



 Memoria de calidades

Gran Via Edifici Abanto (fase II)

C/Sant Pere d'Abanto 7-9 - BARCELONA

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

La Llave de Oro, grupo promotor inmobiliario desde 1945, sigue apostando por la ciudad de Barcelona y presenta una nueva promoción de viviendas en el distrito de Sants-Montjuïc. Situada en la calle Sant Pere d'Abanto, su situación permite disfrutar de uno de los barrios con más tradición de Barcelona, con unas comunicaciones excelentes y con una amplia oferta de comercio de proximidad, servicios y espacios de recreo como la *Muntanya de Montjuïc*, con sus extensos parques e instalaciones deportivas o el carismático *Poble Espanyol*. La apuesta por la calidad que siempre ha caracterizado nuestra manera de entender las obras de edificación, queda reflejada en esta nueva promoción, que le ofrece un hogar moderno, con una cuidada distribución y excelentes acabados.

La promoción consta de 38 viviendas, 3 locales comerciales y aparcamiento para 39 vehículos. La planta baja se distribuye en viviendas dúplex, los vestíbulos de acceso al edificio que comunican con el resto de plantas mediante ascensor y escalera de emergencia, las cámaras de contadores, la rampa de acceso al parking, el acceso a la estación transformadora de energía eléctrica y 3 locales comerciales. El proyecto es de 6 viviendas dúplex (cinco de 3 dormitorios y una de 4 dormitorios) distribuidas en planta baja y altílo, todas con terraza privativa al patio de manzana. En las cuatro plantas piso restantes hay dos núcleos de comunicación vertical con espacios para el paso de instalaciones y cuatro viviendas de 2 dormitorios por planta en la primera escalera y una vivienda de 3 dormitorios y tres de 2 dormitorios en la otra escalera. La planta sótano se destina a aparcamiento de coches y a trasteros. En la planta cubierta se encuentran el núcleo de escalera con cuartos de instalaciones comunitarios, un espacio exterior descubierto para tendederos de uso comunitario y el resto de espacios, no transitables, destinados a la instalación de equipos de climatización y captación solar de las viviendas.

◆ **NORMATIVA**

NORMATIVA DE EDIFICACIÓN

- Proyecto y ejecución según CTE (Código Técnico de Edificación).
- Justificación de los coeficientes de aislamiento térmico y acústico descritos en el proyecto ejecutivo.
- Calificación Energética: B



◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA

- Cimientos y muros perimetrales de los sótanos de hormigón armado. Los muros pantalla estarán acabados superficialmente con un fresado mecánico, que confiere una textura irregular
- Estructura de pilares y forjados reticulares o losas de hormigón armado, según tipología.
- Las franjas de los techos donde se entregan las paredes divisorias están macizadas, para evitar la transmisión de ruido entre pisos.



FACHADAS

- Fachadas con hoja exterior de obra cerámica tipo gero fonoabsorbente acabada con revestimiento de piedra natural tipo basalto acabado flameado en el perímetro y revoco acabado pintado en las superficies entre balcones. Fachada posterior revocada y pintada. El frente de calle de la planta baja y altillo irá revestida de piedra natural tipo Basalto acabado pulido.
- Aislamiento térmico y acústico con lana de roca mineral de 50 mm de espesor adherido con mortero de resinas hidrófugo en la cara interior de la pared.
- Tabique interior de yeso laminado con un segundo espesor de aislamiento termoacústico de lana de roca mineral colocado entre los montantes metálicos de la estructura autoportante del semitabique. La lana de roca mineral es un material incombustible y no produce gases tóxicos en caso de incendio.
- Barandillas de los balcones de fachada combinando barrotes y planchas de hierro pintado. Separación de balcones entre propiedades con mampara de vidrio laminado opaco y perfiles de acero o aluminio.



◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Balcones y ventanas de aluminio lacado de color gris RAL-7016. Perfilería de la marca Technal serie Soleal, con rotura de puente térmico, con hojas oscilobatientes.
- Posición de micro ventilación de la maneta (girándola 45°) para permitir la renovación del aire desde los espacios exteriores a los espacios interiores a través del sistema de extracción mecánica situada en los cuartos húmedos.
- Acristalamiento con doble vidrio con cámara de aire tipo Climalit o equivalente. En fachada principal, acristalamiento acústico con tratamiento bajo emisivo para favorecer el confort térmico y el ahorro energético. En la fachada posterior, composición 6/16/4 bajo emisivo.
- Persianas de aluminio motorizadas en las aberturas de dormitorios y salón. Sistema de accionamiento mediante mecanismos situados en la pared. El cajón de persiana situado en el exterior evita los puentes acústicos y térmicos que se producen en los cajones de persiana con registro desde el interior.



