

LA SOLERA 6-7

Memoria de Calidades

Carrer de l'Aqüeducte 12-34
Carrer de Can Pau Valls 11-33
TEIÀ



◆ DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La Llave de Oro, grupo promotor inmobiliario desde 1945, presenta una nueva promoción de viviendas en el municipio de Teià. Situada a pocos minutos en coche de las playas del bajo Maresme, la promoción está estratégicamente situada para disfrutar de los servicios del núcleo urbano y del comercio local a la vez que ofrece poder vivir en un entorno residencial de calidad. La promoción te ofrece una vivienda moderna, con una cuidada distribución y excelentes acabados.

Situada en el sector de La Solera, en las calles de Can Pau Valls y de l'Aqüeducte, la promoción está comunicada con Barcelona a través de vías rápidas para vehículos privados y dispone del servicio público de trenes de Cercanías, con la estación de El Masnou situada a pocos minutos en coche, así como autobuses de línea regular.

La promoción consta de 2 conjuntos de casas unifamiliares de 12 y 6 viviendas ubicadas en 2 parcelas diferentes y ordenadas en conjuntos de 4 viviendas dispuestas en fila. Cada conjunto dispone de su zona comunitaria ajardinada con piscina. Las viviendas disponen de un programa funcional consistente en: la planta sótano con el túnel de acceso común para los garajes privados de la mayoría de viviendas, una bodega y la escalera de subida a la planta baja; la planta baja con un recibidor-distribuidor conectado a la escalera de comunicación entre las diferentes plantas, el salón-comedor, una cocina con espacio office, lavadero y un baño adaptado. En la planta piso está la escalera de distribución, un baño y cuatro dormitorios, uno de ellos con baño incorporado y balcón. La planta estudio dispone de un único espacio interior cubierto con techo inclinado y una terraza exterior.

◆ NORMATIVA Y SOSTENIBILIDAD

El proyecto 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** tanto en emisiones de CO₂ como en consumo energético (etiqueta en fase de proyecto).

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.



◆ ACABADOS ZONAS COMUNES

ACCESOS Y URBANIZACIÓN INTERIOR

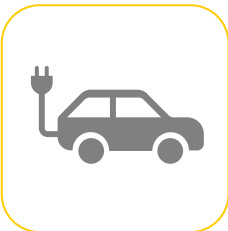
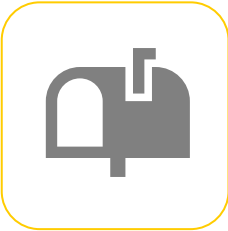
- Cierre del perímetro de la parcela y separaciones entre zonas comunes y privadas con muretes de obra o de hormigón y cierre superior de chapa de hierro galvanizado pintado al esmalte. Los cerramientos tendrán una forma escalada adaptada a la topografía del terreno y de los viales.
- Pasillos de comunicación y escalones de las zonas comunes con pavimento de gres para exteriores. En las zonas ajardinadas, los desniveles se resolverán con muros de hormigón o muros de gaviones.
- Cancelas de acceso a jardines privados o a los pasillos de comunicación comunitarios con subestructura de perfiles de hierro y chapa lisa galvanizada y pintada con esmalte de color gris oscuro. Comunicación y apertura remota desde el interior de la vivienda mediante videoportero electrónico.

ZONA COMUNITARIA

- Zona ajardinada comunitaria con zonas de césped artificial.
- Piscina con vaso revestido con piezas cerámicas tipo gresite con tratamiento de agua con sistema de cloración salina. Cierre perimetral del recinto de la piscina para permitir un acceso controlado.

SÓTANO DESTINADO A APARCAMIENTO

- Según la tipología de cada conjunto de casas, entrada al parking privado directo desde la calle o bien acceso al túnel común que accede a los boxes privados de cada casa.
- Acceso al paso común a través de una puerta metálica con placa superior de chapa perforada para facilitar la ventilación. Apertura de accionamiento automático mediante emisores de radioondas individualizados.
- Puertas seccionales interiores para cada box privado. Accionamiento mediante control remoto.
- Pavimento del interior del garaje de hormigón fratasado con polvo de cuarzo. Muros perimetrales de hormigón armado y pilares acabados pintados.
- 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.



◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA

- Cimentación superficial con zapatas aisladas y muros perimetrales encofrados a dos caras o tipo muros pantalla, según proyecto ejecutivo.
- Estructura de pilares y losas macizas de hormigón armado de sección según proyecto ejecutivo.

FACHADAS

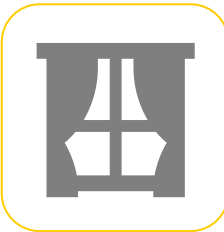
- Fachadas de obra vista de ladrillos cerámicos de color blanco roto, cámara de aire y tabique de yeso laminado en la cara interior con material aislante térmico y acústico dentro en el interior del entramado metálico. Según proyecto, superficies de obra cerámica basta con revestimiento de piedra natural tipo pizarra.
- Jambas entre ventanas con pared de fábrica de ladrillo enfoscado revestida de planchas de aluminio, cámara de aire y tabique de yeso laminado en la cara interior con material aislante térmico y acústico en el interior del entramado metálico.
- Barandillas de las terrazas de planta baja con subestructura de tubo de hierro galvanizado y chapa perforada pintada al esmalte sintético.
- Barandillas de los balcones de la planta piso con subestructura de tubo de acero inoxidable y vidrio laminado.

CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Cerramientos de aluminio lacado RAL-7022 de la marca Technal serie Soleal FY-65 de hoja oculta con rotura de puente térmico y cristal con cámara de aire con grosores y prestaciones según orientación y requerimientos acústicos de cada abertura. En los baños y lavaderos sin persiana, el vidrio será translúcido.
- Balconeras practicables o correderas. Ventanas con hojas practicables, una de ellas con mecanismo oscilobatiente para facilitar la ventilación.
- Persianas enrollables motorizadas con lamas de aluminio lacado RAL-7022 en los dormitorios y sala de estar. Sistema de accionamiento mediante mecanismos situados en la pared. El cajón de persiana registrable exteriormente mejora los puentes acústicos y térmicos que se producen con los registros interiores.

TERRAZAS Y CUBIERTAS

- Cubierta inclinada a un agua acabada con panel "sandwich" aislante de color gris.
- Canal visto para la recogida de agua de lluvia en el alero del tejado.
- Terrazas descubiertas de uso privativo de la planta bajo cubierta con pendientes de 2 aguas con rejilla lineal de recolección y pavimento de gres para exteriores. Divisiones entre propiedades con muro de obra y cerramiento superior ligero. Toma de corriente y grifo para riego.
- Balcones con pavimento de gres para exteriores.



◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTO INTERIORES

PAREDES Y TECHOS INTERIORES

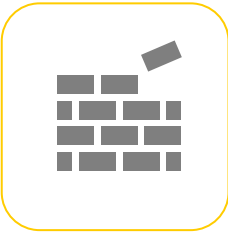
- Paredes de división interior entre propiedades y divisiones entre estancias con sistema seco de entramado metálico y placas de yeso laminado, de composición según normativa y tipología.
- Techo falso de yeso laminado.
- Paredes pintadas con pintura plástica de color gris claro (ref. NCS-1500-N) y techos pintados de color blanco (ref. RAL-9016).
- Techos de los balcones pintados de color gris hormigón.

