

PLAÇA CATALANA

Memoria de calidades



Plaça Catalana, 1-3
C. Llobet i Vall-Llosera, 2-6
Av. de la Mare de Déu de Montserrat, 211
BARCELONA

◆ DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Proyecto de nueva construcción de un edificio de viviendas plurifamiliar, con 52 pisos de diferentes dimensiones y orientaciones, sótanos destinados a aparcamiento de vehículos y un local comercial. El solar tiene una geometría poligonal y el edificio adopta una volumetría escalonada, con 3 bloques de diferentes alturas y con accesos a diferente nivel, debido a la pronunciada pendiente entre la Plaça Catalana y la avenida Mare de Déu de Montserrat.

El proyecto, obra del taller de arquitectura BCA Blanc + Cuenca Arquitectura, propone un edificio con fachada alineada a dos viales y a la Plaça Catalana, de forma circular, por lo que parte de la fachada adopta esta forma. La planta baja, desdoblada en baja y altillo, se distribuye con los accesos a los vestíbulos de cada escalera, salas técnicas, viviendas dúplex, una estación transformadora de media a baja tensión propiedad de Endesa y un local comercial con altillo situado en la esquina de Mare de Déu de Montserrat. Las plantas piso, de diferentes alturas, están destinadas a viviendas de diferentes tamaños. La cubierta es plana, con terrazas comunitarias con dos piscinas de poca profundidad, no comunicadas, espacio para tendederos comunitarios, y zonas no practicables, sólo accesibles para el mantenimiento de las instalaciones y los equipos privados y comunitarios que en ellas se ubiquen. El acceso a las plantas sótano destinadas a aparcamiento de vehículos se realiza a través de una rampa con puerta metálica.

NORMATIVA DE EDIFICACIÓN

Proyecto y ejecución según los requisitos básicos de calidad establecidos por la Ley de Ordenación de Edificación (LOE ley 38/1999) y desarrollados principalmente por el Código Técnico de Edificación (CTE).

Justificación de los coeficientes de aislamiento térmico y acústico descritos en el proyecto ejecutivo.

El proyecto 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 para consumo de energía. Los materiales se han escogido para fomentar una construcción medioambientalmente sostenible.



◆ ACABADOS ZONAS COMUNES

VESTÍBULO Y ACCESOS

- Vestíbulos de entrada y rellanos de pisos con pavimento de gres porcelánico y paredes combinando superficies revestidas de paneles de madera chapada barnizada y zonas pintadas o con espejo.
- Puerta de entrada de los vestíbulos de perfiles de aluminio y vidrio laminado. Comunicación y apertura remota mediante videoportero electrónico.
- Escaleras de comunicación de las plantas sobre rasante con escalones de arenisca porcelánico y paredes y techos pintados de color blanco RAL 9016.
- Un ascensor electromecánico en cada escalera con parada en todas las plantas excepto el atilillo de planta baja, con maquinaria sin reductor y con variador de frecuencia, que aportan confort y suavidad en las maniobras con la mejor eficiencia.

TERRAZAS Y CUBIERTAS

- Cubiertas planas practicable a diferentes niveles, con zonas de tenderos comunitarios con pavimento cerámico. Zonas no transitables destinadas a la ubicación de equipos de las instalaciones comunitarias y/o privativas con sistema invertido y acabado ligero para facilitar las tareas de mantenimiento y reparación.
- En la cubierta de las escaleras A y B, zona comunitaria con piscina de recreo poco profunda con sistema salino de depuración y desinfección y zona de playa perimetral.
- Terrazas de viviendas de planta baja de uso privativo con pendientes a 2 aguas con rejilla lineal de recogida de agua y pavimento de gres para exteriores. Divisiones entre propiedades con muro de obra hasta 1 m de altura y cierre ligero hasta 1,80 m aproximadamente.

