La Llave de Oro
PROMOTORS-CONSTRUCTORS

RESIDENCIAL TRES CREUS

Memoria de calidades

Tres Creus, 207
Bonavista, 76-100
SABADELL

15-11-24

DESCRIPCIÓN DE LA PROMOCIÓN

La Llave de Oro, grupo promotor inmobiliario desde 1945, presenta una nueva promoción de viviendas en la ciudad de Sabadell. Situada en el barrio de Covadonga la promoción prevé 2 edificios, uno con fachada orientada a la calle de las Tres Creus y otro con fachada a la calle Bonavista, que quedan conectados por el patio interior de manzana a nivel de planta baja y planta sótano.

El proyecto, redactado por el taller de arquitectura DNA con la colaboración del arquitecto Jordi Pons i Carrió, es de una edificación de nueva planta de 52 viviendas, plazas de aparcamiento y trasteros.

El edificio con fachada a la calle Tres Creus es de planta baja, cuatro plantas piso y cubierta inclinada y dispone de dos núcleos de comunicación vertical entre plantas (portales A y B) con escalera y ascensor. El edificio de la calle Bonavista es de planta baja, dos plantas piso y cubierta inclinada, y sólo tiene un núcleo de escalera con ascensor. En ambos casos la cubierta es inclinada y el bajo cubierta está ocupado por la planta superior de los pisos dúplex. La planta sótano, destinada a aparcamiento de vehículos y trasteros, tiene el acceso mediante rampa por la calle Bonavista.

La planta baja está destinada a accesos y núcleos de comunicación entre plantas, cuartos de contadores de los suministros de servicios y viviendas. En la planta baja de la escalera A hay un centro de transformación de electricidad cedido a Endesa.

Las plantas tipo se destinan a viviendas. La última planta piso está distribuida con pisos dúplex que ocupan parte del bajo cubierta, con terrazas.

La planta sótano ocupa el aparcamiento de vehículos y trasteros.

El proyecto se ha redactado de acuerdo con los requerimientos de calidad establecidos por la Ley de Ordenación de Edificación (LOE ley 38/1999) y desarrollados principalmente por el Código Técnico de la Edificación (CTE). Justificación de los coeficientes de aislamiento térmico y acústico descritos en el proyecto ejecutivo.

EFICIENCIA ENERGÉTICA

El proyecto contempla diferentes soluciones técnicas activas y pasivas para mejorar la eficiencia energética del edificio, que se traducen en una disminución de emisiones de CO_2 y una reducción significativa de la demanda energética en calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria en comparación con otros edificios con calificaciones más bajas, obteniendo una clasificación energética A en emisiones de CO_2 y B en consumo energético (etiqueta en fase de proyecto). Los materiales se han escogido para fomentar una construcción medioambientalmente sostenible.

INMOBILIARIA MAR S.L.U. B-80662406
Los elementos descritos en esta memoria se refieren a los acabados de una vivienda tipo. Por razones técnicas, jurídicas o de producción, los acabados podrán ser sustituidos por otros equivalentes que mantengan su función básica para la que han sido prescritos en el proyecto.

ACABADOS ZONAS COMUNES

ESPACIOS COMUNS INTERIORES

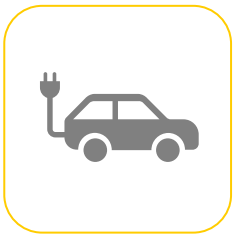
- Vestíbulo de entrada con pavimento de gres porcelánico y paredes combinando diferentes materiales. Puerta de entrada de aluminio y vidrio laminado con sistema de apertura mediante videoportero.
- Escaleras y rellanos con pavimento de gres porcelánico y paredes pintadas. Barandilla de perfiles de hierro pintados.
- Ascensor electromecánico con puertas automáticas de acero inoxidable en la cabina y en el rellano.

