

SANTALÓ 143

Memoria de calidades



Santaló 143
BARCELONA

◆ DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

- La Llave de Oro, grupo promotor inmobiliario desde 1945, presenta una nueva promoción de viviendas en Barcelona que le ofrece un hogar moderno, con la posibilidad de escoger la vivienda que más se adecue a sus necesidades, con una cuidada distribución y excelentes acabados.
- El proyecto es obra del despacho de arquitectos Cordero & Viñas con la colaboración del arquitecto Dídac Marsà Visay. Las viviendas cuentan con esmerados acabados de la mano del despacho de interiorismo SomosNido.
- La edificación se compone en dos cuerpos longitudinales paralelos a la alineación del vial separados por los patios interiores y unidos por el núcleo central. El primero se vuelca hacia la fachada de la calle Santaló y el segundo queda orientado al patio interior de manzana. El uso que recogerá la edificación propuesta se limita al uso de vivienda en las plantas piso y planta baja y aparcamiento y trasteros en las plantas sótano.
- El acceso al edificio se hace por la calle Santaló para dar paso al vestíbulo donde se ubican los diferentes cuartos de instalaciones y el núcleo de comunicación vertical. En esta misma planta baja se localiza la escalera de acceso a las plantas sótano. A dichas plantas sótano accede el tráfico rodado a través de una rampa ubicada en la zona más baja de la fachada principal.
- Se proyectan cuatro viviendas en planta baja: dos de ellas se orientan al interior de manzana y las otras dos a la calle Santaló. En las plantas 1ª a 3ª, a partir del núcleo de comunicación vertical central se da acceso a 5 viviendas por planta. Estas viviendas se articulan a través de tres patios interiores dejando tres viviendas que se vuelcan a la fachada de la calle Santaló y dos viviendas de mayor superficie que se orientan al interior de manzana. La planta 4ª está distribuida con 4 viviendas. En planta cubierta el núcleo de comunicación vertical da paso a una zona de instalaciones y a la terraza comunitaria con piscina.

◆ NORMATIVA DE EDIFICACIÓN

- El proyecto y su ejecución cumplen los requerimientos del Código Técnico de Edificación y la normativa que le es de aplicación.

◆ CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA **A**

- El edificio está proyectado y construido con diferentes soluciones técnicas para mejorar su eficiencia energética que se traduce en 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 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

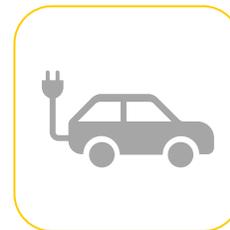
- Acceso a través de vestíbulo con espacio para conserjería con lavabo. Pavimento de gres porcelánico y paredes que combinan superficies revestidas de madera alternadas con zonas con papel decorativo o pintura, según detalles del proyecto. Rellanos de acceso a las viviendas con los mismos materiales. Peldaños de escaleras de piedra natural pulida o material porcelánico y paredes acabadas con pintura lisa.
- Puerta de entrada al vestíbulo de perfiles de aluminio y vidrio laminado.
- Comunicación entre plantas mediante dos ascensores electromecánicos con parada en todas las plantas. La maquinaria dispone de tecnología sin reductor y variador de frecuencia, que aportan confort y suavidad en las maniobras con la mejor eficiencia. Dispone de botonera adaptada y equipada con un servicio permanente de comunicación para un eventual rescate de emergencia.

ZONA COMUNITARIA CON PISCINA EN LA CUBIERTA

- Zona comunitaria con piscina en la cubierta del edificio. Piscina poco profunda con sistema automático de cloración salina. Zona de solárium con tarima flotante de madera para exteriores.
- Cubierta plana con sistema invertido y acabado con grava en las zonas destinadas a ubicar equipos e instalaciones, para facilitar las tareas de mantenimiento.

