

MAGÍ



Memoria de calidades

Passeig de Sant Magí 20
Carrer de Sant Tomàs 3
SANT CUGAT DEL VALLÈS

◆ DESCRIPCIÓN DE LA PROMOCIÓN

La Llave de Oro, grupo promotor desde 1945, presenta una nueva promoción en Sant Cugat del Vallès. El edificio proyectado tiene una forma rectangular y ocupa una esquina con fachadas orientadas a tres calles. Al norte se orienta a la calle Santa Joaquina, al oeste en el Passeig de Sant Magí, al sur en la calle Sant Tomàs y al este limita con dos edificaciones existentes.

El proyecto se desarrolla en un bloque a tres vientos con un patio interior principal y dos secundarios. La parte del edificio alineada al Passeig de Sant Magí y hasta una profundidad de 12,90m se desarrolla en B+3. El resto del edificio, tanto en la calle Santa Joaquina como la calle Sant Tomàs se desarrolla en B+2. El Edificio dispone de dos escaleras de vecinos. La escalera "A" tiene el acceso desde el Paseig de Sant Magí y da servicio a 12 viviendas. El acceso de la escalera "B" se hace por la calle de Sant Tomàs y sirve a 10 viviendas. El edificio cuenta con 2 plantas subterráneas con uso aparcamiento de vehículos y trasteros, con acceso mediante rampa. La planta baja se distribuye con los dos vestíbulos (escaleras A y B) con el ascensor y la escalera de comunicación vertical entre las plantas. En la escalera A hay una escalera de evacuación ascendente entre las plantas subterráneas y la planta baja. Aparte de los recintos de instalaciones de agua, luz y telecomunicaciones, también hay un centro transformador que será cedido a Endesa. El resto de superficie es de una vivienda. Las plantas primera y segunda tienen uso vivienda. La planta tercera crea unos áticos con terrazas que ocupan parte de la cubierta de la escalera B. El resto de las superficies de las cubiertas son en parte de uso comunitario para tendederos y en parte no transitables, sólo accesibles para el personal especializado de mantenimiento.

◆ EFICIENCIA ENERGÉTICA

El proyecto se ha redactado siguiendo la normativa vigente en materia de urbanismo, edificación y vivienda, y cumple los requerimientos del Código Técnico de la Edificación. Las obras de construcción seguirán unos estrictos controles de calidad por parte de los técnicos facultativos que serán supervisados por una Oficina de Control Técnico especializada y homologada.

El proyecto contempla diferentes soluciones técnicas pasivas para mejorar la eficiencia energética del edificio, que se traduce en una disminución de emisiones de CO₂ y una reducción significativa de la demanda energética de la calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria en comparación con otros edificios con calificaciones más bajas, obteniendo una calificación energética "A" en emisiones de CO₂ y en consumo de energía (etiqueta en fase de proyecto). Los materiales se han escogido para fomentar una construcción medioambientalmente sostenible.



◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA

- Cimentación profunda de muros pantalla perimetrales con acabado superficial fresado mecánico que les otorga una textura irregular. Cimentación superficial mediante zapatas en la base de los pilares.
- Elementos verticales de la estructura con pilares de hormigón armado y forjados reticulares con casetón perdido o losas armadas de sección y dimensiones según proyecto ejecutivo y tipología de techo.

FACHADAS

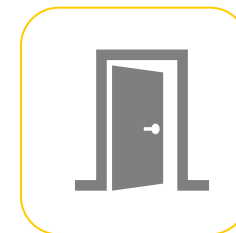
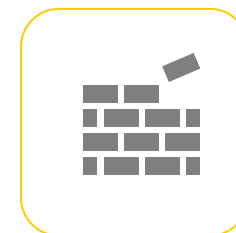
- Fachadas de calle de obra de fábrica de ladrillo enfoscado y pintada, capa intermedia de material aislante térmico y tabique por la cara interior de placa de yeso laminado. Planta baja revestida de piedra natural tomada con material adhesivo y soportes mecánicos. Planta 3ª con fachada de obra seca tipo ventilada de paneles de laminado compacto decorativo de alta presión (HPL) tipo "Trespa" o similar.
- Fachadas de los patios de ventilación interiores con pared de fábrica de ladrillo enfoscado y pintado. Balcones con barandilla de perfiles de acero pintado.

CUBIERTAS y TERRAZAS

- Cubierta plana no transitable con sistema invertido acabado con grava con acceso restringido al personal especializado de mantenimiento. Superficie accesible a los vecinos destinada a tendederos con pavimento de gres.
- Pavimento de gres para exteriores en los balcones y patios de ventilación. Terrazas de los áticos con pavimento flotante de losas cerámicas.
- Grifo de riego y toma de corriente en las terrazas descubiertas

PAREDES Y TECHOS INTERIORES

- Paredes de división interior entre propiedades y divisiones entre estancias con sistema seco con subestructura de entramado metálico y placas de yeso laminado de composición según tipología.
- Falso techo de yeso laminado.
- Paredes y techos pintados al plástico blanco.



◆ ACABADOS ZONAS COMUNES

ESPACIOS COMUNES INTERIORES

- Vestíbulo de entrada con pavimento de piedra natural pulida o gres porcelánico y paredes combinando diferentes materiales. Puerta de entrada de aluminio y vidrio laminado con sistema de apertura mediante videoportero.
- Escaleras de comunicación vertical y rellanos de los pisos con pavimento de piedra natural pulida o arenisca porcelánico y paredes pintadas. Barandilla de escalera de perfiles de acero pintados.
- 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, para cada portal.

APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS

- Acceso de vehículos a través de rampa con puerta metálica con apertura mediante mandos a distancia.
- Pavimento del garaje de hormigón remolinado.
- 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.

◆ ACABADOS INTERIORES

CIERRES EXTERIORES

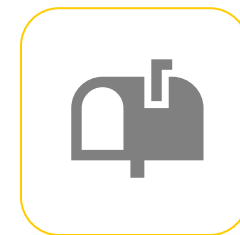
- Cierres de aluminio lacado gris oscuro de la marca Technal con rotura del puente térmico. Vidrio doble con cámara de aire de espesores y prestaciones según orientación y requerimientos acústicos de cada apertura.
- Persianas enrollables de lamas de aluminio perfilado relleno con espuma térmica, con accionamiento motorizado en sala de estar y dormitorios. Cajón independiente registrable desde el exterior.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada blindada. Cilindros de la cerradura maestreados, 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 ocultas. Puertas de 80 cm de ancho de paso en itinerario practicable; resto de 70 cm.
- Armario modular empotrado en número y dimensiones según tipología y distribución de cada vivienda. Interior de melamina con balda superior y barra de colgar.

PAVIMENTO INTERIOR

- Pavimento general tipo vinílico imitación parqué de roble. Zócalo lacado blanco.
- Baños y espacio para la colada con pavimento de baldosa porcelánica.



◆ ACABADOS INTERIORES

COCINA

- Cocinas equipadas con armarios modulares altos y bajos con puertas lacadas color RAL 7044. Muebles bajos con cajones o armarios con tiradores integrados. Tablero de aglomerado de cuarzo compacto tipo Silestone color crema o material equivalente con frontal hasta los muebles altos.
- Fregadero de una cubeta de resinas de color negro y grifo monomando con acabado negro con caño extraíble y doble tipo de chorro: aireador o efecto ducha.
- Mueble columna con horno eléctrico y microondas integrable. Previsión de espacio para nevera de 90 cm de anchura en los dos áticos de planta 3ª y de 60 cm en el resto de los pisos. Espacio para lavaplatos de 60 cm.
- Electrodomésticos de la marca BOSCH serie 6:
 - Placa de inducción de 60 cm.
 - Horno eléctrico multifunción de 60 cm.
 - Microondas integrable.
 - Extractor de humos integrado en los muebles altos.

ESPACIO PARA LA COLADA

- Según la distribución de cada vivienda, cámara independiente o armario al distribuidor o al baño con preinstalación para lavadora y secadora situadas en columna: No hay instalación de conducción de vapores de condensación de secadoras que deben disponer de recogida de condensados. Este espacio puede contener la unidad interior del equipo de aerotermia.
- Paredes alicatadas hasta el falso techo.

BAÑOS

- Paredes alicatadas hasta el falso techo con baldosas porcelánicas.
- Sanitarios Roca Ona de porcelana blanca y grifería monomando cromado de la marca Tres. Grifos termostáticos en las bañeras y las duchas con doble salida de caudal a través de teleducha o difusor de gran diámetro.
- Baño principal con mueble de lavabo con cajones de melamina lacado gris oscuro y plato de ducha con mampara de vidrio transparente.
- Baño secundario con lavabo de porcelana blanca sobre encimera de cuarzo compacto tipo Silestone blanco y bañera acrílica de color blanco (*ver nota)
- Espejo cubriendo el frontal de los lavabos, dos colgadores de pared, soporte de papel higiénico y colgador de toalla de manos con acabado cromado.

*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.



◆ INSTALACIONES

ELECTRICIDAD e ILUMINACIÓN

- Instalación de electricidad de 9,20 kW de potencia máxima de contratación.
- Mecanismos Bticino Living Now blancos o modelo equivalente. Un enchufe con toma USB complementaria en el salón, dormitorios y cocina.
- Iluminación empotrada en el falso techo con bombillas de leds 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 de los armarios empotrados y bajo los armarios altos de la cocina.
- Aplique de pared en los balcones cubiertos y en las terrazas privadas.

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 micro-apertura de ventanas y balconeras batientes (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.

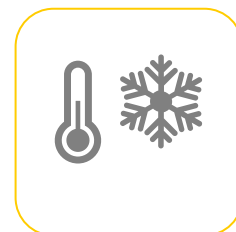
COMUNICACIONES

- 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 (P.A.U).

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

CLIMATIZACIÓN Y PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA

- 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 por suelo radiante con termostatos regulables independientes en el salón y en los dormitorios.
- Aire acondicionado con distribución de caudal mediante conductos situados en el falso techo y salida de aire a través de rejillas de aluminio. Termostato regulador único situado en el salón.



◆ INSTALACIONES

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.

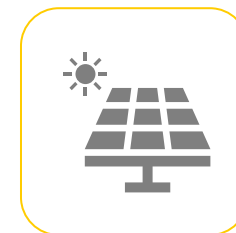
APROVECHAMIENTO DE LAS AGUAS GRISES

- Red separativa de aguas residuales y 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 parking y se reutilizan para llenar los depósitos de los inodoros (agua no potable).

◆ EQUIPAMIENTO OPCIONAL

ALARMA

- Sistema de seguridad inalámbrica Verisure con tecnología PreSense™ Full Shield. Instalación personalizada sin coste inicial (sujeta a informe de riesgos) vinculada a conexión a Central Receptora Verisure.
- Kit PreSense™ Full Shield 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.
 - ✓ 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 (CRA) que generará una cuota mensual a su cargo.
- Instalación opcional, no incluida como dotación.





La Llave de Oro

P R O M O T O R S - C O N S T R U C T O R S