

RESIDENCIAL EL LLEDONER

Fase II



Memoria de calidades

c/d'Albert Einstein 2-4

GRANOLLERS

◆ DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

La Llave de Oro, grupo promotor inmobiliario desde 1945, presenta una nueva promoción de viviendas en Granollers 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.

La promoción está emplazada entre las calles Rosselló, Josep Pla y Ripollès, al norte del municipio. El proyecto, redactado por los arquitectos Jordi Pons Carrió y Jordi Moliner i Salinas, está formado por dos volúmenes con forma de U separados por un pasaje peatonal donde están los accesos al parking y con una zona comunitaria con piscina en el centro de cada conjunto. Cada volumen está formado por 3 bloques con fachadas a cuatro vientos con varias escaleras. Los edificios son de planta baja y tres plantas piso con cubierta inclinada de teja. Hay una planta sótano destinada a aparcamiento de vehículos que ocupa toda la superficie de la parcela.

En la planta baja se encuentran los accesos a través de vestíbulos que conducen al ascensor de comunicación entre las diferentes plantas y a la escalera de comunicación y de emergencia, así como los espacios destinados a instalaciones comunitarias. Las viviendas de planta baja disponen de terrazas privadas. También hay oficinas con acceso directo desde la calle y 4 locales comerciales dispuestos en las esquinas.

Las plantas 1ª y 2ª están destinadas a viviendas de diferentes tamaños. En la planta 3ª las viviendas son dúplex, aprovechando el espacio del bajo cubierta del tejado y creando terrazas privativas tipo solárium.

La planta sótano se destina a aparcamiento de coches y a trasteros. El acceso de vehículos se realiza mediante rampa con puerta de apertura motorizada. El acceso peatonal se puede hacer a través de los vestíbulos de planta baja utilizando el ascensor o bien los núcleos de escalera independientes, sin ascensor.

◆ NORMATIVA

El proyecto y su ejecución cumplen los requerimientos del Código Técnico de Edificación y la normativa que le es de aplicación. Contempla diferentes soluciones técnicas activas y pasivas 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 B para 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

URBANIZACIÓN Y ACCESOS COMUNITARIOS

- Accesos a los vestíbulos de entrada a los edificios a través de la zona comunitaria interior. Pavimento de piezas de gres para exteriores.
- Iluminación de leds con encendido programable.

ZONA COMUNITARIA CON PISCINA

- Zona comunitaria con área de recreo para niños con parque infantil y pavimento de caucho. Espacio anexo de disfrute comunitario con pavimento de losas de piedra artificial, jardineras de superficie y bancos de hormigón.
- Piscina comunitaria con revestimiento de gresite. Zona de césped artificial y zona de playa perimetral de la piscina con pavimento flotante de madera para exteriores. Cierre perimetral en la zona de baño.

VESTÍBULO Y ACCESOS

- Vestíbulos con pavimento de piedra calcárea gris acabada pulida y paredes que combinan superficies revestidas de laminado, zonas pintadas y paramento con espejo.
- Escalones de escaleras interiores y rellanos de pisos del mismo material que el vestíbulo y paredes acabadas con pintura. Puerta de entrada al vestíbulo de perfiles de aluminio y vidrio laminado.
- Ascensor electromecánico en cada escalera, con maquinaria con tecnología sin reductor y variador de frecuencia. Puertas automáticas de acero inoxidable en la cabina y en el rellano. Interiores de cabina de acero inoxidable y espejo.

SÓTANO DESTINADO A APARCAMIENTO

- Acceso de vehículos mediante rampa con puerta metálica de accionamiento automático con emisores de radioondas individualizadas.
- Pavimento del interior del garaje de hormigón remolinado de color gris. Señalización y numeración de las plazas pintadas sobre el pavimento.
- Muros perimetrales de hormigón armado con acabado pintado. Pilares de hormigón pintados de un color diferenciado.
- Garaje dotado de instalaciones de ventilación de humos, detección contra incendios, extintores manuales, luminaria de emergencia e iluminación de led con encendido mediante detectores de presencia.
- 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

TRASTEROS

- Trasteros con pavimento de hormigón fratasado y techos de hormigón. Paredes pintadas de color blanco y techos de hormigón sin pintar. Puerta metálica y luminaria sobre la puerta como dotación.



◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA

- Cimentación mediante zapatas y losa arriostrante de hormigón armado. Muros perimetrales de los sótanos de hormigón armado con acabado visto.
- Estructura de pilares de hormigón armado y losas macizas de hormigón armado o techos reticulares, según proyecto ejecutivo.
- Voladizos de hormigón encofrado visto

FACHADAS

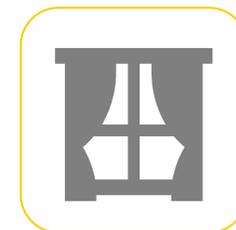
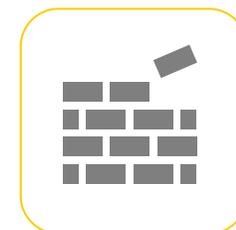
- Cierre de fachada de obra vista de color claro combinada con superficies con revestimiento continuo de mortero pintado de color gris oscuro. Aislamiento térmico en el interior de la cámara de aire y semi tabique de yeso laminado en la cara interior.
- En la planta baja revestimiento de granito o revestimiento continuo de mortero de cemento pintado hasta la altura de los dinteles o de los vierteaguas, según proyecto.
- Módulos de lamas horizontales fijas a modo de celosía delante de las aberturas de la escalera de comunicación y las cocinas, según proyecto.
- Balcones con barandillas de perfiles de acero inoxidable pulido, con barrotes verticales en los laterales y paneles de laminado compacto decorativo de alta presión tipo Trespa o producto equivalente.
- Muros de separación entre terrazas acabados arremolinados y pintados con mampara de separación de lamas de aluminio en las plantas bajas y de vidrio traslúcido en los balcones y terrazas de la planta bajo cubierta.

CUBIERTAS Y TERRAZAS

- Cubiertas y terrazas sobre espacios no habitables con pendientes, lámina impermeabilizante, geotextil separador y acabado con pavimento pesante o solera de base para cada acabado superficial diferente, según usos previstos en el proyecto.
- Balcones y terrazas privativas con pavimento de gres para exteriores.
- Cubierta inclinada a dos aguas, acabada con teja cerámica y terrazas planas para equipos de las instalaciones.

CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Balconeras de dos hojas correderas y/o practicables y ventanas de hojas practicables, una de ellas oscilobatiente, de perfiles de aluminio lacado de color gris oscuro RAL-7016 de la marca Technal con rotura de puente térmico.
- Acristalamiento con doble acristalamiento con cámara de aire con espesores y prestaciones según orientación y requerimientos acústicos de cada abertura.
- Persianas enrollables motorizadas con lamas de aluminio térmico lacado en todas las aberturas, excepto baños. Sistema de accionamiento mediante mecanismos situados en la pared. El cajón de persiana situado en el exterior, mejora los puentes acústicos y térmicos que se producen con los registros interiores.
- En las aberturas de las salas de la planta bajo cubierta de los pisos dúplex, persianas exteriores plegables de aluminio tipo mallorquina.
- Rejas en las aberturas de la planta baja que dan a la calle.



◆ ACABADOS INTERIORES

PAREDES Y TECHOS

- Paredes de división interior entre propiedades y divisiones entre estancias con sistema seco de entramado metálico y placas de yeso laminado, de composición según normativa y tipología.
- Techo falso de yeso laminado.
- Acabado con pintura plástica de color gris claro (ref. NCS-1500-N)

PAVIMENTOS

- Pavimento vinílico Pergo Natural Ardeche Oak en toda la vivienda, excepto cocinas, baños y lavaderos, que dispondrán de pavimento cerámico. Zócalo de DM de color blanco en todo el perímetro de las superficies de pavimento vinílico.
- Bajo el pavimento de acabado hay una solera de mortero aislada por debajo y por todo su contorno por una lámina acústica de 5 mm colocada entre la estructura y esta capa de mortero. De esta manera se consigue reducir la transmisión de ruido por impacto.
- Balcones y terrazas privativas con pavimento de gres para exteriores y rejilla lineal de recogida de agua.
- Escaleras interiores de las viviendas dúplex con escalones de mármol y baranda de barrotes de hierro pintado.

