



Memoria de calidades

◆ DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

La Llave de Oro, grupo promotor inmobiliario desde 1945, presenta una nueva promoción de viviendas en la urbanización El Mas Rampinyo de Montcada i Reixach. Montcada Residencial te ofrece un nuevo hogar adecuado a tus necesidades, con una cuidadosa distribución y excelentes acabados.

El proyecto es obra del despacho de arquitectura Martí & Sardà Arquitectes, con la colaboración del arquitecto Félix Platero Vázquez. Se trata de una promoción de nueva edificación de un edificio en forma de L, de 52 viviendas y aparcamiento, con una altura de planta baja y 4 plantas piso. Este bloque corresponde a la 1ª fase de tres, que totalizarán un conjunto residencial de 128 viviendas que compartirán las zonas comunes.

El edificio se sitúa en la parcela 1-3 de la isla 1 de la urbanización que tiene una geometría prácticamente cuadrada y una topografía con pendiente O-E que obliga a proyectar dos volúmenes a diferentes alturas. El edificio ocupa los frentes de las calles Victòria dels Àngels 2 y Marià Fortuny 17 y se distribuye alrededor de 4 núcleos de comunicación vertical con un ascensor y una escalera sectorizada. El espacio exterior no ocupado por la edificación se trata como zona de circulación y acceso a cada vestíbulo y a jardines privativos de las viviendas de planta baja y la zona comunitaria con piscina compartida para todos los vecinos de las parcelas 1.1, 1.2 y 1.3. El aparcamiento para vehículos se sitúa en la planta sótano con acceso a través de rampa. La cubierta es plana y es sólo accesible para el mantenimiento de los equipos y maquinaria de las instalaciones privativas y comunitarias.

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 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 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

ZONA COMUNITARIA CON PISCINA

- Zona comunitaria ajardinada en el interior de la parcela con piscina. Sistema de depuración y tratamiento del agua de la piscina mediante cloración salina.
- Zona de playa pavimentada en el perímetro de la piscina y área de césped artificial delimitada con un cerramiento para el acceso controlado al recinto.
- Resto de la urbanización interior con rampas y escaleras de acceso a los vestíbulos de acceso al edificio, escaleras de acceso al parking y superficies ajardinadas.

VESTÍBULO Y ACCESOS

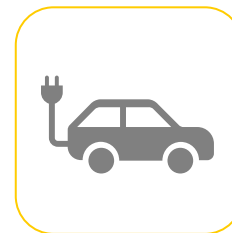
- Vestíbulos con pavimento de piedra natural pulida o gres porcelánico y paredes combinando diferentes materiales. Puerta de entrada al vestíbulo de perfiles de aluminio y vidrio laminado. Comunicación y obertura remota mediante videoportero.
- Peldaños de escaleras y rellanos de pisos de piedra natural pulida o losetas de gres cerámico y paredes acabadas con pintura.
- Ascensor electromecánico de tamaño y capacidad según normativa en cada núcleo de comunicación vertical, con parada a todas las plantas y maquinaria con tecnología sin reductor y variador de frecuencia. Puertas automáticas de acero inoxidable en la cabina y en el rellano.

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. Señalización y numeración de las plazas pintadas sobre el pavimento.
- Muros perimetrales de hormigón. 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 las 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

- Pavimento de hormigón fratasado, paredes pintadas de color blanco y techos de hormigón sin pintar. Puerta metálica y luminaria sobre la puerta como dotación.
- Instalación de ventilación mediante extracción mecánica y admisión natural a través de reja intumescente.



◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA

- Cimentación superficial mediante zapatas. Muros perimetrales de hormigón armado encofrados.
- Estructura de pilares de hormigón armado y losas macizas de hormigón armado.
- Voladizos de los balcones con losas de hormigón encofrado con tablero fenólico y acabado pintado.

FACHADAS

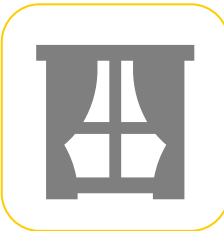
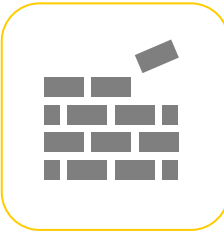
- Cierre de fachada de plantas piso con pared de fábrica de ladrillo o cerramiento ligero con paneles tipo 'Aquapanel' con acabado externo con sistema 'Sate', cámara de aire y semi tabique de yeso laminado en la cara interior con material aislante térmico y acústico en el interior de la subestructura de entramado metálico. Esta composición consigue una alta eficiencia energética.
- Los frentes de la planta baja irán revestidos con losetas de piedra natural tipo basalto con acabado superficial rugoso o material de similares características visuales.
- Balcones con barandillas de perfiles metálicos verticales y pasamano perimetral, acabado con pintura al esmalte.

