..



CUBIERTAS

Para garantizar la impermeabilidad y las prestaciones térmicas, las cubiertas planas en edificios serán con telas impermeabilizantes y aislamiento de planchas rígidas.

El acabado en zonas no transitables será de grava y en las zonas transitables será de baldosa cerámica extruida antideslizante para exteriores.

La cubierta de la zona comunitaria de planta baja se impermeabilizará adecuadamente y contará con las capas de protección y acabado indicadas para zona de uso común.



FACHADAS

La fachada contará con el sistema basado en pared de ladrillo perforado y aislamiento térmico, reduciendo así la demanda energética de la vivienda. El acabado exterior estará compuesto por mortero acrílico y chapa de aluminio lacado.



CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior será de aluminio anodizado color plata, con rotura de puente térmico, reduciendo así el intercambio entre el interior y el exterior, así como el ruido, asegurando el máximo confort en el interior de la vivienda.

Todas las carpinterías exteriores dispondrán de persianas con aislamiento; serán motorizadas y enrollables con lamas del mismo color que las ventanas.

Los cerramientos de la zona comunitaria, rejas, vallas y protecciones, serán elementos que combinan cerramiento inferior de fábrica coronados con perfiles metálicos.

Las barandillas de balcones serán de perfilera metálica combinada con vidrio laminado transparente. Además, dichas barandillas incorporaran sistemas de protección solar: correderas con lamas fijas en los lugares indicados, con acabado en aluminio anodizado igual que las carpinterías.



TABIQUERÍA Y AISLAMIENTO

Las divisiones interiores de la vivienda se realizarán con sistema ligero de tabiquería laminada de cartón-yeso en ambas caras, fijadas mediante perfilera metálica y con aislamiento térmico y acústico interior de lana mineral.

En los cuartos húmedos las divisiones serán con placas de cartón yeso hidrófugo.

La separación entre viviendas y entre viviendas y zonas comunes, estará compuesta por un sistema mixto de fábrica de ladrillo acústico y trasdosado autoportante de cartón-yeso con aislamiento térmico y acústico de lana mineral en el interior.



PAVIMENTOS

En la vivienda se instalará pavimento de parquet SPC (Solid Polimer Composite) incluso en cocinas abiertas.

En los cuartos húmedos como baños y lavaderos se instalará pavimento de gres.

En los balcones y las terrazas el pavimento será antideslizante con zócalo perimetral.

Opciones sin coste adicional: Parquet a elegir entre dos tonalidades para el pavimento general y dos de gres para baños según el ambiente de baño escogido.



ACABADOS EN DIVISORIAS VERTICALES Y HORIZONTALES

El revestimiento de paredes en baños principales y secundarios se realizará mediante alicatado de baldosa de gres, pudiendo escoger entre las composiciones de dos tonalidades.

Las paredes del recibidor, salón, dormitorios y distribuidores se acabarán con pintura plástica lisa color blanco.

Las cocinas dispondrán de la encimera y el frontal entre muebles altos y bajos de revestimiento de cuarzo sintético o porcelánico, siendo el resto de los paramentos verticales de la cocina con acabado de pintura plástica lisa color blanco.

Todas las zonas o estancias en las que existen instalaciones en techo se ejecutaran con falso techo y se preverán registros para el mantenimiento donde se considere necesario. Las demás zonas tendrán un acabado de yeso pintado.

Opciones sin coste adicional: Elección entre dos ambientes. La zona de la ducha o bañera contará con un alicatado en relieve, mientras que el resto del espacio con un acabado liso, según la opción seleccionada.



CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de acceso a la vivienda será blindada tipo block, batiente y con tres puntos de cierre de seguridad.

Fabricada de madera, con acabado lacado blanco liso, los pomos, herrajes y manetas serán de aluminio o similar.

Las puertas interiores serán tipo block, batientes o correderas y lacadas en blanco con herrajes en acabado de aluminio o similar.

Los armarios empotrados son modulares incluidos en el dormitorio principal, serán con puertas abatibles en acabado color blanco, herrajes y con tiradores en acabado de aluminio o similar. El interior de los armarios se forrará con melamina y dispondrán de balda superior y barra de colgar.