◆ ACABADOS ZONAS COMUNES

VESTÍBULO Y ACCESOS

- Vestíbulos con pavimento de mármol St. Vicente pulido y paredes combinando superficies revestidas de madera chapada barnizada y zonas pintadas.
- Peldaños de escaleras y pisos de rellanos de pisos de mármol de la misma calidad, con zócalo a juego, y paredes terminadas con pintura lisa.
- Puerta de entrada de perfiles de aluminio y vidrio laminado.
- Ascensor electromecánico con parada en todas las plantas. Puertas automáticas de acero inoxidable en cabina y rellano. Interiores de cabina con paneles de melamina. La maquinaria dispone de tecnología sin reductor y variador de frecuencia, que aportan confort y suavidad en las maniobras con la mejor eficiencia. Dispone de botonera adaptada y equipada con un servicio permanente de comunicación para un eventual rescate de emergencia.



TERRAZAS Y CUBIERTAS

- Cubiertas practicables con impermeabilización y aislamiento térmico mediante sistema invertido y con acabado con pavimento con pendientes,
- Cubiertas no transitables, destinadas a ubicar equipos e instalaciones privativas y comunitarias, con impermeabilización, aislamiento térmico y acabado con grava para facilitar las labores de mantenimiento.
- Terrazas de las viviendas de planta baja con pavimento con pendientes. Separaciones entre propiedades con muro de obra revocado y pintado y mampara de perfiles de aluminio y vidrio laminado opaco hasta cubrir vistas.



◆ ACABADOS ZONAS COMUNES

SÓTANO DESTINADO A APARCAMIENTO

- Entrada de vehículos a través de 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 en un color diferenciado.
- Garaje dotado de instalaciones de detección contra incendios, alumbrado de emergencia e iluminación de led con encendido mediante detectores de presencia, para favorecer el ahorro energético.
- Preinstalación para cargadores de vehículos eléctricos, formada por canaleta para eje central del techo del parking preparada para poder cablear desde el borne de cualquier vivienda de la cámara de contadores hasta el punto de carga.
- Trasteros con paredes de obra seca con entramado metálico y placas de Hidropanel o yeso laminado, según tipología, y techos de hormigón. Pintura de color blanco en paredes y techos. Puerta metálica y luminaria sobre la puerta como dotación.



◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTOS INTERIORES

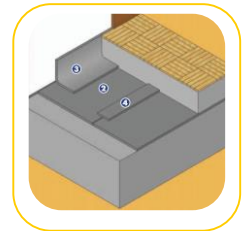
PAREDES Y TECHOS INTERIORES

- 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-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 tipo Pladur 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.
- Pintura de color gris claro en paredes y techos. Techo de zonas húmedas pintados de color blanco.



PAVIMENTOS

- Pavimento de parquet multicapa de madera natural de roble encalado de 3 laminas de la marca Kährs modelo Abetone en toda la vivienda, excepto baños y lavaderos, que dispondrán de pavimento cerámico. Zócalo de madera lacada de color blanco en todo el perímetro de las estancias con parquet.
- Bajo el pavimento de acabado hay 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 manera se consigue reducir la transmisión de ruido por impacto.
- Balcones y terrazas con pavimento de gres para exteriores.
- Escaleras de comunicación interior en pisos dúplex de planta baja con escalones mármol Crema Marfil y barandilla metálica.



◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTOS INTERIORES

CARPINTERIA INTERIOR

- Puerta de entrada de con hoja blindada con acabado lacado blanco. Cerradura de tres puntos, mirilla gran angular y bisagras antipalanca.
- Cilindros de la cerradura maestreados que permiten el acceso a las zonas comunitarias, además de la vivienda. El cilindro se entregará en una caja precintada con 5 llaves y una tarjeta con un código específico, necesario para poder pedir copias de llaves al fabricante de forma controlada.
- Puertas interiores lisas de 35 mm de grosor con acabado lacado blanco. Según tipología y distribución de cada vivienda, puerta vidriera de acceso al salón o puertas correderas en baños. Tapetas lacadas con sistema sin ingletes. Aireadores ocultos en el travesaño superior para garantizar una correcta ventilación de los espacios interiores.
- Armarios modulares empotrados según distribución de cada vivienda, con puertas batientes en lacado blanco y tapetas lacadas sin ingletes. Acabado interior en melamina con estante y una barra de colgar.
- Manillas y herrajes de las puertas y armarios en cromo mate.



◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTOS INTERIORES

COCINA

- Cocinas integradas al salón comedor, equipadas con armarios modulares altos y bajos con puertas laminadas en color blanco mate. Sistema de freno en cajones y puertas. Mueble cajonero con guías rodadas de extracción total.
- Encimera de aglomerado de cuarzo de la marca Silestone de 2 cm de color Blanco Norte y retorno hasta los muebles altos con el mismo material con piezas a medida de 1,2 cm de grosor.
- En las cocinas abiertas, pavimento de parquet de la misma calidad que el resto de la vivienda. Las cocinas independientes tienen pavimento cerámico.
- Fregadero de acero inoxidable con 2 cubetas, colocada por debajo de la encimera. Grifo monomando cromado de la marca Tres modelo Max-Tres.
- Mueble columna con horno y microondas y previsión de espacio para nevera combi de 60 cm.
- Linestras de led debajo los muebles altos.



