

LA TRIOLA 12-13

Memoria de calidades



Av. Francesc Macià 48-58
C/ Blai Madonna 6
C/ Alfons Romeu 2
SANT SADURNÍ D'ANOIA

◆ DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

La Llave de Oro, grupo promotor inmobiliario desde 1945, presenta una nueva promoción de viviendas en la comarca del Alt Penedès, en el municipio de Sant Sadurní d'Anoia conocido por su vinculación con el mundo del cava. La promoción te ofrece un hogar moderno, con la posibilidad de escoger la vivienda que más se adecue a tus necesidades, con una cuidada distribución y excelentes acabados.

Situada en el sector de La Triola, en la confluencia de la Avenida de Francesc Macià y las calles Alfons Romeu y Blai Madona, la promoción goza de una situación excelente, con el núcleo urbano a pocos minutos a pie y todos servicios del comercio local al alcance. Asimismo, queda comunicada con Barcelona a través de vías rápidas para vehículo privado y dispone del servicio público del tren de Cercanías, con la estación situada a menos de 15 minutos a pie, así como autobuses de línea regular.

El proyecto, obra del despacho de arquitectos B67 con la colaboración del arquitecto Jordi Pons Carrió, ocupa una parcela con una topografía con una ligera pendiente en dirección N-E y está formado por un edificio plurifamiliar de 24 pisos y dos conjuntos de 5 casas unifamiliar en hilera. En el centro de la parcela se encuentra una zona comunitaria con piscina. El edificio plurifamiliar es planta baja y dos pisos. En la planta 2ª se encuentran algunos pisos dúplex que ocupan parte del espacio que se crea bajo la cubierta inclinada. La planta baja dispone de los vestíbulos de acceso a las viviendas, los armarios de los contadores de los suministros de servicios básicos, y se distribuye con locales comerciales frente a la calle y oficinas orientadas a la fachada interior. Ambas plantas piso tienen 8 viviendas cada una repartidas en 3 núcleos de comunicación vertical.

Todos los edificios disponen de planta sótano destinada a aparcamiento para vehículos. Las casas disponen de box privativo con acceso a través de rampa y paso comunitario.

◆ NORMATIVA Y SOSTENIBILIDAD

- El proyecto contempla distintas soluciones técnicas activas y pasivas para mejorar la eficiencia energética del edificio con el fin de conseguir una disminución de emisiones de CO₂ y una reducción significativa de la demanda energética del edificio en calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria.
- Proyecto y ejecución según los requerimientos básicos de calidad establecidos por la Ley de Ordenación de Edificación (LOE ley 38/1999) y desarrollados principalmente por el Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Justificación de los coeficientes de aislamiento térmico y acústico descritos en el proyecto ejecutivo.



◆ ACABADOS ZONAS COMUNES

VESTÍBULO Y ACCESOS DEL BLOQUE DE VIVIENDAS

- Vestíbulos con pavimento de gres porcelánico Porcelanosa y paredes combinando diferentes materiales según detalles del proyecto ejecutivo.
- Escaleras de comunicación entre plantas y rellanos de pisos con pavimento de gres. Paredes y techos pintados en plástico blanco. Puertas cortafuegos metálicas para la sectorización contra incendios. Barandilla de escalera de perfiles metálicos pintados con esmalte sintético.
- Puerta de entrada en el vestíbulo de perfiles de aluminio y vidrio laminado con sistema de apertura mediante videoportero.
- Ascensor electromecánico para cada escalera del bloque plurifamiliar, con parada en todas las plantas, excepto la cubierta. La maquinaria dispone de tecnología sin reductor y variador de frecuencia, que aportan confort y suavidad en las maniobras con la mejor eficiencia.

ZONA COMUNITARIA CON PISCINA

- Zona comunitaria con acceso a través de rampas de hormigón o pasillos exteriores con escalones acabados con pavimento de gres, según proyecto. Las casas unifamiliares disponen de acceso desde su jardín privado mientras que el edificio plurifamiliar lo hace a través de los vestíbulos de planta baja.
- Ajardinamiento con muros de gaviones para superar los cambios de nivel del jardín.
- Piscina con vaso de hormigón armado con acabado de gresite y sistema de depuración mediante cloración salina. Zona de playa alrededor del vaso de la piscina con pavimento cerámico y cierre perimetral para delimitar el espacio y tener un acceso controlado al agua.

