



Memoria de calidades

Edificio 1

Av. Europa 80 · MONTCADA I REIXAC

◆ DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

La Llave de Oro, grupo promotor inmobiliario desde 1945, presenta Montcada Residencial, una nueva promoción de viviendas en la urbanización El Mas Rampinyo de Montcada i Reixac.

El proyecto es obra del despacho de arquitectura Martí & Sardà Arquitectes, con la colaboración del arquitecto Félix Platero Vázquez. Se trata de una promoción de nueva edificación de un edificio de 24 viviendas, oficinas en la planta baja y aparcamiento, con una altura de planta baja y 6 plantas piso. Este bloque corresponde a la 3ª fase y última de tres, que totalizarán un conjunto residencial de 128 viviendas que compartirán las zonas comunes exteriores.

El edificio se sitúa en la parcela 1 de la manzana 1 de la urbanización y tiene una geometría prácticamente cuadrada y una topografía con una ligera pendiente noroeste, sureste. El edificio hace esquina con la Avinguda Europa y la calle Frederic Mompou y se distribuye alrededor de un núcleo de comunicación vertical con un ascensor y una escalera de evacuación. El espacio exterior no ocupado por la edificación se trata como zona de circulación y accesos al edificio, rampa de acceso al parking de la planta sótano, plazas de aparcamiento de coches en superficie, jardines privativos de las oficinas de planta baja y espacios ajardinados de uso comunitario comunicados con el resto de zona comunitaria con piscina compartida para todos los vecinos y vecinas de las parcelas 1, 2 y 3. El aparcamiento para vehículos es en parte cubierto y se sitúa en la planta sótano con acceso mediante rampa y en parte descubierto con plazas en la superficie exterior no edificada. La cubierta es plana y sólo es accesible para el mantenimiento de los equipos y maquinaria de las instalaciones privativas y comunitarias.

El proyecto y su ejecución cumplen los requerimientos del Código técnico de edificación y la normativa aplicable. Contempla diferentes soluciones técnicas 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 y en consumo de energía. Los materiales han sido escogidos 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

- Vestíbulo interior con pavimento de piedra natural pulida 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 y rellanos de pisos de piedra natural pulida o losetas de gres cerámico y paredes pintadas.
- Ascensor electromecánico de medidas y capacidad según normativa en cada núcleo de comunicación vertical, con parada en todas las plantas excepto la cubierta y maquinaria con tecnología sin reductor y variador de frecuencia. Puertas automáticas de acero inoxidable en la cabina y en el rellano.
- Accesos exteriores con pavimento de hormigón teñido y/o piedra natural.

ZONA COMUNITARIA CON PISCINA

- Zona comunitaria ajardinada en el interior de la parcela compartida con los bloques 2 y 3 del mismo conjunto residencial. Espacios de juegos infantiles con pavimento de caucho y piscina con sistema de depuración y tratamiento del agua mediante cloración salina.
- Gres cerámico combinado con zonas de césped artificial en el perímetro de la piscina delimitado con un cierre para un acceso controlado al recinto.
- Resto de la urbanización interior con rampas y escaleras de acceso a los vestíbulos de entrada al edificio, escaleras de acceso al parking y superficies ajardinadas.

APARCAMIENTO CUBIERTO

- Plazas de aparcamiento en la planta sótano con acceso de vehículos mediante rampa y puerta metálica de accionamiento automático con emisores de radioondas individualizados.
- Pavimento de hormigón remolinado en el interior del garaje. Señalización y numeración de las plazas pintadas sobre el pavimento.
- Muros perimetrales de hormigón. Pilares de hormigón pintados en un color diferenciado.
- Garaje dotado de instalaciones de detección contra incendios, extintores manuales, luminaria de emergencia e iluminación de led con encendido mediante detectores de presencia.

APARCAMIENTO EXTERIOR DESCUBIERTO

- Plazas de aparcamiento en el exterior con pavimento de hormigón.



◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA

- Cimentación superficial mediante zapatas. Muros perimetrales de hormigón armado encofrados.
- Elementos verticales de la estructura con pilares de hormigón armado y forjados a base de losas armadas macizas de hormigón.
- Voladizos de los balcones con losas de hormigón encofrado con tablero fenólico y acabado pintado.

FACHADAS

- Fachadas de plantas piso con pared de fábrica de ladrillo con acabado exterior con sistema 'Sate', cámara de aire y semitabique de yeso laminado en la cara interior con material aislante térmico y acústico en el interior del entramado metálico.
- Planta baja con revestimiento de losetas de piedra natural tipo basalto o material de características similares.
- Balcones con barandillas de perfiles metálicos verticales y pasamano perimetral acabado con pintura al esmalte.

CUBIERTAS Y TERRAZAS

- Cubierta plana no transitable con acceso restringido para el personal especializado de mantenimiento, con acabado de grava.
- Balcones de las viviendas con pavimento de gres para exteriores.

