

CAN VERBOOM A

Memoria de calidades



Camí de l'Empedrat 5-7

Carrer de Can Costa 2-4

PREMIÀ DE DALT

◆ DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La Llave de Oro, grupo promotor inmobiliario desde 1945, presenta una nueva promoción de viviendas en la confluencia de la avenida de Can Costa y la calle Empedrat de Premià de Dalt.

El proyecto, obra de los arquitectos Jordi Pons y Carrió y Manel Pujolar i Vergés, es un proyecto de nueva edificación de viviendas formado por 4 edificios plurifamiliares aislados. Los cuatro bloques de viviendas, que totalizan 36 pisos de diferente formato, se sitúan con orientación N-O/S-E de forma escalonada, adaptándose a la topografía de la parcela y dejando la mayor parte de la zona libre, con orientación sur, para jardines privados de los pisos de planta baja de los cuatro bloques, y para la zona comunitaria con piscina. En el ángulo este del jardín se ubica una terraza panorámica rodeada de una pérgola por dos lados, conservando la torreta existente sobre una antigua balsa, que se conservan.

Los edificios están a cuatro vientos, con planta baja, dos plantas piso y planta bajo cubierta habitable. El bloque 1 y el bloque 4 son 8 viviendas mientras que los bloques 2 y 3 son de 10 viviendas. La planta sótano es común a los 4 edificios y dispone de un único acceso para vehículos a través de rampa desde la calle Empedrat. Esta planta tiene una capacidad de 72 plazas de coche de diferentes tamaños y 36 trasteros, una para cada piso.

Los edificios son totalmente accesibles para personas con la movilidad reducida, ya que los accesos se realizan por pasillos exteriores con rampas que cumplen con la normativa de accesibilidad.

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. En otros edificios con calificaciones más bajas, obteniendo los 4 bloques una clasificación energética **A** en emisiones y en consumo de energía. Los materiales se han escogido para fomentar una construcción medioambientalmente sostenible.

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 la Edificación (CTE).

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



◆ ACABADOS ZONAS COMUNES

VESTÍBULO Y ACCESOS

- Accesos exteriores con pavimento de gres. Muretes perimetrales de hormigón rebozado y cierre metálico ligero superior de chapa perforada pintada en los tramos marcados en el proyecto. Alturas según limitaciones de la normativa municipal.
- Interiores de los vestíbulos de entrada a los edificios con pavimento de piedra natural y paredes combinando distintos materiales, según detalles del proyecto.
- Puerta de entrada a los vestíbulos de perfiles de aluminio y vidrio laminado. Comunicación y apertura remota mediante videoportero electrónico.
- Escalera de comunicación entre plantas con escalones de piedra natural y paredes y techos pintados.
- Ascensor electromecánico de tamaño y capacidad según normativa en cada núcleo de comunicación vertical, con maquinaria con tecnología sin reductor y variador de frecuencia. Puertas automáticas de acero inoxidable en cabina y rellano.

ZONA COMUNITARIA CON PISCINA

- Piscina comunitaria con vaso de hormigón solado con gresite y sistema de depuración mediante cloración salina. Playa perimetral con pavimento de gres con cierre perimetral para permitir un acceso controlado a la zona de baño, de acuerdo con la normativa.
- Zona ajardinada y solárium con pérgola metálica en la cubierta de la antigua cisterna conservada.

SÓTANO DESTINADO A APARCAMIENTO

- Acceso de vehículos mediante rampa con puerta metálica de accionamiento automático con emisores de radioondas individualizados.
- 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 color diferenciado.
- Garaje dotado de instalaciones de ventilación mecánica, detección y extinción de incendios, alumbrado 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 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.

TRASTEROS

- Pavimento de gres, 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 rejilla intumescente.



◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA

- Muros de sótano encofrados a dos caras o tipo muro pantalla, según proyecto ejecutivo. Los muros pantalla estarán terminados superficialmente con un fresado mecánico, que les otorga una textura irregular.
- Estructura de pilares y losas macizas de hormigón armado de sección según proyecto ejecutivo.

FACHADAS

- Fachadas de obra vista de color blanco roto combinado con superficies enfoscadas con mortero pintado, según proyecto. Perímetro de la planta bajo cubierta con ladrillo cerámico enfoscado y pintado. Cámara de aire no ventilada con aislamiento térmico y acústico de lana de roca mineral y tabique interior de yeso laminado.
- Balcones con barandillas de perfiles metálicos y vidrio laminado translúcido.