SÓTANO DESTINADO A APARCAMIENTO

- Entrada de vehículos a través de puerta metálica de accionamiento automático con emisores individualizados con codificación variable.
- Pavimento del interior del garaje de hormigón pintado con colores diferentes en las zonas de paso y en las plazas privadas. Muros perimetrales de hormigón visto con acabado superficial fresado o liso, según tipología constructiva, y pilares de hormigón armado acabados pintados. Techo e instalaciones pintados en negro.
- Garaje dotado de instalaciones de detección contra incendios, ventilación forzada, luminaria de emergencia e iluminación led suspendida por debajo de las instalaciones con encendido mediante detectores de presencia, para favorecer el ahorro energético.
- Preinstalación de recarga para vehículos eléctricos que permite la instalación de cargadores con una reserva de potencia per poder alimentar hasta el 10% de les plazas de parking con carga monofásica de baja potencia (<3,70kW) según normativa vigente. Canaleta en el techo del parking preparada per poder cablear desde el cuadro de contadores eléctricos hasta el punto de recarga y dimensionada para poder cablear un mínimo del 15% de plazas de coche, según normativa vigente. Contadores de viviendas con doble borne. Instalación de cableado y cargador no incluido.



◆ ACABADOS ZONAS COMUNES

TRASTEROS

- Trasteros con pavimento cerámico y techos de hormigón pintados al plástico blanco. Puerta metálica y luminaria con mecanismo interruptor de pared.
- Trasteros con acceso desde la plaza de aparcamiento con sistema de ventilación con extracción mecánica y entrada de aire por depresión a través de rejillas intumescentes. Agrupaciones de trasteros con acceso a través de vestíbulo sectorizado con sistema de ventilación con admisión y extracción mecánica.

◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA

- Cimentación de pilares estructurales mediante zapatas directas de hormigón armado. Muros pantalla en el perímetro de los sótanos con acabado superficial fresado mecánico que les otorga una textura irregular.
- Estructura de pilares encofrados de hormigón armado y losas macizas de hormigón armado de sección y capacidad de sobrecarga según tipología y proyecto ejecutivo.



FACHADAS

- Fachada de calle con hoja exterior de obra vista con ladrillos macizos de 3 tonalidades gris, blanco y rojo, según composición del proyecto, capa de aislamiento térmico XPS de 6 cm de grueso, cámara de aire, segunda hoja de fábrica de ladrillo y trasdosado de yeso laminado en la cara interior. Fachada posterior con la misma composición con ladrillos de obra vista en color rojo.
- Zócalo de planta baja de la fachada principal con pared de obra cerámica basta revestida con listones verticales de madera.
- Fachadas de los patios de ventilación con pared de ladrillo perforado y sistema SATE que reduce los puentes térmicos.
- Balcones con losas de hormigón armado y falso techo de paneles semicomprimidos de cemento reforzado con fibras naturales tipo Hydropanel o similar formando un cortinero para albergar el toldo vertical de tejido Screen. Barandillas de barrotes metálicos y pasamanos de acero pintados al esmalte sintético.



◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Balconera de 2 hojas correderas con mecanismo elevable de la marca Technal serie Galène, con perfiles de aluminio con RPT lacados en color gris. Oscurecimiento mediante persiana motorizada apilable de lamas orientables de aluminio modelo Griesser Metalunic. Posibilidad de posicionamiento exacto de las lamas para la regulación de la entrada de la luz. Sistema de accionamiento mediante mecanismos situados en la pared.
- Ventanas de hojas practicables y/o oscilobatientes de perfiles de aluminio lacado en gris con RPT marca Technal modelo Soleal. Oscurecimiento con persianas motorizadas modelo Griesser Rolpac III, con lamas de oscurecimiento con espacio entre lamas que permiten una posición semiabierta para la ventilación de las habitaciones y una entrada graduada de la luz. Sistema de accionamiento mediante mecanismos situados en la pared.
- Acristalamiento con doble vidrio térmico y acústico con cámara de aire tipo Climalit o equivalente, con composición y tratamientos según orientación de cada abertura para favorecer el confort térmico y el ahorro energético.
- En los frentes de los balcones, toldos verticales enrollables de tejido técnico tipo Screen permeable a la luz con sistema de guiado mediante cables de acero.