PAVIMENTOS

- Pavimento interior de parqué flotante de madera natural de roble Kährs modelo Nice y zócalo de DM pintado de color blanco en todo el perímetro excepto en las paredes alicatadas. Bajo el pavimento de acabado hay una lámina de polietileno y una solera de mortero 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.
- Pavimentos de gres porcelánico en las cocinas, baños, lavadero y en la sala de la planta sótano donde nace la escalera de acceso a la planta baja de la vivienda.
- Escaleras de comunicación entre plantas sobre rasante con peldaños de mármol.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada hecha de madera maciza de iroko barnizado con montante lateral de vidrio translúcido. Cerradura de tres puntos, 4 bisagras antipalanca, 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.
- Puertas interiores batientes de 40 mm de espesor lacadas de color blanco. Tapabocas de cote recto. Puertas de 80 cm en itinerario practicable; resto de 70 cm. Manillas y herrajes en color níquel mate, cerraduras magnéticas y topes en las puertas (siempre que la distribución lo permita)
- Puerta vidriera de acceso al salón-comedor.
- Armarios modulares empotrados en todos los dormitorios de medidas según plano, con puertas de 19 mm batientes lacadas de color blanco, bisagras con sistema de freno y tirador de aluminio. Tapabocas de corte recto y plafón a medida hasta el techo. Acabado interior laminado imitación tejido con balda superior y una barra de colgar.



◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTO INTERIORES

COCINAS

- Cocinas independientes con pavimento de gres porcelánico.
- Armarios modulares altos y bajos con puertas lacadas de color blanco mate y estructura de melanina blanca. Muebles altos de 90 cm con puertas sin tiradores y bajos con cajones o armarios con tiradores integrados tipo gola. Cajones con guías rodadas de extracción total y sistema de freno en cajones y armarios.
- Mueble columna con horno y microondas integrados y previsión de espacio de 60 cm de ancho para una nevera combinada y para lavavajillas.
- Encimera de cocina de aglomerado de cuarzo tipo Silestone White Storm o similar y retorno hasta los muebles altos con el mismo material con piezas a medida. Resto de paredes pintadas.
- Fregadero de acero inoxidable Franke de 50×40×20 cm colocado por debajo de la encimera, con grifo monomando cromado de la marca Tres con caño extraíble y dos salidas diferentes de tipo de caudal, excepto si el caño es abatible para poder abrir la ventana.
- Electrodomésticos de la marca Bosch Serie 6:
 - Placa de inducción de 60 cm y 3 zonas de cocción.
 - Horno multifunción integrable pirolítico de 60 cm.
 - Horno microondas integrable con función grill.
 - Grupo filtrante integrado en los muebles altos.

CUARTO PARA LA COLADA (LAVADERO)

- Lavadero independiente con paredes revestidas con baldosa blanca y pavimento cerámico.
- Encimera de aglomerado de cuarzo tipo Silestone o similar con fregadero redondo y grifo monomando. Debajo se dispondrá de espacio con preinstalación para una lavadora y una secadora. No existe instalación de conducción de vapores de condensación de secadoras, que deben disponer de sistema de recogida de condensados.
- Desagüe sifónico para facilitar el drenaje de agua en caso de fallo de aparatos.



◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTO INTERIORES

BAÑOS

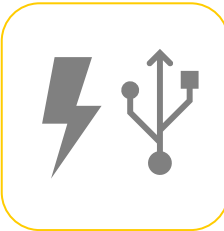
- Suelo de baldosas porcelánicas 60×60. Revestimiento de paredes hasta el techo con baldosas porcelánicas de 30×90. Techo falso pintado de color blanco.
- Sanitarios de la marca Roca modelo Meridian Compact y monomandos cromados de la marca Tres. Baterías termostáticas en bañeras y duchas.
- Baño suite con plato de ducha de resinas de color blanco de tamaño según distribución de cada vivienda y batería de ducha con doble salida de agua a través de teleducha regulable en altura y de rociador de techo, lavabo modelo Prisma sobre mueble Unik de 2 cajones imitación 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 aglomerado de cuarzo tipo Silestone White Storm o similar, inodoro con tapa de caída amortiguada y bañera de fibra de medidas según distribución de cada baño.
- Baño de cortesía de planta baja con lavabo Diverta colocado sobre encimera de aglomerado de cuarzo tipo Silestone White Storm o similar e inodoro con tapa de caída amortiguada.
- 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.