TERRAZAS Y CUBIERTAS

- Cubierta inclinada acabada con paneles de chapa metálica tipo sandwich.
- Terrazas de planta baja de uso privativo con pavimento de gres para exteriores.

CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Balconeras y ventanas de perfiles de aluminio con rotura de puente térmico marca Technal serie Soleal lacadas de color RAL-7013. Hojas correderas o puertas batientes según proyecto.
- Acristalamiento con doble vidrio con cámara de aire tipo Climalit o marca equivalente, de diferentes composiciones y tratamientos según la orientación de cada apertura para cumplir con los requerimientos térmicos y acústicos de la normativa vigente.
- Oscurecimiento de la sala de estar y habitaciones mediante persianas enrollables de aluminio en todas las aberturas. Sistema de accionamiento motorizado mediante mecanismos situados en la pared. El cajón de persiana situado en el exterior reduce los puentes acústicos y térmicos que se producen cuando existe cajón de persiana con registro desde el interior.
- En las aberturas de la planta bajo cubierta de los pisos dúplex, persianas de librillo plegables por el exterior con lamas orientables. El oscurecimiento puede no ser total.



◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTO INTERIOR

PAREDES Y TECHOS

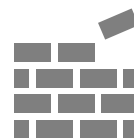
- Paredes de división interior entre propiedades y divisiones entre estancias mediante sistema seco con subestructura de entramado metálico y placas de yeso laminado, de composición según normativa y tipología.
- Falso techo de yeso laminado.
- Paredes y techo pintados de color blanco RAL-9016.

PAVIMENTOS

- Pavimento de parqué sintético con imagen de madera de roble natural en toda la vivienda, excepto en baños y lavaderos que dispondrán de pavimento cerámico. Rodapié de DM hidrófugo lacado blanco en todo el perímetro de las superficies de parqué.
- Escaleras interiores de las viviendas dúplex con escalones de piedra natural.
- Solera de mortero debajo del pavimento de acabado aislada por debajo y por todo su contorno con 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.
- Balcones y terrazas con pavimento de gres para exteriores.

PUERTAS Y ARMARIOS

- Puerta de entrada con hoja blindada 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. Cilindros de la cerradura maestreados que permiten el acceso al resto de aperturas comunitarias con la misma llave 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 lisas semimacizas lacadas blancas o puertas correderas ocultas tipo Krona o modelo similar. Puertas de 80 cm de ancho de paso en el itinerario practicable; resto de 70 cm. Manillas cromo mate y cerraduras magnéticas. Topes en puertas de cocina y baños.
- Armario modular empotrado en la habitación principal de tamaño según proyecto. Puertas de 19 mm batientes lacadas en blanco, bisagras con sistema de freno y tiradores de aluminio. Tapajuntas de corte recto y pieza superior a medida hasta el techo. Acabado interior en melamina, balda superior y barra de colgar.



◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTO INTERIOR

COCINA

- Armarios modulares con puertas lacadas de color gris. Muebles altos de 90 cm con puertas sin tiradores y bajos con cajones o armarios con tiradores integrados. 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 el lavavajillas.
- Encimera de cocina de aglomerado de cuarzo tipo Silestone color gris Niebla o material similar y retorno hasta los muebles altos con el mismo material con piezas a medida. Resto de paredes pintadas con esmalte al agua color blanco.
- Fregadero de acero inoxidable de una cubeta colocada 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 de la serie 6:
 - Placa de inducción de 60 cm con 3 zonas de calor y zona flex inducción.
 - Horno eléctrico pirolítico de 60 cm serie 6 acabado con cristal negro e inox.
 - Horno microondas de 20 litros de capacidad con función grill y acabado en cristal negro e inox.
 - Extractor de humos de acero inoxidable integrado en muebles altos

ESPACIO PARA LA COLADA (LAVADERO)

- Armario con espacio para una lavadora y/o secadora situadas en columna (equipamiento no incluido como dotación), junto con la unidad interior de la aerotermia. No existe instalación de conducción de vapores de condensación para las secadoras, que tendrán que disponer de sistema 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 Y EQUIPAMIENTO INTERIOR