◆ ACABADOS INTERIORES

PAREDES

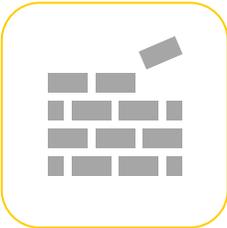
- Divisiones y particiones verticales con sistema seco de placas de yeso laminado tipo Pladur con manta termo-acústica de lana de roca mineral en el interior de los perfiles de la subestructura portante. En las zonas húmedas se utilizarán placas hidrófugas.
- Acabados de paredes según la tipología de cada vivienda y siguiendo los criterios del proyecto de interiorismo.
- Como criterio general, las paredes irán pintadas con pintura plástica excepto en el recibidor, que irán revestidas con paneles chapados de madera de roble barnizado.

TECHOS

- Recibidor con falso techo de placas chapadas en madera de roble.
- Resto de la vivienda con falso techo de placas de yeso laminado pintado al plástico en diferentes colores según proyecto de interiorismo.

PAVIMENTOS

- Pavimento general del interior de la vivienda de baldosas porcelánicas de 120x120 cm.
- Rodapié de 10 cm de altura en color blanco.
- Pavimento de los balcones y terrazas de las viviendas de baldosas porcelánicas de 60x120 cm



◆ ACABADOS INTERIORES

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada con hoja blindada con panel de madera fijo superior hasta el techo. Acabado rechapado en madera de roble natural por ambas caras. Mirilla gran angular y perfil guillotina inferior para mejorar la estanqueidad y la acústica. Cilindros de la cerradura maestreados, que permiten el acceso a las zonas comunitarias de comunicación aparte de la vivienda. El cilindro se entregará en una caja precintada con 5 llaves y una tarjeta con un código específico, necesario para poder pedir copias de llaves al fabricante de forma controlada.
- Puertas interiores batientes semi macizas de 40 mm de espesor y 80 cm de paso, chapadas en madera de roble natural barnizado con bisagras ocultas y cerraduras magnéticas, o puertas correderas ocultas con el mismo acabado. Panel fijo superior hasta el falso techo. Puertas de acceso al aseo de cortesía y al lavadero de las mismas características y de 70 cm de ancho. Manetas y tiradores empotrables en acabado inox mate.
- En las viviendas de 4 dormitorios, puerta corredera de acceso al salón de medida especial.

ARMARIOS EMPOTRADOS

- Habitación suite con armario modular empotrado de medidas según distribución de cada vivienda, con puertas batientes hasta el suelo chapadas en roble natural barnizado, bisagras con sistema de freno e iluminación led con sensor de apertura. Interiores en melamina texturizada, balda, barra de colgar y módulo con cajones y estantes.
- Armario empotrado en los dormitorios, de medidas según distribución de cada vivienda, con puertas batientes de DM ranurado acabado pintado color a juego con la pared. Bisagras con sistema de freno e iluminación led con sensor de apertura. Interiores en melamina texturizada, balda, barra de colgar y un módulo con dos cajones y dos estantes extraíbles.
- Armario empotrado en el recibidor de fondo de medida especial según tipología de vivienda.



◆ ACABADOS INTERIORES

COCINA

- Distribución y equipamiento de las cocinas según tipología de vivienda y proyecto de interiorismo.
- Cocinas equipadas con armarios modulares altos con puertas lacadas ribeteadas en color blanco roto. Puertas de los muebles altos sin tiradores. Muebles bajos con puertas y cajones. Tiradores Formani serie Timeless. Cuerpo de armarios a toda altura en un color diferenciado con el horno y microondas de integración y nevera y lavavajillas panelados.
- Encimera de material porcelánico ultra compacto tipo Coverlam Porfido Brown o material equivalente y retorno del frente hasta los muebles altos con el mismo material.
- Fregadero de resinas marca Blanco modelo Subline color Tartufo colocado por debajo de la encimera. Grifo monomando cromado Tres con ducha extraíble y dos tipos de chorro.
- Electrodomésticos de la marca Siemens gama Studio Line:
 - Placa de inducción de 80cm. Puertas 5ª con placa de inducción de 60cm.
 - Grupo filtrante de integración en acero inox del mismo ancho que la placa de cocción.
 - Horno pirolítico multifunción de 60 cm acabado con cristal negro.
 - Microondas sin marco acabado con cristal negro.
 - Lavavajillas de integración
 - Viviendas de 4 habitaciones con conjunto side by side de nevera y congelador de 60+60cm. Resto de tipologías de vivienda con nevera combinada panelable de 75cm, excepto en las puertas 5ª, que será de 60cm.