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.
- 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 tradicionales Bticino Living Now de color blanco. Este mecanismo puede sustituirse por otro mecanismo con conectividad vía wiffi (prestación no incluida como dotación) que permite controlar de forma remota a través de APP para dispositivos móviles puntos de luz, tomas de corriente o los mecanismos de persianas mediante la adquisición y cambio de un enchufe por un tipo “pasarela” o “Hub” y el cambio de los mecanismos. Este cambio supone un coste para el usuario que variará en función del número de puntos de consumo que quiera que dispongan de conectividad, pero la instalación ya está preparada para no tener que pasar hilos. Esta posible prestación permite interconectar diferentes dispositivos a voluntad mediante una aplicación para dispositivos móviles para crear escenarios, programar encendidas de puntos de luz o gobernar las persianas motorizadas a distancia, siempre que dispongamos de señal wifi encendida en casa.
- Enchufe con salida USB en el dormitorio principal, cocina y sala de estar.



◆ EQUIPAMIENTO: INSTALACIONES

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).
- Tomas de TV-SAT en el salón, cocina independiente, dormitorios y ático. Distribución de señal en estrella, con cableado coaxial directo desde el PAU situado en el receptor, 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 cat. 6 en la sala de estar, cocina, dormitorios y en el ático 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 en 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

ILUMINACIÓN

- Iluminación con ojo de buey de led, fijos, empotrados en el falso techo, excepto en los espacios bajo cubierta de los dúplex que tendrán apliques de pared. Distribución y número de luces según proyecto. No se incluyen lámparas en los puntos de luz de techo del comedor ni del office de la cocina.
- Tiras de led en el techo situadas frente a los armarios empotrados de los dormitorios y bajo los muebles altos a ambos lados de la placa de cocina.
- Apliques de pared en los espacios de la planta estudio con cubierta inclinada.
- Aplique en la fachada en las terrazas privativas y los balcones en número y disposición según proyecto ejecutivo.

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.



◆ EQUIPAMIENTO: INSTALACIONES

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.

REFRIGERACIÓN

- Instalación de aire acondicionado con bomba de calor *inverter* de aire frío y caliente Mitsubishi Electric o marca equivalente, con difusión de aire a través de rejillas de aluminio situadas preferentemente sobre las puertas.
- Unidades de pared tipo *split* con un control de termostato independiente en la buhardilla.
- Unidad interior situada en el falso techo de un baño de la planta baja y planta piso, con acceso a través de registro en el techo para facilitar el mantenimiento. Unidad exterior condensadora ubicada en la terraza de la planta bajo cubierta.
- Termostato de pared en el salón comedor, programable y preparado para poder conectarse vía wifi.

CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE

- Caldera mixta Saunier Duval de condensación de gas natural con intercambiador de placas cerrada en un armario ubicado en la sala polivalente de la planta sótano. Bajo la caldera hay un colector que reparte el agua caliente a cada uno de los diferentes circuitos que envían el agua caliente a los radiadores de pared de aluminio.
- Cada casa dispone de 2 placas de captación solar térmica en el tejado. El agua de la red que llega a la caldera de gas de cada casa es calentada previamente por un equipo intercambiador de energía calórica que aprovecha la energía captada por las placas solares térmicas. La caldera sólo se pone en funcionamiento cuando la aportación del sistema de captación solar no alcance la temperatura demandada.
- Radiadores de pared de aluminio blanco en todas las estancias habitables. Termostato regulador en el salón comedor. Radiadores de los dormitorios y la buhardilla con válvulas termostáticas para poder regular la temperatura de forma independiente.
- Radiadores toalleros en los baños de la planta piso.

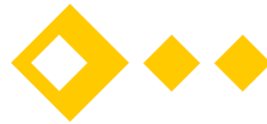


◆ EQUIPAMIENTO OPCIONAL

ALARMA OPCIONAL

- Sistema de seguridad inalámbrico de Securitas Direct con tecnología PreSense™ Full Shield. 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 Central Receptora 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