PUERTAS Y ARMARIOS

- Puerta de entrada de con hoja blindada con acabado lacado blanco. Cerradura de tres puntos, mirilla gran angular y perfil guillotina inferior para mejorar la estanqueidad y la acústica.
- Cilindros de la cerradura maestreados, que permiten el acceso con una sola llave al resto de aberturas 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 forma controlada.
- Según distribución de cada vivienda, puertas interiores batientes de 35 mm de espesor, con acabado superficial lacado blanco o puertas correderas con sistema oculto.
- Armario modular empotrado en el dormitorio principal, de tamaño según distribución de cada vivienda, con puertas batientes lacadas de color blanco con sistema de freno. Acabado interior de melamina texturizada con estante superior y una barra de colgar.
- Manillas con acabado inox.



◆ ACABADOS INTERIORES

COCINA

- Cocinas equipadas con armarios modulares altos con puertas de laminado color gris piedra sin tiradores y bajos con puertas con tiradores de aluminio con el mismo acabado. Mueble cajonero con guías rodadas de extracción total y sistema de freno. Las viviendas dúplex con tejado inclinado en la cocina no disponen de muebles altos por falta de altura.
- Encimera de Silestone modelo Niebla o material equivalente, de 2 cm de grosor y retorno frontal hasta los muebles altos con el mismo material, con piezas a medida de 1,2 cm de grosor.
- Pavimento de gres y paredes pintadas al esmalte al agua de color gris claro.
- Fregadero de acero inoxidable Teka de 1 cubeta de 50x40 cm. Grifo monomando cromado de la marca Tres con boquilla giratoria.
- Mueble columna con horno eléctrico y microondas. Previsión de espacio para nevera de 60x200 cm y espacio para lavavajillas de 60 cm.
- Electrodomésticos de la marca Balay: Placa de inducción de 60 cm, horno eléctrico de 60 cm, microondas integrable y grupo filtrante de acero inoxidable de 60 cm empotrado en los muebles altos.
- En los pisos sin espacio para la colada o armario-lavadero, espacio en la cocina con armario con la columna hidráulica del equipo interior de la aerotermia y preinstalación para lavadora o lavadora/secadora.

ESPACIO PARA LA COLADA (LAVADERO)

- Según la distribución de cada vivienda, espacio de limpieza en la cocina en armario con puertas batientes, con la unidad interior del aparato de producción de agua caliente y calefacción y espacio para lavadora y secadora colocadas en columna.
- Cuarto de limpieza independiente con espacio para lavadora y secadora o armario con espacio para lavadora-secadora. El equipo de la instalación de aerotermia también puede estar ubicado en armario situado en el balcón, en el exterior. La pared del fondo irá revestida con azulejos blancos.
- Cuarto de limpieza independiente con pavimento de gres y paredes alicatadas hasta el techo.
- No existe instalación de conducción de vapores de condensación de secadoras, que deben disponer de recogida de condensados.



◆ ACABADOS INTERIORES

BAÑOS

- Pavimento de gres y paredes alicatadas hasta el techo.
- Sanitarios de la marca Roca modelo Meridian Compacto, grifería monomando de la marca Tres. Baterías termostáticas en bañeras y duchas.
- Baño principal con plato de ducha plano de resinas de color blanco de medidas según distribución de cada vivienda, con lavabo Diverta colocado sobre encimera de aglomerado de cuarzo tipo Silestone color White Storm e inodoro con tapa de caída amortiguada. Mampara de cristal transparente en la ducha.
- Baño secundario con lavabo modelo Prisma sobre mueble Unik de 2 cajones de melamina color madera de fresno, inodoro con tapa de caída amortiguada y bañera modelo Easy de medidas según distribución de cada baño.
- Espejo pegado cubriendo el frontal de los lavabos, dos percheros de pared, soporte de papel higiénico y perchero de toalla de manos de la marca Cosmic serie Architect y/o Minimalism. (modelo según distribución de cada baño).