LAVADEROS

- Según distribución de cada vivienda, lavadero independiente con puerta ciega y pavimento de gres donde se ubica el termoacumulador de agua caliente sanitaria, con encimera de Silestone color Blanco Zeus de 2 cm y espacio inferior para instalar la lavadora. Lavaderos en armario para ubicar el termoacumulador, con puertas de armario lacadas, pavimento cerámico y espacio e instalaciones para lavadora. En armarios-lavadero situados dentro del baño, las puertas serán de aluminio.

◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTOS INTERIORES

COCINA: ELECTRODOMÉSTICOS

- Electrodomésticos de la marca Balay:
 - Placa de inducción de 60 cm, control táctil de fácil uso, 3 zonas de inducción con función Sprint®, 1 zona de gran diámetro (28 cm) (Ref. 3EB965LR).
 - Horno de 60 cm de acero inoxidable, con 6 funciones, programación electrónica y sistema de fácil limpieza Aqualisis (Ref. 3HB4331Xo).
 - Horno microondas integrable de acero inoxidable, con 20 litros de capacidad, programas automáticos de cocción y descongelación por peso y función grill simultánea (Ref. 3CG4172Xo).
 - Campana telescópica bajo mueble con iluminación led, 3 potencias de extracción y 1 potencia intensiva, y potencia de extracción en nivel 3 de 400 m³/h (Ref. 3BT86oX).



◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTOS INTERIORES

BAÑOS

- Pavimento de gres. Revestimiento de paredes hasta el techo con baldosas esmaltadas. Pared del fondo de la ducha o bañera con revestimiento de color y textura diferenciado del resto de paredes.
- Según distribución de cada vivienda, baños de 3 o 4 piezas con plato de ducha o bañera. Sanitarios de la marca Roca. Lavabo modelo Diverta colocado sobre encimera de aglomerado de cuarzo de la marca Silestone color Blanco Norte o lavabo mural modelo Dama. Inodoros de la serie Meridian con tapa de caída amortiguada y bidés de la misma serie, sin tapa. Platos de ducha de fibra modelo Neo-Daiquiri y bañeras de fibra modelo Easy de diferentes medidas según distribución del baño.
- Grifería monomando cromada de la marca Tres modelo Study Exclusive con aireadores. Grifos termostáticos modelo Study Exclusive en bañeras y duchas con acabado cromado y soporte para teleducha.
- Se colocará un espejo cubriendo el frontal de los lavabos.



NOTA: según distribución de cada vivienda, el equipamiento de los baños puede variar de lo descrito en esta página.

◆ EQUIPAMIENTO: INSTALACIONES

ELECTRICIDAD

- Instalación de electricidad de 9,20 kW de potencia de contratación.
- Cuadro de mando y protección de los diferentes circuitos con mecanismos automáticos de seguridad a las sobretensiones y las fugas de corriente.
- Mecanismos de la marca Niessen serie Sky de color plata con enchufes con sistema de protección infantil.



SUMINISTRO DE AGUA

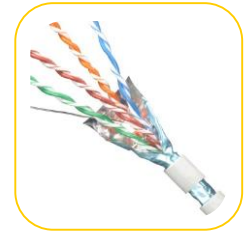
- Instalación interior de suministro de agua potable con tubos de polietileno reticulado, material químicamente neutro que mejora la durabilidad y la eficacia de la instalación.
- La instalación se realizará con llaves de paso en los lavaderos, cocinas y baños. Habrá una llave de corte general.
- Tomas de agua fría y caliente para lavavajillas y lavadora.
- Punto de riego en las terrazas de la planta baja.



EQUIPAMIENTO: INSTALACIONES

COMUNICACIONES

- 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 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 al pie de página*).
- Tomas de TV-SAT en la sala de estar y en todos los dormitorios. Distribución de señal en estrella, con cableado coaxial directo desde el PAU (punto de acceso a usuario) 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 en la sala de estar 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 con línea directa hasta cada una de las tomas de señal.
- En la sala de estar, preinstalación de dos cajetines con tubo y guía en pared opuesta/contigua a la cabecera de TV para el *home cinema*.
- Comunicación desde el exterior mediante videoportero electrónico con monitor con pantalla TFT. Interfono suplementario al distribuidor de la planta atillo de las viviendas dúplex.



