

Plaça Europa, 114

Plaça Europa, 114,
L'Hospitalet de Llobregat
BARCELONA

 **Memoria de calidades**



◆ DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

DESCRIPCIÓN DE LA PROMOCIÓN

- La Llave de Oro, grupo promotor inmobiliario desde 1945, presenta una nueva promoción de viviendas en la Plaza Europa de L'Hospitalet de Llobregat, un espacio de reciente reordenación urbanística que lo convierte en uno de los emplazamientos más modernos y selectos de la población. Ubicada a 5 minutos del centro ferial y de ocio Granvia II, dispone de todos los servicios y de unas excelentes comunicaciones tanto en transporte público como en transporte privado.
- El proyecto del prestigioso despacho de arquitectura Blanch+Conca (BCA) es de un rascacielos de planta cuadrada y 20 plantas destinado a viviendas. La planta baja alberga los espacios de acceso y circulación para los vecinos, con un amplio vestíbulo, los núcleos de comunicación mediante ascensores y escaleras de emergencia y una estación transformadora propiedad de la compañía Endesa. También dispone de un local comercial y dos espacios de usos exclusivo para los vecinos del edificio: una sala destinada a gimnasio y una sala polivalente con un office y un aseo.
- Las 19 plantas piso están destinadas a viviendas y se distribuyen con 5 pisos por rellano de 2 y 3 dormitorios, con diferentes distribuciones y superficies. La planta cubierta se destina a ubicar las diferentes instalaciones comunitarias y privativas y tienen un acceso restringido para el personal de mantenimiento.
- El edificio tiene dos plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento de vehículos y trasteros. La comunicación se hace a través de doble núcleo de escalera de emergencia, una de ellas con salida directa al exterior, y con los ascensores que comunican con el resto de plantas.

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.
- El Edificio tiene una Calificación Energética A, la calificación más alta posible, 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. Respecto a un edificio con calificación energética F, la calificación con letra A puede representar hasta un 87 % de ahorro en el consumo de energía en la vivienda, con el consiguiente ahorro económico en el gasto energético.



CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS GENERALES

ESTRUCTURA

- Cimentación profunda mediante pilotaje, muros pantalla y muros a dos caras perimetrales de hormigón armado en los sótanos.
- Forjados de losa maciza de hormigón o bidireccional con casetones de hormigón aligerado, apoyado sobre pilares y pantallas de hormigón armado.
- Las franjas de los techos donde se entregan las paredes divisorias entre viviendas están macizadas, para evitar la transmisión de ruido entre pisos.



FACHADAS

- Fachadas con hoja exterior mediante paneles prefabricados de hormigón arquitectónico, aislamiento térmico y tabique de acabado interior de doble placa de yeso laminado sobre estructura de acero galvanizado, colocando los montantes cada 40cm, con lana de roca de aislamiento termo-acústico en su interior.
- Barandillas de los balcones de fachada con paneles de prefabricado de hormigón y acabado de perfiles de aluminio o acero inoxidable y vidrio laminado.

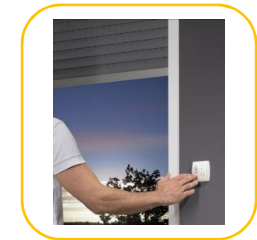
CUBIERTA

- Cubierta plana con espacio destinado a tendederos comunitarios con pavimento de gres. El resto de la cubierta es no transitable, con sistema invertido y acabado con grava para facilitar las labores de mantenimiento, y está destinada a ubicar equipos e instalaciones privativas y comunitarias,

◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS GENERALES

CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Balcones y ventanas de perfilaría de aluminio lacado de la marca TECHNAL serie Soleal, con rotura de puente térmico, con hojas oscilobatientes y practicables.
- Posición de micro ventilación de la maneta (girándola 45°) para permitir la renovación del aire interior desde los espacios exteriores a los espacios interiores a través del sistema de extracción mecánica situada en los cuartos húmedos.
- Antepechos de ventanas de chapa de aluminio composite lacado.
- Acristalamiento con doble vidrio termo-acústico tipo Climalit con tratamiento superficial bajo emisivo para favorecer el confort térmico y el ahorro energético.
- Oscurecimiento mediante persianas motorizadas enrollables de aluminio del mismo color que la carpintería 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 cuando existe cajón de persiana con registro desde el interior.