SÓTANO DESTINADO A APARCAMIENTO

- Entrada de vehículos a través de puerta metálica de accionamiento automático con emisores de radioondas individualizas.
- Pavimento del interior del garaje de hormigón fratasado. Señalización y numeración de las plazas pintadas sobre el pavimento. Muros perimetrales de hormigón armado y pilares acabados pintados de un color diferenciado.
- Garaje dotado de instalaciones de ventilación mecánica, detección y extinción de incendios, luminaria de emergencia e iluminación de led 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.
- Trasteros con tabiques de yeso laminado pintado al plástico y techos de hormigón. Pavimento cerámico y puerta metálica. Luminaria sobre la puerta y sistema de ventilación mecánica individual.



◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA

- Cimentación superficial de zapatas aisladas o cimentación profunda de hormigón armado, según proyecto ejecutivo. Muros pantalla perimetrales y muros encofrados ejecutados in situ, según nivel. Los muros pantalla estarán acabados superficialmente con un fresado mecánico de textura irregular. Contrafuertes de contención entre las plazas de parking, según proyecto.
- Estructura de pilares y losas macizas de hormigón armado según proyecto ejecutivo.

FACHADAS

- Fachada principal de obra de fábrica de ladrillo rebozado y pintado, aislamiento térmico de fibra de vidrio, cámara de aire y medio tabique interior de yeso laminado. Fachadas posteriores y patios de luces con el mismo acabado.
- Frentes de la planta baja y altillo revestidos de gres porcelánico con apariencia de piedra natural.
- Barandillas de balcones de tubos de hierro acabado pintado con esmalte de color gris. Paneles de lamelas horizontales de aluminio extrusionado con marco corredizo sobre guías a modo de filtro solar, situados en el exterior de la barandilla. Separaciones de balcones de diferentes propiedades con perfiles Y.

CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Balconeras i ventanas con hojas batientes, una de ellas oscilobatiente, de perfiles de aluminio con rotura de puente térmico de la marca Cortizo serie COR-70 de hoja oculta. Acabado lacado color gris RAL-7022 brillante.
- Sistema de microventilación para permitir la renovación del aire desde los espacios exteriores a los espacios interiores a través del sistema de extracción mecánico situado en los cuartos húmedos.
- Acristalamiento con doble vidrio con cámara de aire tipo Climalit o equivalente cumpliendo los requerimientos térmicos y acústicos de la normativa vigente según su orientación.
- Persianas de aluminio motorizadas en todas las aberturas de los espacios habitables con sistema de accionamiento mediante mecanismos situados en la pared. El cajón de persiana situado en el exterior reduce los puentes acústicos y térmicos que se producen cuando hay cajón de persiana con registro desde el interior.
- En las oberturas de calle de las viviendas de planta baja con doble altura, oscurecimiento mediante persiana y rejas exteriores fijas de perfiles verticales de hierro pintado con esmalte gris oscuro: estas rejas pueden no cubrir la parte superior de la apertura, según criterio de la dirección facultativa.



◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTO INTERIORES

PAREDES Y TECHOS INTERIORES

- Paredes de división interior entre propiedades y tabiques de separación entre estancias interiores con sistema seco tipo Pladur, con composiciones según tipología y requerimientos normativos.
- Techo falso de yeso laminado.
- Paredes pintadas con pintura plástica de color gris claro (ref. NCS-1500-N) y techos pintados de color blanco (ref. RAL-9016)

PAVIMENTOS

- Pavimento vinílico imitación parqué de la marca Berry Alloc modelo Spirit Pro 55 Comfort Plank en toda la vivienda, excepto baños y lavaderos, que dispondrán de pavimento cerámico. Zócalo de DM de color blanco en todo el perímetro de las estancias con pavimento laminado.
- Bajo el pavimento de acabado hay una lámina de polietileno y una solera de mortero de 5-6 cm de espesor que queda 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 con pavimento de gres para exteriores.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada con hoja blindada lacada de color blanco por la cara interior. 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 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 tipo bloc en color blanco o puertas correderas ocultas tipo Krona o similar. Puertas de 80 cm en itinerario practicable; resto de 70 cm. Cerraduras magnéticas y tope en el suelo a las puertas de baños y cocina.
- Armarios modulares empotrados en número y dimensiones según la distribución de cada vivienda, con puertas batientes en color blanco y bisagras con sistema de freno. Tapajuntas rectos y tarja superior a medida hasta el techo. Acabado interior en melamina con estante superior y una barra de colgar.
- Manillas y herrajes de las puertas y armarios de color inox satinado.



◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTO INTERIORES

COCINAS

- Según tipología de cada vivienda, cocinas independientes con pavimento de gres o cocinas abiertas con el mismo pavimento que el comedor.
- Cocinas equipadas con armarios modulares altos y bajos con puertas lacadas con tiradores integrados tipo gola. Sistema de freno en cajones y puertas.
- Encimera de cocina de Silestone Cemento Spa o material equivalente y retorno hasta los muebles altos con el mismo material, con piezas a medida. Resto de paredes pintadas.
- Fregadero de acero inoxidable de la marca Franke de una cubeta de 50 cm colocada por debajo de la encimera, con grifo monomando cromado del fabricante Tres, con caño abatible si hay ventana delante.
- Espacio para nevera combinada de 60 cm y lavavajillas.
- Electrodomésticos de la marca Siemens:
 - Placa de inducción de 60 cm y 3 zonas de cocción
 - Horno eléctrico de 60 cm con limpieza por pirólisis
 - Horno microondas de 25 litros de capacidad
 - Extractor de 60 cm integrado a los muebles altos

ESPACIO PARA LA COLADA (LAVADERO)

- Según la distribución de cada vivienda, espacio con puertas tipo armario situado en el baño, en la cocina o en el distribuidor, o cámara independiente con puerta batiente.
- En este espacio puede estar la columna hidráulica del equipo de aerotermia para la producción de agua caliente y la calefacción y un espacio con la preinstalación para la lavadora y una secadora con recogida de condensados colocadas una sobre la otra. Nota importante: No existe instalación de conductos de extracción de vapores de condensación de secadoras.
- Paredes revestidas con baldosa blanca y pavimento de gres.
- Desagüe sifónico para fugas de agua accidentales.

BAÑOS

- Pavimento de gres porcelánico. Revestimiento de paredes hasta el techo con baldosas cerámicas de pasta blanca. Techo falso pintado de color blanco.
- Viviendas con 2 baños: Baño principal con lavabo Roca Prisma sobre mueble de baño modelo Unik Fresno de 2 cajones y baño secundario (practicable) con lavabo modelo Roca Diverta colocado sobre encimera de Silestone Blanco Norte. Sanitarios Roca Meridian Compact con tapa de caída amortiguada. Según las medidas de cada baño, éste puede disponer de bidé. Plato de ducha de resinas de 75 cm de ancho de color blanco o bañera de fibra. Viviendas con 1 solo baño con lavabo modelo Roca Diverta colocado sobre mostrador de Silestone Blanco Norte.
- Grifos de la marca Roca serie Victoria. Baterías de duchas termostáticas de superficie en con doble salida de agua a través de teleducha regulable en altura y de rociador de techo. Bañera con batería termostática de superficie cromada.
- En las duchas, mampara de vidrios templados transparentes, con puertas correderas, batientes o cristales fijos según distribución y tamaño de cada pieza.
- Espejo pegado a la pared y accesorios de la marca Cosmic con colgador de botón para toallas, soporte de papel higiénico y soporte de toalla de manos en el lavabo. Modelos según distribución de cada baño.
- Radiador toallero blanco.

Nota: según distribución de cada vivienda y disponibilidad de stocks y de catálogo del proveedor, el equipamiento de los baños y las referencias pueden variar respecto al descrito.