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

◆ EQUIPAMIENTO: INSTALACIONES

PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA: ENERGIA SOLAR

- El agua de la red que llega al termoacumulador de cada vivienda es calentada previamente por un equipo intercambiador de energía calórica que aprovecha la energía solar captada por las placas solares térmicas instaladas en la cubierta del edificio. En función de los horarios y la temperatura de la demanda de agua caliente y del rendimiento de sistema de captación, la resistencia eléctrica del termo no se pondría en funcionamiento, favoreciendo el ahorro energético.



CLIMATIZACIÓN

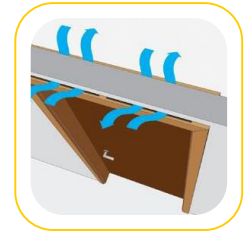
- Instalación de aire acondicionado con bomba de calor de aire frío y caliente de la marca Mitsubishi Electric. Compresor con tecnología Inverter de alta eficiencia energética.
- Difusión de aire a través de rejillas de aluminio para mejorar su integración arquitectónica y confort.
- Unidades interiores (evaporadores) situadas en el falso techo de un baño y dotadas de filtros de aire que eliminan las impurezas del aire.
- Se instalará un termostato de pared programable en el salón comedor.



◆ EQUIPAMIENTO: 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 balconeras, de accionamiento voluntario girando manija 45°. El aire pasa a través de los aireadores de las puertas interiores hacia los cuartos húmedos (cocina y baños) y desde ahí se extrae hacia el exterior con un extractor de accionamiento voluntario e individual para cada vivienda. Los aireadores están en la parte superior de las puertas y quedan ocultos por la tapeta superior.



ILUMINACIÓN

- Iluminación de baños mediante *ojos de buey* no orientables con lámparas de led encastadas en el falso techo (siempre que el registro de la unidad interior del clima lo permita).
- Iluminación de cocinas mediante *ojos de buey* no orientables con lámparas de led encastados en el falso techo y linestras de led debajo los muebles altos.
- En las terrazas privativas se colocará un aplique de pared.



ENTREGA DE LA VIVIENDA

- Antes de la entrega formal de la vivienda, se hará una limpieza general básica.



◆ OPCIONES DE EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO

PACK ALARMA

Fecha límite: no hay fecha límite; para formalizar el contrato, es necesario que la vivienda disponga del servicio de luz.

- Instalación de kit de alarma Verisure Smart Alarm con sistema antiinhibición de Securitas Direct compuesto por:
 - 1 detector de inhibición de señal con medición de temperatura interior y grado de humedad y calidad del aire interior. En caso de detección de señal de inhibición el sistema dispone de una red de transmisión ATM propia de Securitas Direct inmune a inhibidores que envía la alerta a CRA (Central Receptora de Alarmas) de forma alternativa a la conexión GSM.
 - 1 centralita y panel de control con micrófono y línea GSM incluida.
 - 1 lector de llaves con control de accesos.
 - 1 detector de apertura de puertas con sensor de golpes.
 - 2 detectores de movimiento con cámara y flash.
 - 6 llaves magnéticas inteligentes: armado y desarmado sin códigos numéricos, para facilitar el uso,
 - 1 sirena interior disuasoria.
 - 1 módulo de comunicaciones GSM/SMS, verificación con habla/escucha.
 - 1 batería de apoyo de 12 V.
 - Placas disuasorias y pegatinas.
 - Gestión y control de la alarma a través de *smartphone* mediante la *app* gratuita My Verisure.
- El usuario deberá contratar el servicio de conexión a CRA con una cuota mensual de 39,93 € (IVA incluido)



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



 Memòria de qualitats

Gran Via Edifici Abanto (fase II)

C/ Sant Pere d'Abanto 7-9 - BARCELONA

DESCRIPCIÓ DE LA FINCA

DESCRIPCIÓ DE LA FINCA

La Llave de Oro, grup promotor immobiliari des de 1945, segueix apostant per la ciutat de Barcelona i presenta una nova promoció d'habitatges al districte de Sants-Montjuïc. Situada al carrer Sant Pere d'Abanto, la seva situació permet gaudir d'un dels barris amb més tradició de Barcelona, amb unes comunicacions excel·lents i amb una àmplia oferta de comerç de proximitat, serveis i espais d'esbarjo com la Muntanya de Montjuïc, amb els seus extensos parcs i instal·lacions esportives o el carismàtic Poble Espanyol. L'aposta per la qualitat que sempre ha caracteritzat la nostra manera d'entendre les obres d'edificació, queda reflectida en aquesta nova promoció, que t'ofereix una llar moderna, amb una acurada distribució i excel·lents acabats.

