

# RESIDENCIAL LA CLOTA

**Memoria de calidades**



Riera de Marcel·lí 2  
BARCELONA



## ◆ DESCRIPCIÓN DE LA PROMOCIÓN

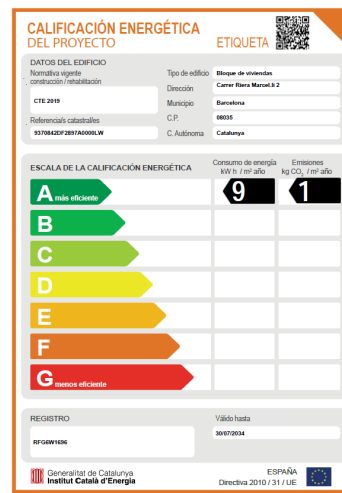
La Llave de Oro, grupo promotor desde 1945, presenta una nueva promoción en Barcelona, situada en el distrito de Horta-Guinardó, junto a la Plaça de l'Estatut. El edificio proyectado se desarrolla en un solar con pendiente y de forma prácticamente triangular con un bloque aislado con los accesos a las viviendas desde las calles Riera de Marcel·lí 2-4 y Joaquim Amat-Piniella, 5.

El proyecto se define con un único volumen rectangular que se desarrolla en la parte sur de la parcela con una altura de planta baja y 6 plantas piso. En la planta baja se sitúan los 2 portales (escaleras A y B) de acceso a las viviendas que son pasantes y comunican con la zona comunitaria privativa exterior donde encontramos la piscina y una zona de juegos infantiles. El resto de superficie lo ocupan 3 locales comerciales, la rampa de acceso a las plantas subterráneas destinadas a aparcamiento y trasteros y un centro transformador que será cedido a Endesa. Cada vestíbulo es independiente y da acceso al ascensor y la escalera de comunicación vertical entre plantas. En el portal A hay una escalera de evacuación ascendente entre las plantas subterráneas y la planta baja. Las 6 plantas piso se distribuyen con 2 escaleras de 3 pisos cada una por rellano, sumando un total de 36 viviendas. La cubierta es plana con una zona acotada de uso comunitario para tendederos y el resto de la superficie es no transitable, sólo accesible para el personal especializado de mantenimiento. La reserva de plazas de aparcamiento de coches y bicicletas se resuelve con 1 planta subterránea que ocupa toda la parcela y un segundo sótano que sólo ocupa la mitad del solar. El acceso es a través de rampas.

## ◆ 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 CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub> y en consumo de energía (etiqueta en fase de proyecto). Los materiales se han escogido para fomentar una construcción medioambientalmente sostenible.



## ◆ ACABADOS ZONAS COMUNES

### ESPACIOS COMUNES INTERIORES

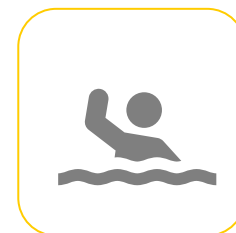
- Vestíbulo de entrada con pavimento de gres porcelánico y paredes combinando diferentes materiales. Puerta de entrada de aluminio y vidrio laminado con sistema de apertura mediante videoportero.
- Escaleras de comunicación vertical y rellanos de los pisos con pavimento de gres porcelánico y paredes 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.

### ZONA COMUNITARIA EXTERIOR

- Escaleras y rampas de acceso a la zona comunitaria con pavimento de pavimento de gres porcelánico para exteriores.
- Piscina de poca profundidad (80-90cm aprox.) con escaleras de acero inoxidable y playa perimetral con pavimento de gres porcelánico antideslizante. Zona de juegos infantiles. Ajardinamiento perimetral.

## ◆ 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.
- Trasteros con paredes y techo pintados de color blanco y pavimento de hormigón fratasado. Acceso a través de puerta metálica con cerradura. Pantalla de luz con encendido mediante interruptor.



## ◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

### ESTRUCTURA

- Cimentación profunda de muros pantalla perimetrales con acabado superficial fresado mecánico que les otorga una textura irregular. Zapatas aisladas en la base de los pilares y solera base de hormigón fratasado.
- Elementos verticales de la estructura con pilares de hormigón armado y forjados a base de losas armadas macizas de hormigón.