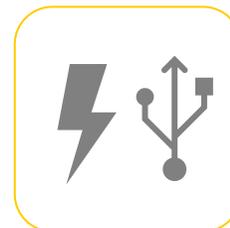
◆ INSTALACIONES

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 y con la caja de conexiones de telecomunicaciones
- Mecanismos Niessen Sky color plata.
- Enchufe con toma USB en los dormitorios, cocina y sala de estar.

SUMINISTRO DE AGUA

- Instalación interior de suministro de agua potable con tubos de polietileno reticulado, material químicamente neutro que mejora la durabilidad y la eficacia de la instalación.
- La instalación se realizará con llaves de paso en los lavaderos, cocinas y baños. Habrá una llave de corte general en un colector situado en el falso techo y accesible a través de registros.
- Punto de riego en las terrazas privadas descubiertas (no en los balcones) y los solárium de la cubierta de los pisos dúplex.



◆ INSTALACIONES

COMUNICACIONES

- Antena colectiva para la recepción de señal TDT/DAB/FM y antena parabólica para la captación de la señal de satélite inicialmente orientada a Astra, que permite recibir la señal de Digital+.
- Cableado en el interior del edificio desde el RITI hasta el PAU (punto de acceso a usuario) de cada usuario con fibra óptica, coaxial y par trenzado, para permitir el acceso a los servicios de telefonía y banda ancha, en función de la respuesta de los operadores (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 PAU situado en el recibidor, hasta cada una de las tomas de señal.
- Punto de conexión de fibra óptica en la sala de estar para permitir la instalación de los equipos de los operadores (ONT + *router*) en la misma sala de estar.
- 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 desde el PAU con línea directa hasta cada una de las tomas de señal.
- En la sala de estar, preinstalación de dos cajetines con tubo y guía en pared opuesta/contigua a la cabecera de TV para el home cinema.

(*) Disponibilidad de servicio sujeta al despliegue de los servicios por parte de los operadores de telecomunicaciones.

CLIMATIZACIÓN Y PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE

- 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, independiente para cada vivienda, evitando los costes de mantenimiento de las instalaciones solares centralizadas.
- Calefacción con radiadores de pared de aluminio lacado de color blanco de dimensiones especiales aptas para la aerotermia, que trabaja a baja temperatura. Radiador toallero en los baños.
- Refrigeración con distribución de aire a través de conductos situados en el falso techo y salida de caudal a través de rejillas de aluminio, excepto la buhardilla de los pisos dúplex, donde habrá un *split* de pared en el comedor y en la cocina.



◆ INSTALACIONES

RENOVACIÓN DEL AIRE INTERIOR

- Sistema de ventilación para renovar y mejorar la calidad del aire interior. El aire limpio entra desde el exterior a través de la posición de microventilación de ventanas y balcones, de activación voluntaria girando 45° la manilla de las balconeras y ventanas de hojas practicables. El aire pasa por el aireador de las puertas interiores hacia los cuartos húmedos (cocina y baños) y desde allí se extrae hacia el exterior con un extractor individual para cada vivienda. Los aireadores quedan ocultos tras el tapabocas de las puertas batientes.

ILUMINACIÓN

- Iluminación con ojos de buey de led, fijos, empotrados en el falso techo, en número y disposición según proyecto.
- Luminarias lineales de led colocadas bajo los muebles altos a ambos lados de la placa de cocina, con encendido independiente.
- Aplique de pared en las terrazas privativas.

ALARMA OPCIONAL

- Sistema de seguridad inalámbrico Securitas Direct con tecnología PreSense™ Full Shield incluido en Memoria de Calidades. Instalación personalizada sin coste inicial (sujeta a informe de riesgos) vinculada a conexión a Central Receptora Securitas Direct. Kit PreSense Full Shield compuesto 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 CRA con una cuota mensual a su cargo.
- El usuario deberá contratar el servicio de conexión a CRA con una cuota mensual a su cargo.

ENTREGA DE LA VIVIENDA

- Antes de la entrega formal de la vivienda, se hará una limpieza general básica.





La Llave de Oro
PROMOTORS · CONSTRUCTORS