La promoció consta de 38 habitatges, 3 locals comercials i aparcament per a 39 vehicles. La planta baixa es distribueix en habitatges dúplex, els vestíbuls d'accés a l'edifici que comuniquen amb la resta de plantes mitjançant ascensor i escala d'emergència, les cambres de comptadors, la rampa d'accés al pàrquing, l'accés a l'estació transformadora d'energia elèctrica i 3 locals comercials. El projecte és de 6 habitatges dúplex (cinc de 3 dormitoris i un de 4 dormitoris) distribuïts en planta baixa i altell, tots amb terrassa privativa al pati interior d'illa. A les quatre plantes pis restants hi ha dos nuclis de comunicació vertical amb espais per al pas d'instal·lacions i quatre habitatges de 2 dormitoris per planta a la primera escala i un habitatge de 3 dormitoris i tres de 2 dormitoris per planta a l'altra escala. La planta soterrani es destina a aparcament de vehicles i a trasters. A la planta coberta hi ha el nucli d'escala amb cambres d'instal·lacions comunitàries i un espai exterior descobert per a estenedors d'ús comunitari; la resta d'espais no transitable són per a la instal·lació d'equips de climatització i captació solar dels habitatges.

◆ **NORMATIVA**

NORMATIVA D'EDIFICACIÓ

- Projecte i execució segons CTE (Codi Tècnic d'Edificació).
- Justificació dels coeficients d'aïllament tèrmic i acústic descrits en el projecte executiu.
- Qualificació energètica B.



◆ CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES

ESTRUCTURA

- Fonaments i murs perimetrals dels soterranis de formigó armat. Els murs pantalla estaran acabats superficialment amb un fressat mecànic, quedant una textura irregular.
- Estructura de pilars i forjats reticulars o lloses de formigó armat, segons tipologia.
- Les franges dels sostres on es lliuren les parets divisòries estan massissades, per reduir la transmissió de soroll entre pisos.



FAÇANES

- Façanes amb fulla exterior d'obra ceràmica tipus gero fonoabsorbent acabada amb revestiment de pedra natural tipus basalt acabat flamejat al perímetre i arrebossat acabat pintat a les superfícies entre balcons. Façana posterior arrebossada i pintada. El front de carrer de la planta baixa i altell anirà revestit de pedra natural tipus basalt acabat polit.
- Aïllament tèrmic i acústic amb llana de roca mineral de 50 mm de gruix adherit amb morter de resines hidròfug a la cara interior de la paret.
- Envà interior de guix laminat amb un segon gruix d'aïllament termoacústic de llana de roca mineral col·locat entre els muntants metàl·lics de l'estructura autoportant del semienvà. La llana de roca mineral és un material incombustible i no produeix gasos tòxics en cas d'incendi.
- Baranes de balcons combinant barrots i planxes de ferro pintat. Separació de balcons entre propietats amb mampara de vidre laminat opac i perfils d'acer o alumini.



◆ CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES

TANCAMENTS EXTERIORS

- Balcons i finestres d'alumini lacat de color gris RAL-7016. Perfils de la marca Technal sèrie Soleal, amb trencament de pont tèrmic, amb fulles oscilobatents.
- Posició de microventilació de la maneta (girant-la 45°) per permetre la renovació de l'aire des dels espais exteriors als espais interiors a través del sistema d'extracció mecànica situada a les cambres humides.
- Envidrament amb doble vidre amb cambra d'aire tipus Climalit o equivalent. A la façana principal, vidre acústic amb tractament baix emissiu per afavorir el confort tèrmic i l'estalvi energètic. A la façana posterior, composició 6/16/4 baix emissiu.
- Persianes d'alumini motoritzades a les obertures de dormitoris i saló. Sistema d'accionament mitjançant mecanismes situats a la paret. El calaix de persiana situat a l'exterior evita els ponts acústics i tèrmics que es produeixen quan hi ha calaix de persiana amb registre des de l'interior.



◆ ACABATS ZONES COMUNES

VESTÍBUL I ACCESSOS

- Vestíbuls amb paviment de marbre St. Vicenç polit i parets combinant superfícies revestides de fusta xapada envernissada i zones pintades.
- Graons d'escaleres i paviment de replans de pisos de marbre de la mateixa qualitat, amb sòcol fent joc, i parets acabades amb pintura llisa.
- Porta d'entrada de perfils d'alumini i vidre laminat.
- Ascensor electromecànic amb parada a totes les plantes. Portes automàtiques d'acer inoxidable a la cabina i al replà. Interiors de cabina amb panells de melamina. La maquinària disposa de tecnologia sense reductor i variador de freqüència, que aporten confort i suavitat en les maniobres amb la millor eficiència. Disposa de botonera adaptada i equipada amb un servei permanent de comunicació per a un eventual rescat d'emergència.



TERRASSES Y COBERTES

- Cobertes practicables amb impermeabilització i aïllament tèrmic i acabat amb paviment de rajola fina amb pendents.
- Cobertes no transitables destinades a situar equips i instal·lacions privatives i comunitàries amb impermeabilització, aïllament tèrmic i acabades amb grava per facilitar les tasques de manteniment.
- Terrasses dels habitatges de planta baixa amb paviment amb pendents. Separacions entre propietats amb mur d'obra arrebossat i pintat i mampara de perfils d'alumini i vidre laminat opac fins a cobrir vistes.