### FACHADAS

- Fachadas de fábrica de ladrillo enfoscado y pintado con paneles de hormigón prefabricado marcando las fajas de los balcones. Tabique interior de yeso laminado. Planta baja con pared de fábrica de ladrillo aplacada de baldosas cerámicas.
- Balcones con barandilla maciza de paneles prefabricados de hormigón prefabricado y pasamano de acero pintado.

### CUBIERTAS y TERRAZAS

- Cubierta plana. Zonas de tendedores accesibles a los vecinos pavimentadas con baldosas de gres. Zonas no transitables con acceso restringido para el personal especializado de mantenimiento de con acabado de grava.
- Balcones de las viviendas con pavimento de gres para exteriores.

### 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

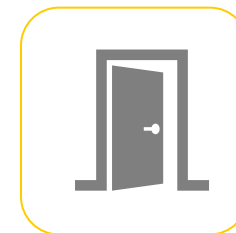
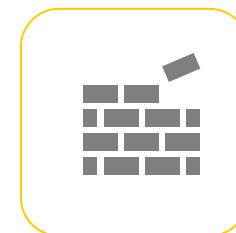
- Cerramientos de aluminio marca Cortizo con hojas batientes con rotura del puente térmico lacadas color gris oscuro. Vidrio doble con cámara de aire de espesores y prestaciones según orientación y requerimientos acústicos de cada apertura.
- Persianas enrollables de lamas de aluminio perfilado relleno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

### CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada blindada. Cilindros maestreados que permiten el acceso con una sola llave al resto de aperturas comunitarias aparte de la vivienda.
- Puertas interiores tipo "block" lacadas en 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 parquet de roble. Zócalo lacado blanco.
- Baños y espacio para la colada con pavimento de gres porcelánico.



## ◆ ACABADOS INTERIORES

### COCINA

- Cocinas equipadas con armarios modulares altos y bajos con puertas lacadas de color gris piedra. Muebles bajos con cajones o armarios con tirador integrado tipo uñero. Tablero de aglomerado de cuarzo compacto tipo Silestone gris oscuro o material equivalente con retorno frontal hasta los muebles altos.
- Fregadero de acero inoxidable de una cubeta y grifo monomando cromado 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 60x200 cm y 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 (LAVADERO)

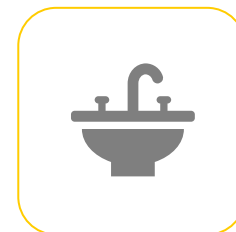
- Según la distribución de cada vivienda, armario en el distribuidor o en el baño con preinstalación para lavadora y secadora situadas en columna: No hay instalación de conducción de vapores de condensación de secadoras que deben disponer de recogida de condensados. Este espacio puede contener la unidad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

## ◆ ACABADOS INTERIORES

### BAÑOS

- Paredes alicatadas hasta el falso techo con baldosas porcelánicas.
- Sanitarios Roca Ona de porcelana blanca y grifos monomando cromado de la marca Tres. Grifos termostáticos en bañeras y 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 con imagen de madera 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. 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.
- Mecanismos Bticino Living Now blancos o modelo equivalente. Un enchufe con toma USB complementaria en el salón, dormitorio principal 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 frente a los armarios empotrados 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 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 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.

## ◆ INSTALACIONES

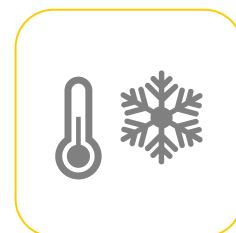
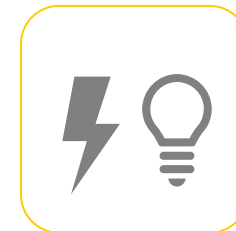
### COMUNICACIONES

- Cableado del interior del edificio con fibra óptica hasta la caja de conexiones (o PAU) interior 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 (PAU).

\*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 CO<sub>2</sub> 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 a los servicios comunes del edificio. No generan energía para las viviendas.

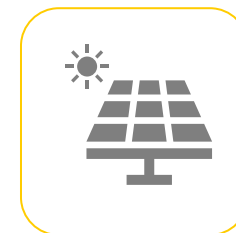
### APROVECHAMIENTO DE LAS AGUAS GRISES

- 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 (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).
  - Alarma Sentinel con control de calidad ambiente y detección de intentos de inhibición.
  - Detección de intentos de inhibición integrado en la unidad central
  - 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

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