ZONA COMUNITARIA EXTERIOR

- Escaleras y rampas de acceso y de comunicación entre los edificios con pavimento de gres cerámico.
- Zona ajardinada con piscina con valla perimetral para un acceso controlado a la zona de baño de acuerdo con la normativa.

SÓTANO DESTINADO A APARCAMIENTO

- Acceso de vehículos a través de rampa con puerta metálica con apertura mediante mandos a distancia.
- Pavimento del garaje de hormigón fratasado.
- 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.
- Preinstalación de recarga para vehículos eléctricos que permite la instalación de cargadores con una reserva de potencia para poder alimentar hasta el 10% de las plazas de parking con carga monofásica de baja potencia (<3,70kW) según la normativa vigente. Canaleta en el techo del parking preparada para poder cablear desde el cuadro de contadores eléctricos hasta el punto de recarga y dimensionada para poder cablear el 15% de plazas de coche, según normativa vigente. Contadores de viviendas con doble borne. Instalación de cableado y cargador no incluido.
- Trasteros con paredes y techo pintados en blanco y pavimento de hormigón fratasado. Acceso a través de puerta metálica con cerradura.



INMOBILIARIA MAR S.L.U. B-80662406
Los elementos descritos en esta memoria se refieren a los acabados de una vivienda tipo. Por razones técnicas, jurídicas o de producción, los acabados podrán ser sustituidos por otros equivalentes que mantengan su función básica para la que han sido prescritos en el proyecto.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA

- Estructura de pilares y losas macizas de hormigón armado de sección y dimensiones según proyecto ejecutivo.

FACHADAS

- Fachadas de fábrica de ladrillo acabado enfoscado y pintado en color crema . Aislamiento térmico de lana de roca mineral.
- Fachadas de planta baja orientadas a calle con revestimiento de piedra natural hasta la altura de los dinteles de las aberturas.
- Balcones con barandilla de perfiles verticales de hierro con pasamano perimetral. Acabado pintado en color gris oscuro.

CUBIERTAS Y TERRAZAS

- Cubierta inclinada acabada con teja cerámica.
- Terrazas con pavimento de gres para exteriores.
- Separaciones entre propiedades en la planta baja con muretes de obra enforcada y mampara superior de vidrio opaco.

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 en blanco.

ACABADOS INTERIORES

CERRAMIENTOS EXTERIORES

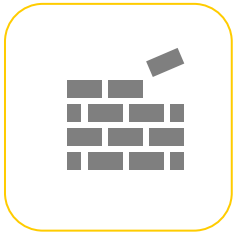
- Cierres de aluminio lacado en gris oscuro con rotura de puente térmico de la marca Technal.
- Persianas enrollables motorizadas.
- Oscurecimiento de las aberturas de la planta bajocubierta de los pisos dúplex con mallorquinas plegables desde el exterior: El oscurecimiento puede no ser total.
- Rejas de perfiles de hierro horizontales en las oberturas de los pisos de la planta baja orientados a la calle.

CARPINTERÍA NTERIOR

- 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. El cilindro se entregará en una caja precintada con las 5 llaves y una tarjeta con un código específico, necesario para poder pedir copias de llaves al fabricante de manera controlada.
- Puertas interiores batientes o correderas ocultas tipo 'Krona' o similar, lacadas en blanco. Puertas de 80 cm de ancho de paso en itinerario practicable; resto de 70 cm.
- Armario modular empotrado en el dormitorio principal, de tamaño según distribución de cada vivienda.

PAVIMENTO INTERIOR

- Pavimento general de parquet vinílico de la marca Kährs con aspecto de madera de roble. Baños, lavadero y cocinas independientes con pavimento cerámico.
- Escaleras interiores de las viviendas dúplex con peldaños de arenisca porcelánico.



INMOBILIARIA MAR S.L.U. B-80662406
Los elementos descritos en esta memoria se refieren a los acabados de una vivienda tipo. Por razones técnicas, jurídicas o de producción, los acabados podrán ser sustituidos por otros equivalentes que mantengan su función básica para la que han sido prescritos en el proyecto.