SÓTANO DESTINADO A APARCAMIENTO

- Acceso de vehículos a través de rampas comunitarias y entrada a los garajes con puerta metálica de accionamiento automático con apertura mediante emisores de radioondas individualizados.
- Pavimento del interior del garaje de hormigón fratasado con polvo de cuarzo. Señalización y numeración de las plazas pintadas sobre el pavimento.
- Garaje dotado de instalaciones de ventilación forzada, detección contra incendios, extintores manuales, alumbrado de emergencia e iluminación con pantallas de leds con encendido mediante detectores de presencia, para favorecer el ahorro energético.
- Las casas unifamiliares disponen de garaje cerrado en forma de box con una segunda puerta de acceso automatizada.
- En el bloque de pisos, preinstalación de recarga para vehículos eléctricos que permite la instalación de cargadores con una reserva de potencia para alimentar hasta el 10% de las plazas de parking con carga monofásica de baja potencia (<3,70kW) según la normativa vigente. Canaleta en el techo del parking preparada para 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.
- En las casas unifamiliares, preinstalación con tubo pasamuros para poder cablear desde el box de cada casa hasta el contador.
- Trasteros del bloque plurifamiliar con paredes y techo pintados en color blanco y pavimento de gres cerámico. Techo de hormigón visto. Acceso a través de puerta metálica resistente al fuego.



◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA

- Cimentación mediante zapatas aisladas y muros perimetrales de hormigón armado.
- Estructura de pilares y losas macizas de hormigón armado de sección y dimensiones según proyecto ejecutivo.
- En el bloque de pisos, cubierta inclinada mediante losa maciza armada y cubierta plana en las casas unifamiliares.

FACHADAS

- Fachadas con sistema 'Sate' formado por material aislante térmico en la cara exterior del cierre, que reduce los puentes térmicos y acabado con revestimiento continuo pintado. Semitabique de yeso laminado por la cara interior.
- Zócalo de planta baja del bloque plurifamiliar con aplacado cerámico.
- Balcones con barandillas de barrotes de hierro pintados del mismo color que los cerramientos de las aberturas de fachada.

PAREDES Y TECHOS INTERIORES

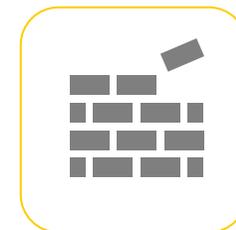
- Divisiones y particiones verticales con sistema seco de placas de yeso laminado con manta térmica y acústica de lana de roca mineral en el interior de los perfiles de la subestructura portante. En los cuartos húmedos se utilizarán placas hidrófugas.
- Falso techo de yeso laminado.
- Paredes y techos pintados color blanco RAL 9016.

CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Balconeras de dos hojas correderas en la sala de estar y resto de aberturas con ventanas de hojas batientes, una de ellas con mecanismo oscilobatiente. Perfiles de aluminio con rotura del puente térmico de la marca Cortizo. Acristalamiento con doble acristalamiento con cámara de aire tipo Climalit o equivalente, que cumple con los requerimientos térmicos y acústicos de la normativa vigente según la orientación de cada apertura.
- Oscurecimiento mediante persianas enrollables de lamas de aluminio con espuma aislante y con accionamiento motorizado mediante mecanismos situados en la pared. El cajón de persiana situado en el exterior evita los puentes acústicos y térmicos que se producen cuando existe cajón de persiana con registro desde el interior. Las ventanas de los baños de los bloques de pisos no disponen de persiana.

TERRAZAS Y CUBIERTAS

- Edificio de pisos con cubierta inclinada acabada con teja cerámica y azoteas comunitarias con sistema invertido, con impermeabilización, aislamiento térmico y acabado de baldosa o grava, según uso y tipología. Sumideros para la recogida del agua de lluvia.
- Casas unifamiliares con cubierta plana con sistema invertido acabado en grava.
- Terrazas privativas de las casas unifamiliares y solariums de la cubierta de los pisos dúplex del bloque plurifamiliar con pendientes y recogida de agua mediante sumideros. Pavimento de gres cerámico para exteriores.