CUBIERTAS Y TERRAZAS

- Cubierta plana con pendientes, sistema impermeabilizante, sistema de aislante térmico según requerimientos normativos y acabado pesado.
- Zonas de acceso a los tendederos con pavimento de gres para exteriores.
- Espacios de cubierta no practicables destinados a ubicar equipos de instalaciones comunitarias y privativas con acceso restringido para el mantenimiento con sistema invertido acabado con grava de canto redondo.

CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Balconeras y ventanas de hojas practicables con perfiles de aluminio lacado de color gris oscuro de la marca Cortizo serie COR-3500, con rotura del puente térmico.
- Acristalamiento con doble vidrio con cámara de aire tipo Climalit con espesores y prestaciones según orientación y requerimientos acústicos de cada apertura.
- Persianas enrollables motorizadas con lamas de aluminio lacado en todas las aberturas en dormitorios y sala de estar. 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.
- Rejas de perfiles metálicos en las aberturas de las viviendas de la planta baja que dan a la calle.



◆ ACABADOS INTERIORES

PAREDES Y TECHOS

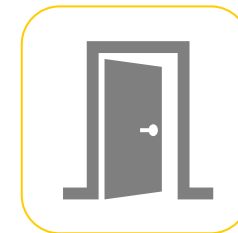
- Paredes de división interior entre propiedades y divisiones entre estancias con sistema seco de entramado metálico y placas de yeso laminado, de composición según normativa y tipología.
- Techo falso de yeso laminado.
- Acabado de paredes y techos con pintura plástica de color gris claro (ref. NCS-1500-N).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

PAVIMENTOS

- Pavimento vinílico Pergo Nasmen Pro imitación madera de roble natural en toda la vivienda, excepto en cocinas independientes, 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 con pavimento de gres para exteriores. Terrazas de las viviendas de planta baja con parte pavimentada con gres y parte con tierra y capa superficial de sauló.

PUERTAS Y ARMARIOS

- Puerta de entrada con hoja blindada y 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 blancas de 35 mm de grosor o puertas correderas ocultas tipo Krona o similar. Puertas de 80 cm de anchura de paso en itinerario practicable; resto de 70 cm.
- Armario modular empotrado en el dormitorio principal, de tamaño según distribución de cada vivienda, con puertas batientes blancas con bisagras con sistema de freno incorporado. Acabado interior en melamina texturizada con estante superior y barra de colgar.
- Manillas con acabado níquel mate.



◆ ACABADOS INTERIORES

COCINA

- Cocinas equipadas con armarios modulares altos con puertas de laminado color blanco, 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.
- Encimera de Silestone White Storm 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. Resto de paredes pintadas al esmalte al agua.
- Fregadero de acero inoxidable Teka de 1 cubeta de 50 x 40 cm. Grifo monomando cromado de la marca Tres con boquilla giratoria.
- 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 60 x 200 cm y espacio para lavavajillas de 60 cm.
- Electrodomésticos de la marca Balay: Placa de inducción de 60 cm, horno eléctrico inox de 60 cm, microondas integrable en cristal negro de 20 lts. de capacidad y grupo filtrante de acero inoxidable de 60 cm integrado en los muebles altos.

ESPACIO PARA LA COLADA (lavadero)

- Según la distribución de cada vivienda, cámara de limpieza independiente o armario situado en el recibidor, baño o cocina en la que se ubica la caldera a gas. Espacio con preinstalación para lavadora y secadora situadas en columna. No existe instalación de conducción de vapores de condensación de secadoras, que deben disponer de recogida de condensados.
- Paredes revestidas con baldosa blanca y pavimento de gres. Desagüe sifónico para facilitar el drenaje del agua en caso de fugas imprevistas.