ACABADOS INTERIORES

COCINA

- Cocinas equipadas con armarios modulares altos con puertas laminadas de color gris seda sin tiradores y bajos con puertas con el mismo acabado con tiradores de aluminio.
- Tablero de aglomerado de cuarzo tipo Silestone o material equivalente con frontal hasta los muebles altos.
- Fregadero de acero inoxidable de una cubeta y 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 de 60x200 cm y espacio para lavaplatos de 60 cm.
- Electrodomésticos de la marca Balay:
  - Placa de inducción de 60 cm
  - Horno eléctrico de 60 cm.
  - Microondas integrable.
  - Grupo filtrante de acero inoxidable integrado en los muebles altos.

ESPACIO PARA LA COLADA

- Según la distribución de cada vivienda, cuarto independiente o armario donde se ubica la unidad interior del equipo de aerotermia. 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.

ACABADOS INTERIORES

BAÑOS

- Paredes alicatadas hasta el techo.
- Sanitarios de la marca Roca y grifos monomando de la marca Tres. Grifos termostáticos en las bañeras y las duchas.
- Baño principal con mueble de lavabo y plato de ducha con mampara.
- Baño secundario con lavabo sobre mostrador de Silestone y bañera acrílica modelo Easy (*ver nota al pie)
- Espejo pegado cubriendo el frontal de los lavabos, dos colgadores de pared, soporte de papel higiénico y colgador de toalla de manos de la marca Cosmic serie Logic (modelo según distribución de cada baño y espacio disponible).

*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.

INMOBILIARIA MAR S.L.U. B-80662406
Los elementos descritos en esta memoria se refieren a los acabados de una vivienda tipo. Por razones técnicas, jurídicas o de producción, los acabados podrán ser sustituidos por otros equivalentes que mantengan su función básica para la que han sido prescritos en el proyecto.

INSTALACIONES

ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN

- Instalación de electricidad de 9,20 kW de potencia máxima de contratación.
- Mecanismos de la marca Niessen Sky blancos.
- Iluminación empotrada en el falso techo del salón, dormitorios, distribuidores, baños y cocina, con bombillas de leds. No incluye lámparas en los puntos de luz de techo del comedor ni del office de la cocina.
- En la cocina, tiras de leds bajo los muebles altos con encendido independiente.
- Aplique de pared 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

APROVECHAMIENTO DE LAS AGUAS PLUVIALES Y 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 inodores (agua no potable).

INSTALACIONES

COMUNICACIONES

- Cableado del interior del edificio con fibra óptica del RITI hasta la caja del P.A.U. interior 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 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.

CLIMATITZACIÓN Y PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE

- Sistema de producción de agua caliente y climatización mediante bomba de calor aerotérmica híbrida (sistema aire-aire) que trabaja a baja temperatura. El sistema permite reducir las emisiones de CO_2 y favorece el ahorro energético del usuario en comparación con los sistemas que utilizan combustibles fósiles.
- Calefacción y aire acondicionado con distribución de caudal mediante conductos situados en el falso techo y salida de aire a través de rejillas de aluminio.

INMOBILIARIA MAR S.L.U. B-80662406
Los elementos descritos en esta memoria se refieren a los acabados de una vivienda tipo. Por razones técnicas, jurídicas o de producción, los acabados podrán ser sustituidos por otros equivalentes que mantengan su función básica para la que han sido prescritos en el proyecto.

EQUIPAMIENTO OPCIONAL

ALARMA

- 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 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 la Central Receptora que generará una cuota mensual a su cargo.
- Instalación opcional, no incluida como dotación.

INMOBILIARIA MAR S.L.U. B-80662406
Los elementos descritos en esta memoria se refieren a los acabados de una vivienda tipo. Por razones técnicas, jurídicas o de producción, los acabados podrán ser sustituidos por otros equivalentes que mantengan su función básica para la que han sido prescritos en el proyecto.

La Llave de Oro

PROMOTORS · CONSTRUCTORS

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