◆ ACABATS ZONES COMUNES

SOTERRANI DESTINAT A APARCAMENT

- Entrada de vehicles a través de porta metàl·lica d'accionament automàtic amb emissors de radioones individualitzats.
- Paviment de l'interior del garatge de formigó remolinat. Senyalització i numeració de les places pintades sobre el paviment. Murs perimetrals de formigó armat i pilars acabats pintats d'un color diferenciat.
- Garatge dotat d'instal·lacions de detecció contra incendis, enllumenat d'emergència i il·luminació de led amb encesa mitjançant detectors de presència, per afavorir l'estalvi energètic.
- Preinstal·lació per a carregadors de vehicles elèctrics, formada per canaleta per eix central del sostre del pàrquing preparada per poder cablejar des del born de qualsevol habitatge de la cambra de comptadors fins al punt de càrrega.
- Trasters amb parets d'obra seca amb entramat metàl·lic i plaques d'Hidropanel o guix laminat, segons tipologia, i sostres de formigó. Pintura de color blanc en parets i sostres. Porta metàl·lica i lluminària sobre la porta com a dotació.



◆ ACABATS I EQUIPAMENT INTERIORS

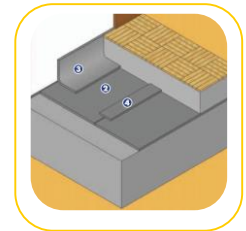
PARETS I SOSTRES INTERIORS

- Parets de divisió interior entre propietats amb sistema sec, amb doble estructura metàl·lica, perfils verticals cada 40 cm situats a portell, 5 plaques de guix laminat de 15 mm, doble capa de material aïllant tèrmic-acústic de llana de roca a l'interior dels perfils i cambra d'aire interior.
- Particions verticals entre estances amb envà de guix laminat tipus Pladur amb manta termo-acústica de llana de roca mineral a l'interior dels perfils. A les zones humides s'utilitzaran plaques hidròfugues.
- Sostre fals de guix laminat.
- Pintura de color gris clar en parets i sostres. Sostre de zones humides pintats de color blanc.



PAVIMENTS

- Paviment de parquet multicapa de fusta natural de roure emblanquinat de 3 lamel·les de la marca Kährs model Abetone a tot l'habitatge, excepte banys i safareigs, que disposaran de paviment ceràmic. Sòcol de fusta lacada de color blanc en tot el perímetre de les estances amb parquet.
- Sota el paviment d'acabat hi ha una solera de morter de 5-6 cm de gruix que queda aïllada per sota i per tot el seu contorn per una làmina acústica de 5 mm col·locada entre l'estructura i aquesta capa de morter. D'aquesta manera s'aconsegueix reduir la transmissió de soroll per impacte.
- Balcons i terrasses amb paviment de gres per a exteriors.
- Escales de comunicació interior de pisos dúplex de planta baixa amb graons de marbre Crema Marfil i barana metàl·lica.



◆ ACABATS I EQUIPAMENT INTERIORS

FUSTERIA INTERIOR

- Porta d'entrada amb fulla blindada lacada de color blanc. Pany de tres punts, espiell gran angular i perfil guillotina inferior per millorar l'estanquitat i l'acústica.
- Cilindres del pany mestrejats, que permeten l'accés a les zones comunitàries de comunicació a part de l'habitatge. El cilindre es lliurarà en una caixa precintada amb 5 claus i una targeta amb un codi específic, necessari per poder demanar còpies de claus al fabricant de forma controlada.
- Portes interiors llises de 35 mm de gruix amb acabat superficial lacat de color blanc. Segons tipologia i distribució de cada habitatge, porta vidriera d'accés al saló o portes corredisses als banys. Tapetes lacades amb sistema sense biaixos. Airejadors ocults al travesser superior per garantir una correcta ventilació dels espais interiors.
- Armaris modulars encastats segons distribució de cada habitatge, amb portes batents lacades de color blanc i tapetes lacades sense biaixos. Acabat interior de melamina amb prestatge i una barra de penjar.
- Manetes i ferramentes de les portes i armaris de crom mat.



◆ ACABATS I EQUIPAMENT INTERIORS

CUINA

- Cuines integrades al saló menjador, equipades amb armaris modulars alts i baixos amb portes laminades de color blanc mat. Sistema de fre en calaixos i portes. Moble de calaixos amb guies rodades d'extracció total.
- Taulell d'aglomerat de quars de la marca Silestone de 2 cm de color Blanco Norte i retorn fins als mobles alts amb el mateix material amb peces a mida de 1,2 cm de gruix.
- A les cuines obertes, paviment de parquet de la mateixa qualitat que la resta de l'habitatge. Cuina independent amb paviment ceràmic.
- Aigüera d'acer inoxidable amb 2 cubetes, col·locada per sota el taulell. Aixeta monocomandament cromat de la marca Tres model Max-Tres.
- Moble columna amb forn i microones i previsió d'espai per a nevera *combi* de 60 cm.
- *Linestres* de led sota els armaris alts.