Opción con coste adicional: Armarios empotrados en dormitorios secundarios.





MUEBLES DE COCINA Y ELECTRODOMÉSTICOS

La cocina se resuelve mediante muebles bajos y altos de gran capacidad, de puertas de melamina, la encimera y retorno entre muebles es de cuarzo sintético o porcelánico. El fregadero de la cocina es de acero inoxidable y está encastado en la encimera, con grifo monomando cromado.

El equipo de electrodomésticos será de la gama Bosch o similar, y se incluirán los siguientes elementos:

- Campana extractora integrada.
- Horno eléctrico y Microondas.
- Placa de inducción

Opción sin coste adicional: Los acabados de cocina podrán ser elegidos por el cliente en base a dos ambientes con diferente color de mueble y encimera.

Opción con coste adicional:

Posibilidad de lavavajillas, neveras y panelados a elección del cliente.

Personalización de cocina a través del proveedor de cocinas.



SANITARIOS Y GRIFERÍA

Los baños se entregarán con lavabo suspendido o mueble de baño, según se indica en el plano de la vivienda. En ambos casos llevarán espejo mural.

Dispondrán de plato de ducha de resinas de gran formato según se indica en el plano de la vivienda.

Los lavabos e inodoros serán de porcelana vitrificada blanca, de la marca Roca o similar.

Todas las griferías tendrán acabado cromado y accionamiento monomando. En los baños tipo suite, las duchas estarán equipadas con una columna de grifería termostática.

Opciones con coste adicional:

Instalación de columna termostática en la ducha del dormitorio secundario.

Cambio de plato de ducha por bañera (Si la distribución del baño lo permite)

Mamparas en los baños principal y secundario.





ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Viviendas con luminaria equipada en cocinas, baños, terrazas y balcones según el proyecto, así como en todas las zonas comunes del edificio y en el aparcamiento común.

Las estancias cuentan con mecanismos suficientes en número y en su lugar óptimo para garantizar el uso más adecuado de cada una de las estancias. En las terrazas y balcones se prevé una toma eléctrica estanca y punto de luz.

Las viviendas disponen de tomas de TV y red en todas las estancias, excepto en baños, lavaderos y distribuidores. También van comunicadas desde el exterior mediante videoportero electrónico con sistema de apertura de la puerta del edificio.

Toda la instalación de electricidad y telecomunicaciones se entrega cumpliendo con la normativa vigente actual.



CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE

La vivienda consta de un sistema de aerotermia individual para agua caliente sanitaria y para clima, con refrigeración y calefacción por aire.

La unidad interior de clima estará situada en el techo del baño, con sistema de distribución por conductos en todas las estancias y un sistema de control estándar. El termostato ambiente se situará en el salón-comedor.

El baño suite estará equipado con radiador-toallero eléctrico.

Opciones con coste adicional:

Sistema de zonificación de la climatización para zona de día y noche, o sistema de zonificación por estancia independiente.

Radiador-toallero eléctrico en baño secundario.



FONTANERÍA, SANEAMIENTO Y VENTILACIÓN

Tanto las viviendas como las instalaciones comunitarias cumplen con la normativa reglamentaria de la instalación de fontanería. Dispondrá de llave de corte general accesible en el interior de vivienda y llaves específicas para cada cuarto húmedo. Las terrazas dispondrán de punto de toma de agua.

El sistema de saneamiento será de PVC y tanto los desagües como los bajantes estarán insonorizados mediante tubo isofónico para evitar la aparición de sonidos; además dispondrá de red separativa de aguas, fecales y pluviales.