ESPACIO PARA LA COLADA

- En viviendas de 4 dormitorios, cuarto de limpieza anexo a la cocina con puerta corredera y equipado con mobiliario acabado lacado formado por armario escobero, fregadero sobre encimera de material porcelánico y armario en el que se ubicará la unidad interior del equipo de la aerotermia y habrá espacio y preinstalación para lavadora y secadora con recogida de condensados colocadas en columna.
- En viviendas de 3 dormitorios, armario con puertas batientes en el que se ubicará la unidad interior de equipo de la aerotermia y habrá espacio y preinstalación para lavadora y secadora con recogida de condensados colocadas en columna.



◆ ACABADOS INTERIORES

BAÑO SUITE

- Pavimento de gres porcelánico con baldosas de 120x120 cm y revestimiento de paredes hasta el techo de aglomerado de resinas tipo Dekton de Cosentino color Sasea o material equivalente. Falso techo pintado.
- Lavamanos Duravit Happy D2 sobre encimera de piedra natural Cosentino Sensa Vancouver. Mueble bajo encimera. Aplacado y revestimiento del sector del mueble con el mismo material. Grifo monomando empotrado Tres Study Colors en color negro bronce.
- Inodoro de color blanco Duravit modelo ME-by-Starck Rimeless colocado suspendido, con cisterna de descarga oculta y tapa de caída amortiguada. Grifo empotrado con ducha para inodoro Tres Study en color negro bronce.
- Plato de ducha de aglomerado de resinas tipo Dekton antideslizante de 1m de ancho y grifo termostático encastado Tres Study Kit de 2 vías Rapid-box en color negro bronce. Mampara de ducha con puerta batiente y fijo de vidrio templado y perfilería en negro mate.
- Toallero, perchero tipo botón y portarrollos de papel higiénico de la marca Icónico con acabado negro mate.
- Espejo con resistencia antivaho frente el lavamanos con iluminación decorativa.

BAÑO 2

- Pavimento de gres porcelánico con baldosas de 120x120 cm y revestimiento de material porcelánico Dekton de Cosentino color Sasea o material equivalente. Revestimiento hasta el techo en los perímetros de las duchas y bañeras y hasta 120 cm de altura aproximadamente en el resto del baño. Resto de pared y falso techo pintados.
- Lavamanos Duravit Happy D2 colocado sobre encimera de porcelánico Dekton de Cosentino color Sasea . Mueble bajo encimera. Aplacado y revestimiento del sector mueble con el mismo material. Grifo monomando empotrado Tres Study Colors en acabado acero.
- Inodoro de color blanco Duravit modelo ME-by-Starck Rimeless colocado suspendido, con cisterna de descarga oculta y tapa de caída amortiguada. Grifo empotrado con ducha para inodoro Tres Study en acabado acero.
- Bañera de material acrílico sanitario blanco modelo Duravit Stark con grifería termostática empotrada Tres Study con teleducha en acabado acero.
- Toallero, perchero tipo botón y portarrollos de papel higiénico de la marca Icónico con acabado inox.
- Espejo con resistencia antivaho frente el lavamanos.



◆ ACABADOS INTERIORES

ASEO DE CORTESÍA

- Pavimento de gres porcelánico con baldosas de 120x120 cm y revestimiento de paredes hasta media altura del mismo material. Resto de la pared hasta el techo con revestimiento de rechapado de madera roble natural barnizada. Falso techo pintado.
- Lavamanos Duravit DuraSquare en porcelana blanca colocado sobre consola metálica con toallero incorporado modelo Duravit DuraSquare en negro mate. Grifo monomando Tres Study en color negro.
- Inodoro de porcelana blanca Duravit modelo ME-by-Starck Compact colocado suspendido en la pared, con cisterna de descarga oculta y tapa de caída amortiguada. Portarrollos Icónico U-145 en negro.
- Espejo con resistencia antivaho frente el lavamanos.

◆ INSTALACIONES

COMUNICACIONES

- Centralización de conexiones de los servicios de TV, voz y datos o P.A.U. (Punto Acceso Usuario) junto con el cuadro de protección de los circuitos eléctricos situado en la entrada de la vivienda.
- Antena colectiva para la recepción de señal TDT.
- 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. (*ver nota al pie).
- 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.