BAÑOS

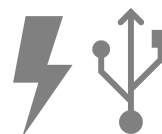
- Pavimento de gres porcelánico. Revestimiento de paredes hasta el techo con baldosas cerámicas. Falso techo pintado de color blanco.
- Sanitarios de la marca Roca modelo Meridian Compact y grifos monomando cromados de la marca Tres modelo Study. Grifos termostáticos en las duchas.
- Baño principal con aseo modelo Prisma sobre mueble Unik de 2 cajones imagen madera de fresno e inodoro con tapa de caída amortiguada. Plato de ducha de resinas de color blanco de tamaño según distribución de cada vivienda, con barra de ducha, difusor de techo y mampara de vidrio laminado transparente.
- Según la distribución de cada vivienda y de las medidas del baño, puede disponer de bidé.
- Baño secundario con lavabo Diverta colocado sobre encimera de aglomerado de cuarzo tipo Silestone Blanco Norte o similar, inodoro con tapa de caída amortiguada y plato de ducha.
- Espejo empotrado 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 Architect.

Nota: según la distribución de cada vivienda y disponibilidad de stocks y catálogo del proveedor, el equipamiento de los baños y las referencias pueden variar respecto al descrito. 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 tapando el salpicadero y protección de los diferentes circuitos con mecanismos automáticos de seguridad en las sobretensiones y escapes de corriente, junto con el punto de acceso el usuario (PAU) de las telecomunicaciones.
- Mecanismos mecánicos Bticino Living Now de color blanco con tecnología preparada para convertirse en digitales 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 realizar ningún tipo de obra. El sistema, basado en internet de las cosas, 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 en casa. Esta transformación digital no está incluida como dotación y representa un sobre coste para el usuario, que variará en función del número y tipos de receptores necesarios para conseguir las prestaciones deseadas, aparte del coste del mecanismo hub.
- Enchufe con toma USB en los dormitorios, cocina y sala de estar.



◆ INSTALACIONES

CLIMATIZACIÓN Y PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA

- Sistema de producción de agua caliente y climatización mediante bomba de calor aerotérmica híbrida (sistema aire-aire), que trabaja a baja temperatura. La aerotermia aprovecha la energía del aire exterior transformada en calor o frío para mejorar la eficiencia energética a la hora de 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 o la cámara de la colada de la vivienda y una unidad exterior situada en la cubierta comunitaria que es independiente para cada vivienda, evitando los costes de mantenimiento de las instalaciones solares centralizadas.
- Calefacción con radiadores de pared de aluminio blanco. Radiador toallero en baños.
- Aire acondicionado con distribución de aire a través de conductos situados en el falso techo y salida de caudal a través de rejillas de aluminio. Unidad interior ubicada en el falso techo del baño con registro de aluminio para su mantenimiento.

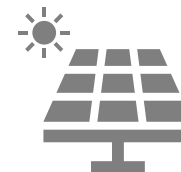
PLACAS SOLARES FOTOVOLTAICAS

- Placas fotovoltaicas en la cubierta para la producción de energía eléctrica de soporte a los servicios comunes del edificio (no a las viviendas). En caso de que la producción de energía fotovoltaica supere las necesidades de consumo, la energía sobrante se revertirá en la red eléctrica favoreciendo el ahorro en la factura de la luz de los servicios comunes. El rendimiento de las placas y el consiguiente ahorro energético depende del grado de insolación de las placas, variable según las estaciones del año, y del correcto mantenimiento y limpieza de las placas.

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 y tomas de TV 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).
- Cableado en el 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 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). Triple toma en la sala de estar y doble toma en el dormitorio principal. Cableado en estrella desde el PAU en línea directa 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.
- Comunicación desde el exterior mediante videoportero electrónico con monitor con pantalla TFT.

*Nota: Disponibilidad del servicio sujeto 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 balcones, de activación voluntaria girando 45° la maneta de las de hojas practicable y pasa por el aireador oculto de las puertas interiores batientes hacia las salas húmedas (cocina y baños). Desde ahí se conduce hacia el exterior mediante un extractor mecánico individual para cada vivienda.

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.

ILUMINACIÓN

- Iluminación con ojos de buey de leds, fijos, empotrados en el falso techo, excepto en el desván con cubierta inclinada que dispondrán de apliques de pared. Distribución y número de luces según proyecto.
- Luminarias lineales de led colocadas bajo los muebles altos a ambos lados de la placa de cocinar y frente a los armarios empotrados de los dormitorios.
- Aplique en la fachada a las 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 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 la Central Receptora que generará una cuota mensual a su cargo.
 - Instalación opcional, no incluida como dotación.

ENTREGA DE LA VIVIENDA

- La vivienda se entregará habiendo realizado una limpieza general básica de la suciedad de la obra.





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