ACABADOS ZONAS COMUNES

VESTÍBULO Y ACCESOS

- Vestíbulo de acceso a la finca con pavimento de material cerámico porcelánico. Acabados de paredes con revestimientos de gres porcelánico de gran formato combinados con superficies pintadas. Techos pintados en blanco.
- Sala destinada a gimnasio con pavimento sintético tipo linóleo. Sala de uso comunitario con pavimento cerámico y paredes pintadas. Ambas salas dispondrán de sistema de climatización cuya producción se realizará mediante una unidad de climatización tipo VRF situada en la cubierta y un *fan-coil* en cada uno de los espacios con distribución del aire climatizado mediante conductos y difusores.
- Rellanos y distribuidores de planta piso con pavimento de material cerámico porcelánico y revestimientos de gres porcelánico de gran formato, combinado con superficies paneladas de madera barnizada y superficies pintadas. Tramos de escaleras de comunicación entre plantas con peldaños y pavimento de piedra artificial. Barandilla metálica.
- Iluminación de led con líneas fijas y temporizadas mediante detectores de presencia para favorecer el ahorro energético y la factura de luz comunitaria.
- Tres ascensores electromecánicos con diferentes capacidades, con parada en todas las plantas. Puertas automáticas. Cabina acabada en chapa lacada y botonera adaptada y equipada con un servicio permanente de comunicación para un eventual rescate de emergencia. La maquinaria dispone de tecnología sin reductor y variador de frecuencia, aportando confort y suavidad en las maniobras con la mejor eficiencia.



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 con acabado fresado irregular y pilares de hormigón armado pintados en un color diferenciado. Techo acabado en hormigón visto con instalaciones vistas para facilitar las labores de mantenimiento.
- Doble escalera de emergencia, una de ellas con salida directa al exterior.
- Garaje dotado de instalaciones de ventilación de humos, detección contra incendios, sistema de extinción de incendios mediante extintores manuales y rociadores automáticos con detectores de humos y temperatura.
- Alumbrado de emergencia e iluminación de leds.
- Preinstalación para cargadores de vehículos eléctricos, formada por canaleta por el eje central del techo del parking preparada para poder cablear desde el borne de cualquier vivienda del cuarto de contadores hasta el punto de carga.
- Trasteros con paredes de obra cerámica enlucido de yeso y pintura y divisorias entre trasteros de placa de yeso laminado acabado con pintura blanca. Techos de hormigón visto. Puerta metálica y luminaria sobre la puerta como dotación.



ACABADOS INTERIORES

PAREDES Y TECHOS INTERIORES

- Paredes de división interior entre propiedades con sistema seco mediante placas de yeso laminado , 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 termo-acústica de lana de roca mineral en el interior de los perfiles. En las zonas húmedas se utilizarán placas hidrófugas.
- Techo falso de yeso laminado.
- Acabado de paramentos con pintura plástica de color gris claro en paredes y techos. Techos de zonas húmedas pintados en blanco.



PAVIMENTOS

- Pavimento de parquet multicapa de madera natural de roble color claro de 3 lamas en toda la vivienda, excepto cocinas, baños y lavaderos, que dispondrán de pavimento cerámico. Zócalo de madera pintada en blanco en todo el perímetro de las estancias con parquet.
- Bajo el pavimento de acabado hay una solera de mortero de 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.