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



◆ INSTALACIONES

ELECTRICIDAD

- Instalación de electricidad de 9,20 kW de potencia máxima de contratación.
- Armario con el cuadro de mando y protección de los diferentes circuitos con mecanismos automáticos de seguridad a las sobretensiones y las fugas de corriente que incorpora en su interior la caja de conexiones de telecomunicaciones
- Mecanismos de la marca Jung de color a juego con los acabados de las paredes.
- Enchufe con toma USB en todas las dependencias.

DOMÓTICA

- Instalación de domótica con pantalla táctil multifuncional TFT ubicada en la sala de estar y posibilidad de controlar remotamente las prestaciones previstas a través de una APP para dispositivos móviles inteligentes.
- Como dotación están previstas las siguientes funcionalidades:
 - Control de apagado general de luces y cierre de las persianas.
 - Control de la climatización.
 - Compatibilidad con el videoportero.

Nota: para la funcionalidad remota, la vivienda debe disponer de luz y señal de internet.

SUMINISTRO DE AGUA

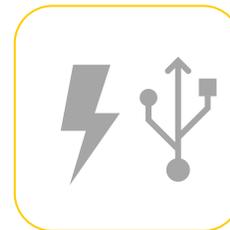
- Llaves de paso en los cuartos húmedos a través de colector situado en el falso techo y accesible a través de registros de techo en los baños.
- Tomas de agua fría y caliente para lavavajillas y lavadora.

RENOVACIÓN DEL AIRE INTERIOR

- Sistema de ventilación de doble flujo con recuperador de calor mediante instalación de conductos en el falso techo para la aportación y extracción de aire de manera mecánica con recuperador de calor incorporado que permite ceder parte de la energía contenida en el aire de extracción al de impulsión, favoreciendo el ahorro energético tanto en verano como en invierno.
- Equipos situados en el falso techo con acceso a través de registro para su mantenimiento.

ILUMINACIÓN

- Viviendas dotadas de iluminación general con luminarias de led Weber Ducré o marca de calidad equivalente, según proyecto de interiorismo.



◆ INSTALACIONES

PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA

- Sistema de producción de agua caliente y climatización basado en el principio de bomba de calor aerotérmica que trabaja a baja temperatura. La aerotermia aprovecha la energía del aire exterior transformada en calor o frío para ayudar a 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 específico y una unidad exterior situada en la cubierta, independiente para cada vivienda, evitando los costes de mantenimiento de las instalaciones solares centralizadas.

CALEFACCIÓN Y AIRE ACONDICIONADO

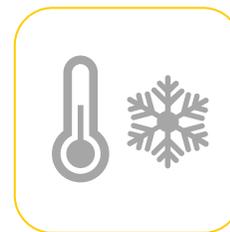
- Calefacción con suelo radiante, que funciona a baja temperatura.
- Climatización de aire frío con fan-coil interior situado en el falso techo del baño con mantenimiento a través de registro y unidad exterior situada en la zona comunitaria de la cubierta del edificio. Distribución de aire a través de conductos situados en el falso techo y salida de caudal a través de rejillas de aluminio. Termostatos independientes en cada estancia que permiten regular la temperatura y el caudal según las necesidades de cada espacio. Difusión del aire mediante conductos de fibra acústica y rejillas de aluminio con compuertas regulables situadas sobre las puertas de las diferentes estancias. Rejas lineales de integración arquitectónica en el salón comedor. Retorno por plénium diseñado para caudal de aire frío.

ALARMA OPCIONAL

- Sistema de seguridad inalámbrica Securitas Direct con tecnología PreSense™ Full Shield. Instalación personalizada sin coste inicial (sujeta a informe de riesgos) vinculada a conexión a Central Receptora (CRA) de Securitas Direct.
- Kit PreSense Full Shield formado por:
 - Panel de control con teclado, lector de claves, sistema habla/escucha y sirena integrada.
 - 4 claves 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).
 - Disuasivos 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.

ENTREGA DE LA VIVIENDA

- La vivienda se entrega habiendo realizado una limpieza general básica de obra.





La Llave de Oro
PROMOTORS - CONSTRUCTORS