◆ ACABADOS INTERIORES

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada de los pisos con hoja blindada de 45 mm de grosor lacada de color blanco por la cara interior. Cerradura de tres puntos, mirilla grande angular y perfil guillotina inferior para mejorar la estanqueidad y la acústica. Puertas de entrada de las casas unifamiliares de madera maciza pintada o de aluminio, aptas para la intemperie.
- Cilindro de la cerradura maestreada que permite el acceso al resto de aberturas comunitarias, además 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 tipología de vivienda, puertas batientes interiores lisas de 35mm de espesor, con acabado superficial de color blanco o puertas correderas ocultas. Puertas de 80cm de ancho en el itinerario practicable de cada vivienda; resto de puertas de 70cm de ancho.
- Armario modular empotrado en el dormitorio principal de medidas según distribución de cada vivienda, con puertas batientes de color blanco con sistema de frenado. Acabado interior de laminado imitación tejido con balda y barra de colgar.
- Manetas y herrajes de las puertas y armarios con acabado cromo mate.

PAVIMENTOS

- Pavimento vinílico de la marca *L'Antic Colonial* imitación madera de roble natural en toda la vivienda, excepto en baños y lavaderos que dispondrán de pavimento cerámico. Zócalo blanco en todo el perímetro de las estancias con pavimento vinílico.
- 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 forma se consigue reducir la transmisión de ruido por impacto.
- Escaleras de los pisos dúplex y de las casas unifamiliares con el mismo material que el pavimento general excepto el tramo de acceso al sótano, que será de baldosas de gres.

ESPACIO PARA LA COLADA (LAVADERO)

- Espacio para la colada con instalaciones preparadas para instalar una lavadora doméstica con función de secado integrado o dos máquinas independientes, en función del espacio disponible. No existe instalación de conducción de vapores de condensación de secadoras, que deben disponer de recogida de condensados. En este espacio estará la caldera mixta de gas. Este espacio puede estar incorporado en uno de los baños o en la cocina
- Paredes revestidas con baldosa blanca y pavimento de gres.



◆ ACABADOS INTERIORES

BAÑOS

- Acabados y equipamiento del Grup Porcelanosa.
- Revestimiento de paredes hasta el techo con baldosas esmaltadas y pavimento de gres.
- Baño suite con lavabo sobre mueble de color blanco, grifo monomando e inodoros de porcelana blanca con tapa de caída amortiguada. Plato de ducha de resinas con batería termostática y columna de ducha. Mampara de vidrio laminado transparente de tamaños según proyecto.
- Baño secundario con lavabo mural, inodoro con tapa de caída amortiguada y bañera acrílica con grifo termostático.
- Cuarto de baño de cortesía de la planta baja de las casas unifamiliares con lavabo mural, inodoro con tapa de caída amortiguada y plato de ducha de resinas con grifería termostática y columna de ducha. Mampara de vidrio laminado transparente de medidas según proyecto.
- Espejo pegado frente al lavabo y accesorios de la serie Hotels con acabado cromado formado por perchero de toallas y soporte para papel higiénico.

NOTA: según distribución de cada vivienda, el equipamiento de los baños puede variar de lo que describe este párrafo.

COCINA

- Acabado y equipamiento del Grup Porcelanosa.
- Armarios modulares altos y bajos con puertas laminadas Porcelanosa Gamadecor color Bisón con tiradores de aluminio integrados. Cajones y puertas con sistema de freno. Mueble con cajones con guías rodadas de extracción total.
- Encimera de mineral sintetizado modelo Moon White X-Tone de 2 cm de espesor y retorno frontal hasta los muebles altos con el mismo material. Resto de paredes pintadas con esmalte al agua.
- Fregadero de acero inoxidable rectangular de 50x40 de la marca Blanco colocado por debajo de la encimera y grifo monomando con ducha extraíble.
- Mueble columna con horno eléctrico de 60 cm y microondas integrado.
- Espacio para nevera combinada de 60 cm y para lavavajillas de 60 cm.
- Electrodomésticos de la marca Balay:
 - Placa de inducción de 60 cm con 3 zonas, una de 28 cm.
 - Horno eléctrico de 60 cm acabado en acero inoxidable y vidrio negro y mandos ocultables.
 - Horno microondas integrable de 20 litros de capacidad.
 - Grupo filtrante de 60 cm integrado en los muebles altos.