◆ ACABADOS INTERIORES

BAÑOS

- Pavimento de gres y paredes alicatadas hasta el techo con piezas cerámicas.
- Sanitarios de la marca Roca modelo Meridian Compacto y grifos monomando de la marca Tres. Griferías termostáticas en bañeras y duchas.
- Baño principal con plato de ducha plano de resinas de color blanco de 75 cm de ancho y largo variable según distribución de cada vivienda. Lavamanos modelo Prisma colocado sobre mueble Unik de 2 cajones de melamina color madera de fresno e inodoro con tapa de caída amortiguada. Mampara de vidrio transparente en la ducha.
- Baño secundario con lavabo Diverta colocado sobre encimera de Silestone White Storm, inodoro con tapa de caída amortiguada y bañera modelo Easy de 70 cm de anchura y largo según distribución de cada baño. (*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 los tamaños de los baños, el baño secundario puede tener ducha en lugar de bañera.

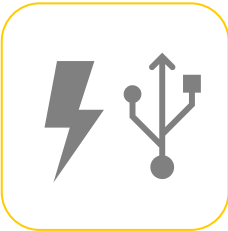
◆ INSTALACIONES

ELECTRICIDAD

- Instalación de electricidad de 9,20 kW de potencia máxima de contratación.
- Puerta de armario cubriendo el cuadro de mando y protección de los diferentes circuitos con mecanismos automáticos de seguridad a las sobretensiones y las fugas de corriente, junto con el punto de acceso al usuario (PAU) de las telecomunicaciones.
- Mecanismos de la marca Niessen Sky blancos.
- Enchufe con toma USB en el dormitorio principal, 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.
- Llaves de paso en los cuartos húmedos a través de colector situado en el falso techo y accesible a través de registro.
- Tomas de agua fría y caliente para lavavajillas y lavadora.



◆ INSTALACIONES

COMUNICACIONES

- Puerta de 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 y antena parabólica para la captación de la señal de satélite inicialmente orientada a Astra, que permite recibir la señal de Digital+.
- Cableado del interior del edificio con fibra óptica (desde el RITI hasta el PAU de cada vivienda), cable coaxial y par trenzado para permitir el acceso a los servicios de telefonía y banda ancha. (*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 cuadro situado en la entrada de la vivienda 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).
- 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 con línea directa desde el cuadro de la entrada hasta cada una de las tomas de señal.
- Toma de fibra óptica en la sala de estar comunicada con el cuadro situado en la entrada de la vivienda.
- En la sala de estar, preinstalación de 2 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 servicio sujeto al despliegue de los servicios por parte de los operadores de telecomunicaciones.

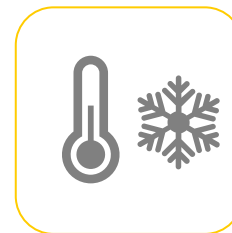
AIRE ACONDICIONADO

- Instalación de aire acondicionado con bomba de calor *inverter* de aire frío y caliente con difusión de aire a través de rejillas de aluminio ubicadas preferentemente sobre las puertas.
- Unidad interior situada en el falso techo de un baño con acceso a través de registro en el techo para facilitar su mantenimiento. Unidad exterior condensadora ubicada en la cubierta.
- Termostato de pared en el salón comedor, programable y preparado para poder conectarse vía wifi.



CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

- Caldera estanca mixta de condensación de gas natural con intercambiador de placas. Cercano a la caldera hay una tapa que esconde una caja de colectores que reparten el agua caliente a cada uno de los diferentes circuitos que envían el agua caliente a los radiadores de pared de aluminio.
- Placas de captación solar térmica en la cubierta del edificio. El agua de la red que llega a la caldera de cada vivienda es calentada previamente por un equipo intercambiador de energía calórica que aprovecha la energía captada por las placas solares térmicas acumulada en un depósito de inercia comunitario ubicado en cada escalera. La caldera sólo se pone en funcionamiento cuando la aportación del sistema de captación solar no alcanza la temperatura demandada.
- Radiadores de pared de aluminio blanco en todas las estancias habitables, con válvulas termostáticas para poder regular la temperatura de forma independiente.
- Radiador toallero blanco en los baños.
- Termostato programable en el salón comedor.



◆ 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 mediante un ventilador mecánico individual para cada vivienda. Los aireadores quedan ocultos tras el tapajuntas de las puertas batientes.

ILUMINACIÓN

- Iluminación de toda la vivienda con ojos de buey de led, fijos, empotrados en el falso techo, en número y disposición según proyecto.
- Tiras lineales de led empotradas en el falso techo frente al armario empotrado y colocadas superficialmente bajo los muebles altos de la cocina a ambos lados de la placa de cocción, con encendido independiente.
- Aplique de pared en balcones y terrazas privativas.

ALARMA OPCIONAL

- 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 (CRA) de 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 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