◆ EQUIPAMIENTO: INSTALACIONES

ELECTRICIDAD

- Instalación de electricidad de 9,20 kW de potencia máxima de contratación. Derivaciones individuales trifásicas.
- 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, dentro de armario situado en el recibidor, junto con el PAU de telecomunicaciones.
- Mecanismos Living Now de Bticino (grupo Legrand de color blanco con tecnología preparada para convertirse en inteligentes para quien lo desee, mediante el cambio de un enchufe de la vivienda por un dispositivo *hub* que permitirá la conectividad de la instalación con cualquier otro mecanismo mediante la incorporación de un dispositivo receptor en cada uno de ellos, sin necesidad de ampliar cableados ni hacer ningún tipo de obra. El sistema, basado en la internet de las cosas, permite interconectar diferentes dispositivos a voluntad mediante una *app* para dispositivos móviles (con sus dispositivos de voz Siri-Google-Alexa) y crear escenarios, programar encendidos de puntos de luz o enchufes, gobernar las persianas motorizadas a distancia o visualizar consumos, siempre que dispongamos de señal wifi en casa. Esta transformación digital no está incluida como dotación y representa un sobrecoste para el usuario, que variará en función del número y tipo de receptores necesarios para conseguir las prestaciones deseadas, aparte del coste del del *Gateway* para la conexión del sistema a Internet.
- Enchufe con toma USB en los dormitorios, cocina y sala de estar.

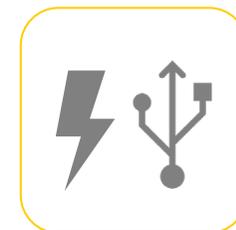
SUMINISTRO DE AGUA

- 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.

COMUNICACIONES

- Armario en la entrada de la vivienda con dos cajas para la centralización de conexiones de los servicios de TV, voz y datos o PAU (Punto Acceso Usuario) junto con el cuadro de protección de los circuitos eléctricos.
- 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 al interior del edificio (desde el RITI hasta el PAU 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 de página).
- 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.
- Tomas de servicio de televisión por cable con coaxial en el salón comedor y el dormitorio principal (ver nota al pie de página).
- Tomas de datos con conector RJ45 y cableado UTP cat. 6 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.
- Toma de fibra óptica en la sala de estar comunicada con el PAU situado a la entrada de la vivienda.
- Comunicación desde el exterior mediante videoportero electrónico con monitor con pantalla TFT.

NOTA: Disponibilidad de señal sujeta al despliegue de los servicios por parte de los operadores de telecomunicaciones.



◆ EQUIPAMIENTO: INSTALACIONES

CLIMATIZACIÓN Y PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE

- Sistema de producción de agua caliente y climatización basado en el principio de bomba de calor aerotérmica (sistema aire-agua), 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 (condensadora) situada en la cubierta que es independiente para cada vivienda, evitando los costes de mantenimiento de las instalaciones solares centralizadas.
- Calefacción con radiadores de pared de aluminio lacado en color blanco de dimensiones especiales aptas para la aerotermia, que trabaja a baja temperatura. Radiador toallero en baños.
- Climatización con fan-coil interior situado en el falso techo del baño con mantenimiento a través de registro de aluminio y unidad condensadora situada en la zona comunitaria de la cubierta. Distribución de aire a través de conductos situados en el falso techo y salida de caudal a través de rejillas de aluminio.

RENOVACIÓN DEL AIRE INTERIOR

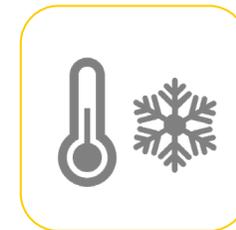
- Sistema de ventilación para renovar y mejorar la calidad del aire interior. El aire limpio entra desde el exterior a través de la posición de microventilación de ventanas y balcones con hojas batientes, de activación voluntaria girando la manija 45°. El aire pasa por el aireador de las puertas interiores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

ILUMINACIÓN

- Iluminación con ojos de buey de led, fijos, empotrados en el falso techo. Distribución y número de luces según proyecto.
- Punto de luz sobre la mesa del comedor y en el office de las cocinas (en caso de existir) para colocar una lámpara, no incluida como dotación.
- Luminarias lineales de led colocadas bajo los muebles altos a ambos lados de la placa de cocinar, con encendido independiente.
- Aplique de pared en las terrazas privadas.

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.





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