◆ INSTALACIONES

ELECTRICIDAD

- Instalación de electricidad de 9,20 kW de potencia máxima de contratación y cuadro de mando y protección de los diferentes circuitos con mecanismos automáticos de seguridad en las sobretensiones y fugas de corriente, según especificaciones de la normativa vigente y del RITE.
- Mecanismos Niessen Sky Essence de color blanco.
- Enchufe con toma USB en el dormitorio principal, cocina y sala de estar.

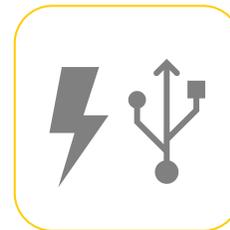
SUMINISTRO DE AGUA

- Llaves de paso en los cuartos húmedos a través de colector situado en el techo falso y accesible a través de registros de techo en los baños.
- Tomas de agua fría y caliente para lavavajillas y lavadora.

COMUNICACIONES

- Antena colectiva para la recepción de señal TDT/DAB/FM.
- Cableado en el 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).
- Tomas de servicio de televisión por cable con coaxial en el salón comedor y el dormitorio principal (ver nota).
- 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 banda ancha (internet). Doble toma en la sala de estar y el dormitorio principal. Cableado en estrella desde el PAU en línea directa hasta cada una de las tomas de señal.
- En la sala de estar, preinstalación de dos cajetines con tubo y guía en la pared opuesta en la cabecera de TV para el home cinema.
- Comunicación desde el exterior mediante videoportero electrónico con monitor con pantalla TFT.

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



◆ INSTALACIONES

RENOVACIÓN DEL AIRE INTERIOR

- Sistema de ventilación para la renovación y mejora de la calidad del aire interior. El aire limpio entra desde el exterior a través de la posición de microventilación de ventanas y balconeras, de accionamiento voluntario girando la maneta 45° y es conducido a través de los aireadores 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 ocultos por el tapabocas superior.

AIRE ACONDICIONADO DE LAS CASAS UNIFAMILIARES

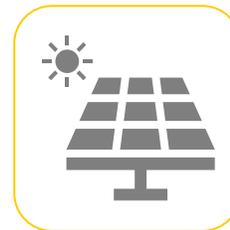
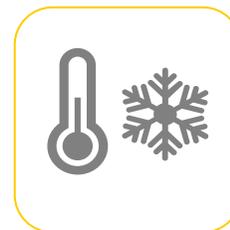
- Instalación de aire acondicionado con bomba de calor *inverter* de aire frío y caliente con difusión de aire a través de rejillas de aluminio ubicadas preferentemente sobre las puertas. Unidad interior situada en el falso techo de un baño en planta baja y planta piso, con acceso a través de registro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

PREINSTAL-LACIÓN PARA A UN MULTISPLIT 2X1 EN LOS PISOS

- Preinstalación para un *multisplit* 2x1 en los pisos del bloque plurifamiliar con caja de registro empotrada colocada sobre las puertas del comedor y del dormitorio principal con los desagües necesarios y los tubos frigoríficos y el cableado estándar pasado hasta el espacio reservado por situar la unidad exterior evaporadora en la cubierta del edificio. El suministro e instalación de las máquinas de clima no está incluido como dotación.

CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTA SANITARIA

- Caldera mixta de condensación de gas natural. Debajo de 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.
- Placas solares de captación solar térmica situadas en la cubierta o 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 alcanza 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 buhardilla con válvulas termostáticas para poder regular la temperatura de forma independiente.
- Radiadores toalleros en los baños de la planta piso.



◆ INSTALACIONES

IL-LUMINACIÓN

- Iluminación empotrada en el falso techo de la sala de estar, dormitorios, distribuidores, baños y cocina, con bombillas de leds. Número y distribución según proyecto y disponibilidad de espacio.
- Tiras de led bajo los muebles altos a ambos lados de la placa de cocinar, con encendido independiente.
- Tira de led empotrada en el falso techo delante del armario empotrado del dormitorio.
- No incluye lámparas en los puntos de luz de techo del comedor ni del office de la cocina.
- Apliques de paredes en las salas de los pisos dúplex con cubierta inclinada.
- Aplique en la fachada a las terrazas privadas y balcones en número y disposición según proyecto ejecutivo.

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 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.





La Llave de Oro
PROMOTORS · CONSTRUCTORS