SAFAREIG

- Segons distribució de cada habitatge, safareig independent amb porta cega i paviment de gres on s'ubica el termoacumulador d'aigua calenta sanitària, amb taulell de Silestone color Blanco Zeus de 2 cm i espai inferior per instal·lar-hi la rentadora. Safareigs a l'armari on s'ubica el termoacumulador, amb portes d'armari lacades, paviment ceràmic i espai i instal·lacions per a rentadora. Als armaris-safareig situats dins del bany, les portes seran d'alumini.

◆ ACABATS I EQUIPAMENT INTERIORS

CUINA: ELECTRODOMÈSTICS

- Electrodomèstics de la marca Balay:
 - Placa d'inducció de 60 cm, control tàctil de fàcil ús, 3 zones d'inducció amb funció Sprint®, 1 zona de gran diàmetre (28 cm) (Ref. 3EB965LR).
 - Forn de 60cm d'acer inoxidable, amb 6 funcions, programació electrònica i sistema de fàcil neteja Aqualisis (Ref. 3HB4331XO).
 - Forn microones integrat d'acer inoxidable, de 20 litres de capacitat, programes automàtics de cocció i descongelació per pes i funció grill simultània (Ref. 3CG4172XO).
 - Campana telescòpica sota moble amb il·luminació led, 3 potències d'extracció i 1 potència intensiva, i potència d'extracció en nivell 3 de 400 m³/h (Ref. 3BT86OX).



◆ ACABATS I EQUIPAMENT INTERIORS

BANYS

- Paviment de gres. Revestiment de parets fins al sostre amb rajoles esmaltades. Paret del fons de la dutxa o banyera amb un revestiment de color i textura diferenciats de la resta de parets.
- Segons distribució de cada habitatge, banys de 3 o 4 peces amb plat de dutxa o banyera. Sanitaris de la marca Roca. Lavabo model Diverta col·locat sobre taulell d'aglomerat de quars de la marca Silestone color Blanco Norte o lavabo mural model Dama. Inodors de la sèrie Meridian amb tapa de caiguda esmorteïda i bidets de la mateixa sèrie, sense tapa. Plats de dutxa de fibra model Neo-Daiquiri i banyeres de fibra model Easy de diferents mides segons distribució del bany.
- Aixetes monocomandament cromades de la marca Tres model Study Exclusive amb airejadors. Aixetes termostàtiques model Study Exclusive a les banyeres i les dutxes, amb acabat cromat i suport per a teledutxa.
- Es col·locarà un mirall cobrint el frontal dels lavabos.



*Nota: segons distribució de cada habitatge, l'equipament dels banys pot variar de la descrita en aquest paràgraf.

◆ EQUIPAMENT: INSTAL·LACIONS

ELECTRICITAT

- Instal·lació d'electricitat de 9,20 kW de potència de contractació.
- Quadre de comandament i protecció dels diferents circuits amb mecanismes automàtics de seguretat a les sobretensions i a les fuites de corrent.
- Mecanismes de la marca Niessen sèrie Sky de color plata amb endolls amb sistema de protecció infantil.



SUMINISTRAMENT D'AIGUA

- Instal·lació interior de subministrament d'aigua potable amb tubs de polietilè reticulat, material químicament neutre que millora la durabilitat i l'eficàcia de la instal·lació.
- La instal·lació es realitzarà amb claus de pas als safareigs, cuines i banys. Hi haurà una clau de tall general.
- Preses d'aigua freda i calenta per a rentaplats i rentadora.
- Punt de reg a les terrasses de la planta baixa.



◆ EQUIPAMENT: INSTAL·LACIONS

COMUNICACIONS

- Antena col·lectiva per a la recepció de senyal TDT/DAB/FM i antena parabòlica per a la captació del senyal de satèl·lit inicialment orientada a *Astra*, que permet rebre el senyal de Digital+.
- Cablejat a l'interior de l'edifici (des del RITI fins al PAU de cada usuari) amb fibra òptica, coaxial i parell trenat per permetre l'accés als serveis de telefonia i banda ampla, en funció de la resposta dels operadors. (*) *Veure nota al peu de pàgina.*
- Preses de TV-SAT a la sala d'estar, cuina independent i a tots els dormitoris. Distribució de senyal en estrella, amb cablejat coaxial directe des del PAU (punt d'accés a usuari) situat al rebedor, fins a cadascuna de les preses de senyal.
- Preses de servei de televisió per cable amb coaxial al saló-menjador i el dormitori principal. (*) *Veure nota al peu de pàgina.*
- Preses de dades amb connector RJ45 i cablejat UTP a la sala d'estar, cuina i tots els dormitoris per a la distribució dels serveis de telefonia i de banda ampla (internet). Doble presa a la sala d'estar i el dormitori principal. Cablejat en estrella des del PAU amb línia directe fins a cada una de les preses de senyal.
- A la sala d'estar, preinstal·lació de dos caixetins amb tub i guia a la paret oposada a la capçalera de TV per al *home cinema*.
- Comunicació des de l'exterior mitjançant vídeo-porter electrònic amb monitor amb pantalla TFT.



