

**GOMIS**   
**Memoria de calidades**

Carrer de Gomis 42-44  
BARCELONA



## ◆ DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Proyecto de edificación de nueva construcción de un edificio de 12 viviendas compuesto de dos plantas sótano, planta baja, entresuelo y 3 plantas de viviendas en parcela entre medianeras.

El proyecto, obra del arquitecto Jordi Pons i Carrió, propone un edificio a dos vientos con fachadas a la calle de Gomis y al patio interior de manzana formado por la misma calle Gomis y la calle Esteve Terradas.

El edificio está alineado en la fachada de la calle Gomis, con una rasante con bastante pendiente. El acceso de vehículos al parking se realizará a través de una plataforma elevadora (montacargas), ya que el edificio no dispone de rampa. El proyecto cuenta con una escalera que da servicio al edificio desde la planta baja hasta la planta cubierta y otra que va desde el sótano 2 hasta la planta baja. La comunicación vertical se resuelve mediante 1 ascensor practicable que da servicio a todas las plantas del edificio, incluyendo plantas sótano y cubierta.

Ambas plantas sótano se destinan principalmente al aparcamiento de vehículos, dando cabida a 12 plazas de coche, y a 6 trasteros vinculados a las plazas situados en el sótano 1.

En la planta baja se encuentra el vestíbulo de acceso al edificio donde se ubican las salas de contadores eléctricos y de agua, los buzones y los accesos a 3 viviendas dúplex que se desarrollan en planta baja y altillo, así como en la escalera comunitaria, la del aparcamiento y el ascensor. El espacio de reserva de basura se encuentra en la planta altillo.

La cubierta es plana y transitable. Aloja la reserva de los espacios necesarios para tendederos comunitarios de acuerdo con la normativa municipal vigente; los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de los diversos sistemas de instalaciones privadas de cada vivienda incluyendo, entre otras, las unidades externas del sistema de climatización; así como el recinto de telecomunicaciones. El acceso a la cubierta se realiza directamente desde la escalera comunitaria.

## 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 CO<sub>2</sub> 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

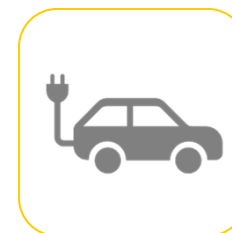
- Vestíbulo de entrada al edificio con pavimento de piedra natural o gres porcelánico y paredes combinando superficies revestidas de madera mecanizada, zonas pintadas o con papel vinílico y zonas con espejo.
- Puerta de entrada de los vestíbulos de perfiles de aluminio y vidrio laminado. Comunicación y apertura remota mediante videoportero electrónico.
- Escaleras de comunicación con escalones de piedra natural o gres porcelánico y paredes y techos pintados al plástico.
- Ascensor electromecánico 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

- Cubierta plana practicable con zona de tendedores 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 con grava que facilita las tareas de mantenimiento y reparación.
- Terrazas de planta baja de uso privativo con pavimento cerámico.

### SÓTANO DESTINADO A APARCAMIENTO

- Entrada de vehículos a través de puerta metálica de accionamiento automático con emisores de radioondas individualizados de acceso directo a la plataforma elevadora de comunicación con las plantas sótano.
- 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. Los muros pantalla estarán acabados superficialmente con un fresado mecánico de textura irregular
- 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 paredes de fábrica de ladrillo rebozada y pintada al plástico de color blanco. Pavimento de gres. Luminaria sobre la puerta metálica y sistema de ventilación con extracción mecánica individual y entrada de aire por depresión a través de reja intumesciente.



## ◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

### ESTRUCTURA

- Muros pantalla perimetrales.
- Estructura de pilares y losas macizas de hormigón armado según proyecto ejecutivo.

### FACHADAS

- Fachadas con pared de fábrica de ladrillo con revestimiento de piedra caliza combinando dos tonalidades. Aislamiento térmico de lana de roca en la cara interior de la hoja, cámara de aire y medio tabique de yeso laminado con lana mineral.
- Dintel de las aberturas de fachada forradas con chapa de aluminio composite.
- Balcones con barandilla de perfiles verticales de hierro pintados.

### CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Balconeras y ventanas de hojas batientes y/o oscilobatientes de perfiles de aluminio del fabricante Technal serie Soleal con rotura del puente térmico, de colores RAL-7030 y RAL-7022, según composición de fachadas del proyecto ejecutivo. Acristalamiento con doble vidrio con cámara de aire cumpliendo los requerimientos térmicos y acústicos de la normativa vigente según su orientación. Persianas de aluminio motorizadas 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.
- Aberturas de la planta baja de la fachada de calle con rejas exteriores fijas de perfiles horizontales 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 con sistema seco, con doble estructura metálica, perfiles verticales cada 40 cm situados al tresbolillo, 5 placas de yeso laminado de 15 mm, doble capa de material aislante térmico y acústico de lana de roca en el interior de los perfiles y cámara de aire interior.
- Particiones verticales entre estancias con tabique de yeso laminado con manta termoacústica de lana de roca mineral en el interior de los perfiles. En las zonas húmedas se utilizarán placas hidrófugas.
- 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 de gres porcelánico con imagen de parquet de roble en toda la vivienda. Zócalo de DM pintado de color blanco.
- Bajo el pavimento de acabado se encuentra el sistema de distribución de calor del suelo radiante
- 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 lisas batientes de 40 mm de grosor, lacadas de color blanco, o puertas correderas ocultas tipo Krona o similar. Tapajuntas rectos y tarjeta superior a medida hasta el techo. Puertas de 80 cm en itinerario practicable; resto de 70 cm. Cerraduras magnéticas y topes. Aireadores ocultos para garantizar una correcta ventilación de los espacios interiores.
- Armarios modulares empotrados en número y dimensiones según la distribución de cada vivienda, con puertas batientes lacadas de color blanco y bisagras con sistema de freno. Tapajuntas rectos y tarjeta superior a medida hasta el techo. Acabado interior en melamina texturizada, estante superior y una barra de colgar.
- Manillas y bisagras de puertas y armarios con acabado de acero inoxidable.



## ◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTO INTERIORES

### COCINAS

- Cocinas equipadas con armarios modulares altos con puertas lacadas de color blanco con sistema de apertura plegable. Muebles bajos con cajones de gran formato lacados de color blanco con guías rodadas de extracción total y tirador integrado tipo gola. Sistema de freno en cajones y puertas.
- Encimera de cocina y retorno frontal hasta los muebles altos de material Krion de Porcelanosa Grupo u opción equivalente, de tonalidad blanca.
- Fregadero de acero inoxidable de la marca Franke colocada por debajo de la encimera. Grifo monomando cromado Grohe Essence extraíble con salida de dos chorros de agua diferentes.
- Paredes pintadas con pintura de esmalte al agua.
- Previsión de espacio para nevera combinada de 60 cm.
- Electrodomésticos de la marca Siemens de la gama iQ700:
  - Mueble columna con horno pirolítico de 60 cm y microondas
  - Placa de inducción 60 cm con 3 zonas de cocción, una con flexinducción
  - Grupo filtrante de 60 cm integrado en los muebles altos
  - Lavavajillas integrado de 60 cm

### ESPACIO PARA LA COLADA (LAVADERO)

- Según la distribución de cada vivienda, espacio tipo armario o cámara independiente con puerta batiente con la columna hidráulica de la aerotermia y 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 desagüe sifónico para pérdidas de agua accidentales.

### BAÑOS

- Pavimento de gres. Revestimiento de paredes hasta el falso techo con baldosas porcelánicas. Techo falso pintado de color blanco.
- Sanitarios de color blanco marca Duravit y grifería marca Grohe.
- Baños adaptados con lavamanos Duravit Durasquare colocado sobre encimera de material Krion de Porcelanosa Grupo u opción equivalente y grifo monomando modelo Essence. Baños no adaptados con lavamanos Duravit Vero Air sobre mueble de Duravit L-Cube de 2 cajones de melamina con imagen de madera de roble claro.
- Inodoros de color blanco Duravit modelo ME-by-Starck Compact colocado suspendido en la pared, con cisterna de descarga oculta y tapa de caída amortiguada.
- Plato de ducha de resinas modelo Fiora Silex blanco o similar y grifo termostático empotrado modelo Smart Control con doble salida de agua a través de teleducha con flexo y de rociador de techo de gran diámetro con función lluvia y mampara de vidrio transparente con puerta corredera.
- Espejo empotrado con resistencia antivaho cubriendo el frontal del lavabo.
- Accesorios de baño de la marca Cosmic serie Architect con dos colgadores de pared, soporte de papel higiénico y colgador de toalla de manos (modelo según distribución de cada baño).

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.
- 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 que incorpora en su interior la caja de conexiones de telecomunicaciones
- Mecanismos de la marca Jung de color blanco.
- Enchufe con toma USB con tensión de salida de 5 V a 50-60 Hz en todas las dependencias.

### DOMÓTICA

- Domótica con lenguaje KNX con pantalla táctil multifuncional TFT situada en la sala de estar y *app* para dispositivos móviles inteligentes para un control remoto, con las siguientes funciones:
  - Control de apagado general de luces.
  - Control de la climatización.
  - Detector de humo en la cocina (sólo da aviso)
  - Compatibilidad con el videoportero.

Nota: para la funcionalidad remota, la vivienda debe disponer de luz y señal de internet.

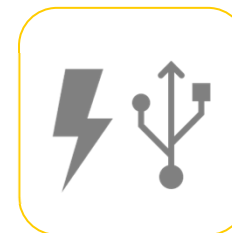
### SUMINISTRO DE AGUA

- 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.
- En la sala de estar, preinstalación de dos cajetines con tubo y guía en pared opuesta/contigua a la cabecera de TV para home cinema.
- 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 SANITARIA

- 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 CO<sub>2</sub> 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, independiente para cada vivienda, evitando los costes de mantenimiento de las instalaciones solares centralizadas.
- Calefacción por suelo radiante y climatización de aire frío 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 de doble flujo con recuperador de calor mediante instalación de conductos en el techo falso para la aportación y extracción de aire de manera mecánica con recuperador de calor incorporado que permite ceder parte de la energía contenida en el aire de extracción al de impulsión, favoreciendo el ahorro energético tanto en verano como en invierno.
- Equipos situados en el falso techo con acceso a través de registro para su mantenimiento.
- Tráfico de la corriente de aire desde las estancias exteriores a las interiores a través de aireadores situados en la parte superior de las puertas y ocultos por la tapeta del travesaño.

### ILUMINACIÓN

- Iluminación con ojos de buey de leds, fijos, empotrados en el falso techo. Distribución y número de luces según proyecto.
- Punto de luz sobre la mesa del comedor 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 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.





Pg. Manuel Girona, 62 · 08034 Barcelona · Tel. 932 064 004 · [www.lallavedeoro.com](http://www.lallavedeoro.com)