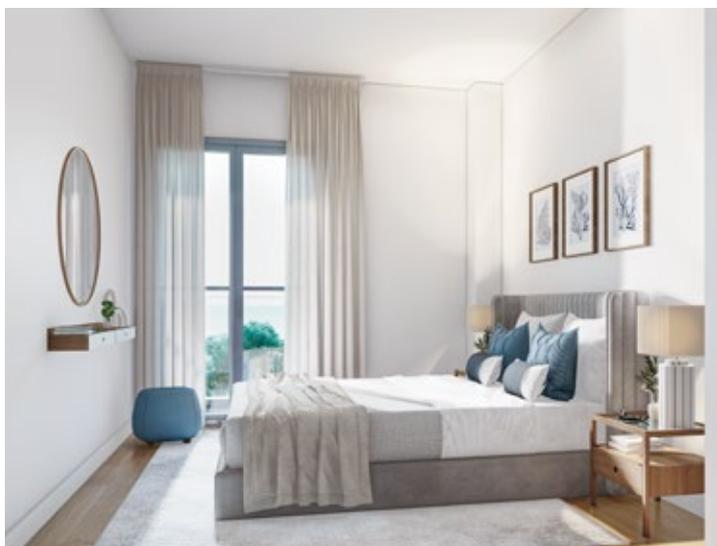
Las viviendas también contarán con sistema de ventilación mecánica para garantizar la máxima calidad y salubridad del aire.



ZONAS COMUNES INTERIORES

En el interior de los vestíbulos y zonas comunes nos encontraremos con una cuidada combinación de materiales, revestimientos decorativos que combinan con falsos techos pintados en blanco.

El pavimento en las zonas comunes interiores como vestíbulos, pasillos y escaleras será de baldosa porcelánica antideslizante para tránsito peatonal moderado. La iluminación proporciona un ambiente cálido y de prestigio.





TERRAZAS PRIVATIVAS

El pavimento de las terrazas privativas estará compuesto por baldosas de gres porcelánico antideslizante y en aquellas terrazas que cuenten con zona verde, se instalará césped mediante hidrosiembra, y se incluirá un punto de toma de agua en previsión de riego.



ZONAS COMUNES EXTERIORES Y PISCINA

El pavimento de la zona comunitaria exterior se combinará con zonas verdes de césped y vegetación autóctona. El pavimento de la zona de la piscina será de piezas de gres porcelánico antideslizante y la piscina de gresite. El edificio contará con un sistema de recogida y tratamiento de aguas grises para su reutilización en inodoros. Además, también dispondrá de un depósito de recogida de aguas pluviales para su uso aprovechamiento en riego de las zonas ajardinadas.



APARCAMIENTO

En el aparcamiento de la planta sótano, el acabado de las paredes y techo se combinará con franjas de pintura plástica lisa; el pavimento será de hormigón fratasado. Todas las plazas de aparcamiento dispondrán de paredes laterales.

La puerta de acceso al garaje será metálica, motorizada y con mando a distancia. La instalación de detección y extinción contra incendios cumplirá con la normativa vigente.

Se dispondrán de bandejas como preinstalación para la carga eléctrica de vehículos.

Con coste adicional:

Puerta motorizada interior para dos plazas de aparcamiento, convirtiendo el espacio en un aparcamiento tipo box. Cargador eléctrico ubicado en plaza de aparcamiento para vehículo eléctrico.



ASCENSORES

Se instalarán ascensores electromecánicos con acceso desde todas las plantas y comunicados directamente con la planta sótano de aparcamiento. Tendrán puertas automáticas de acero inoxidable, detección de sobrecarga y conexión telefónica, aptos para su utilización por personas de movilidad reducida.



Blau

LLAVANERES

OFICINA DE VENTAS

C/ del Mar nº 5, 08392 Sant Andreu de Llavanes

blaullavaneres@trcorporacion.com · www.obranuevallavaneres.com · t. +34 695 092 373

Documentación informativa sin carácter contractual elaborada a partir del Proyecto Básico presentado para tramitación de la licencia de obras. Información sujeta a modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial durante el transcurso de la obra o una vez finalizada la misma, sin que ello implique alteración significativa del objeto y sin mermar las calidades de los materiales. Infografías exteriores e interiores meramente ilustrativas y sujetas a posibles modificaciones; mobiliario no incluido; acabados, calidades, colores, equipamiento, aparatos sanitarios y muebles de cocina aproximados. Toda la información y entrega de documentación se hará según lo establecido en el Real Decreto 515/1989 y demás normas que pudieran complementarlo; ya sean de carácter estatal o autonómico.