(*) *Disponibilitat del servei subjecte al desplegament dels serveis per part dels operadors de telecomunicacions.*

◆ EQUIPAMENT: INSTAL·LACIONS

PRODUCCIÓ D'AIGUA CALENTA SANITÀRIA: ENERGIA SOLAR

- L'aigua de la xarxa que arriba al termoacumulador de cada habitatge és escalfada prèviament per un equip intercanviador d'energia calòrica que aprofita l'energia solar captada per les plaques solars tèrmiques instal·lades a la coberta de l'edifici. En funció dels horaris i la temperatura de la demanda d'aigua calenta i del rendiment de sistema de captació, la resistència elèctrica del *termo* no es posaria en funcionament, afavorint l'estalvi energètic.



CLIMATITZACIÓ

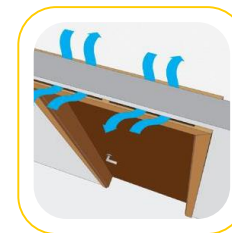
- Instal·lació d'aire condicionat amb bomba de calor d'aire fred i calent de la marca Mitsubishi Electric. Compressor amb tecnologia Inverter d'alta eficiència energètica.
- Difusió d'aire a través de reixetes d'alumini per millorar la seva integració arquitectònica i confort.
- Unitats interiors (evaporadors) situades al fals sostre d'un bany i dotades de filtres d'aire que eliminen les impureses de l'aire.
- S'instal·larà un termòstat de paret programable al saló menjador.



◆ EQUIPAMENT: INSTAL·LACIONS

RENOVACIÓ DE L'AIRE INTERIOR

- Sistema de ventilació per renovar i millorar la qualitat de l'aire interior. L'aire net entra des de l'exterior a través de la posició de microventilació de finestres i balcons, d'activació voluntària girant la maneta 45°. L'aire passa per l'airejador de les portes interiors cap a les sales humides (cuina i banys) i des d'allà s'extreu a l'exterior amb un extractor d'accionament voluntari i individual per a cada habitatge. Els airejadors estan a la part superior de les portes i queden amagats per la tapeta del travesser.



IL·LUMINACIÓ

- Il·luminació en banys amb *ulls de bou* no orientables amb llums de led, encastats al fals sostre (si el registre de la unitat interior del clima ho permet).
- Il·luminació en cuines amb *ulls de bou* de led encastats al fals sostre i *linestres* sota els mobles alts.
- A les terrasses privades es col·locarà un aplic de paret.



LLIURAMENT DE L'HABITATGE

- Abans del lliurament formal de l'habitatge, es farà una neteja general bàsica.



OPCIONS D'EQUIPAMENT COMPLEMENTARI

PACK ALARMA

Data límit: no hi ha data límit; per formalitzar el contracte és necessari que l'habitatge disposi del servei de llum.

- Instal·lació de kit d'alarma Verisure Smart Alarm amb sistema anti-inhibició de Securitas Direct format per:
 - 1 detector d'inhibició de senyal amb mesurament de temperatura interior i grau d'humitat i qualitat de l'aire interior. En cas de detecció de senyal d'inhibició el sistema disposa d'una xarxa de transmissió ATM pròpia de Securitas Direct immune a inhibidors que envia l'alerta a la CRA (Central Receptora d'Alarmes) de forma alternativa a la connexió GSM.
 - 1 centraleta i panell de control amb micròfon i línia GSM inclosa.
 - 1 lector de claus amb control d'accessos.
 - 1 detector d'obertura de portes amb sensor de cops.
 - 2 detectors de moviment amb càmera i flash.
 - 6 claus magnètiques intel·ligents: armat i desarmat sense codis numèrics per facilitar-ne l'ús.
 - 1 sirena interior dissuasiva.
 - 1 mòdul de comunicacions GSM/SMS, verificació amb parla/escolta.
 - 1 bateria de suport de 12 V.
 - Plaques i adhesius.
 - Gestió i control de l'alarma a través de *smartphone* mitjançant l'*app* gratuïta My Verisure.
- L'usuari haurà de contractar el servei de connexió a CRA amb una quota mensual de 39,93 € (IVA incl.)



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