PARETS I SOSTRES INTERIORS

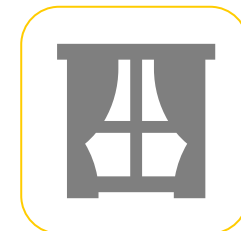
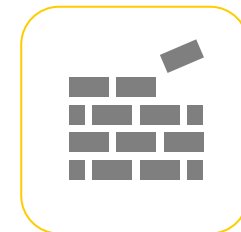
- Paredes de división interior entre propiedades y divisiones entre estancias con sistema seco con subestructura de entramado metálico y material aislante termoacústico en su interior, y placas de yeso laminado de composición según tipología.
- Falso techo de yeso laminado.
- Acabado de paredes y techos con pintura plástica de color gris claro (ref. NCS 1500-N)

CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Cierres de perfiles de aluminio con rotura del puente térmico lacadas en color gris oscuro. Balconeras de hojas correderas en el salón. Ventanas de hojas batientes. 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 la sala de estar y en los dormitorios. Cajón independiente registrable desde el exterior.

PAVIMENTOS

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



◆ ACABADOS INTERIORES

PUERTAS Y ARMARIOS

- Puerta de entrada blindada. Cilindros amaestreadas que permiten el acceso con una sola llave al resto de aperturas comunitarias aparte de la vivienda.
- Puertas interiores tipo "block" lacadas de 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 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 laminado de color blanco, sin tiradores y bajos con puertas con tiradores de aluminio con el mismo acabado. Mueble de cajones con guías rodadas de extracción total y sistema de freno.
- Encimera de aglomerado de cuarzo compacto tipo Silestone color White Storm o material equivalente con retorno frontal hasta los muebles altos.
- Fregadero de acero inoxidable. Grifo monomando cromado de la marca Tres.
- Mueble columna con horno eléctrico y microondas. Previsión de espacio para nevera y lavaplatos de 60 cm.
- 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)

- Cuarto independiente o armario situado en el recibidor, baño o cocina donde se ubica la caldera de gas. Espacio 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.
- Paredes revestidas con baldosa blanca y pavimento de gres. Desagüe sifónico.

BAÑOS

- Paredes alicatadas hasta el falso techo.
- Sanitarios de porcelana blanca modelo Roca Meridian Compacto y grifería monomando cromado de la marca Tres.
- Baño principal con mueble de lavabo con cajones de melamina con imagen de madera y plato de ducha con mampara de vidrio transparente y grifo termostático doble salida de caudal a través de teleducha y difusor de gran diámetro.
- Baño secundario con lavabo de porcelana blanca sobre encimera de cuarzo compacto tipo Silestone blanco y bañera acrílica de color blanco (*ver nota) con grifo termostático con teleducha regulable en altura.
- 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 blancos o modelo equivalente.
- Un enchufe con salida USB complementaria en el salón, dormitorio principal y cocina.
- Iluminación tipo ojo de buey led empotrado 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 y bajo los muebles 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 el lavavajillas y la 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 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 el salón comedor 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

CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

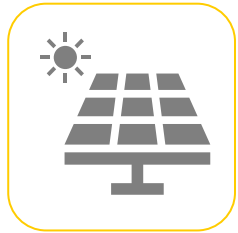
- Caldera estanca mixta de condensación de gas natural con intercambiador de placas. Debajo de la caldera hay una tapa que esconde una caja de colectores que reparten el agua caliente en cada uno de los diferentes circuitos que alimentan los radiadores de pared de aluminio.
- Placas de captación solar térmica en la cubierta del edificio. El agua de la red que llega a la caldera de cada vivienda es previamente calentada por un equipo intercambiador de energía calórica que aprovecha la energía captada por las placas solares térmicas acumulada en un depósito de inercia comunitario situado en la cubierta. La caldera sólo se pone en funcionamiento cuando la aportación del sistema de captación solar no llega a la temperatura requerida.
- Radiadores de pared de aluminio blanco con válvulas termostáticas en la sala de estar y en los dormitorios para poder regular la temperatura de forma independiente.
- Radiador toallero blanco en los baños.
- Termostato programable en el salón comedor.

AIRE ACONDICIONADO

- Instalación de aire acondicionado con bomba de calor inverter de aire frío y caliente con difusión de aire a través de rejillas de aluminio.
- Unidad interior situada en el falso techo de un baño con acceso a través de registro en el techo para facilitar su mantenimiento. Unidad exterior condensadora ubicada en la cubierta del edificio.
- Termostato regulador único situado en la pared en el salón comedor.

PLACAS SOLARES FOTOVOLTAICAS

- Placas fotovoltaicas en la cubierta para la producción de energía eléctrica de apoyo a los servicios comunes del edificio (no a las viviendas). El rendimiento de las placas y el consiguiente ahorro energético depende del grado de insolación de las placas, variable según las estaciones del año, y del correcto mantenimiento y limpieza de las placas.



◆ 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.



La Llave de Oro
PROMOTORS · CONSTRUCTORS

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