ACABADOS INTERIORES

CARPINTERIA INTERIOR

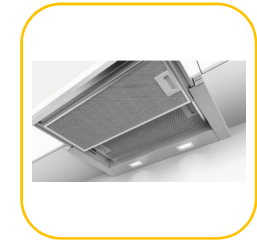
- Puerta de entrada acorazada de 45 mm con acabado lacado blanco. Cerradura de tres puntos y bisagras anti-palanca. Mirilla gran angular.
- Cilindros de la cerradura maestreados para mayor comodidad en los accesos del edificio.
- Puertas interiores batientes con sistema 'block' de 35 mm de grueso, con tablero de 5 mm y acabado superficial lacado blanco. Según distribución de cada vivienda, puerta corredera interior de comunicación entre la cocina y el salón. Tapetas lacadas en blanco con sistema sin ingletes. Aireadores ocultos en el travesaño superior para garantizar una correcta ventilación de los espacios interiores.
- Armarios modulares de medidas según distribución de cada vivienda con puertas batientes y acabado lacado blanco. Interiores en melamina con estante y una barra de colgar.
- Manillas y herrajes de las puertas y armarios con acabado en níquel mate.



ACABADOS INTERIORES

COCINAS

- Según distribución de cada vivienda, cocinas americanas integradas al salón comedor o cocinas independientes.
- Cocinas equipadas con muebles modulares altos de 90 cm con puertas lacadas en blanco y bajos con puertas en laminado imitación madera de roble y tiradores metálicos color níquel mate. Herrajes de la marca Blum con sistema de freno incorporado 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 grueso modelo Blanco Norte y retorno hasta los muebles altos con el mismo material con piezas a medida de 1,2 cm de grosor.
- Fregadero de acero inoxidable con 1 ó 2 cubetas según distribución de cada vivienda y grifería cromada monomando con mango extraíble de la marca Tres.
- Iluminación de led bajo los muebles altos con encendido independiente y *downlight* empotrados en el techo.
- Previsión de espacio para nevera combi de 60 cm.
- Electrodomésticos de la marca BOSCH:
 - Placa Vitrocerámica de 3 fuegos Bosch ref. PIJ651BB1E
 - En pisos con cocina cerrada, mueble columna con horno eléctrico Bosch ref. HBA22R251E y horno microondas Bosch ref. HMT75M654. En pisos con cocina abierta al comedor, horno eléctrico bajo la cocina de las mismas características.
 - Campana integrada en muebles altos marca Bosch ref. DFS067A50



ACABADOS INTERIORES

BAÑOS

- Pavimento de gres. Revestimiento de paredes hasta el techo con baldosas esmaltadas. Pared del fondo de la ducha o bañera con una revestimiento con color y textura diferenciado del resto de paredes. Techo falso de placas de yeso laminado o lamas de aluminio.
- Baño principal de 3 piezas, con lavabo Roca modelo Diverta colocado sobre tablero de aglomerado de cuarzo de la marca Silestone modelo Blanco Norte, inodoro marca Roca serie Meridian Compact con tapa de caída amortiguada y plato de ducha de porcelana marca Roca modelo Neodaiquiri o bañera acrílica rectangular modelo Easy, según distribución de cada vivienda.
- Baño secundario de 3 piezas, con lavabo mural Roca modelo Dama, inodoro marca Roca serie Meridian Compact con tapa de caída amortiguada y bañera acrílica rectangular modelo Easy.
- Grifería monomando cromada de la marca TRES modelo Study Tres. Grifos termostáticos en bañeras y duchas con barra regulable en altura y conjunto de teleducha cromado.
- Se colocará un espejo cubriendo el frontal de los lavabos.
- Iluminación con ojos de buey de led empotrados en el techo. Número y distribución según distribución de cada vivienda.



ZONA DE LAVADO

- Armario en la entrada a la vivienda con puertas ciegas batientes y pavimento de gres en el que se ubica el equipo del sistema de generación de ACS y climatización mediante aerotermia y espacio para lavadora con tomas de agua fría y caliente y desagüe.

INSTALACIONES

ELECTRICIDAD

- Grado de electrificación elevado de 9.200 W 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.
- Mecanismos de la marca Niessen serie Zenit color plata.
- El edificio dispone de sistema de protección contra el rayo y red de puesta a tierra.



SISTEMA DE CAPTACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA

- Instalación de generación de energía eléctrica mediante captadores solares fotovoltaicos situados en la cubierta del edificio. La instalación funcionará en régimen de autoconsumo, sin volcado de energía a la red.
- Toda la producción se destinará a cubrir las partes fijas de consumo de los servicios comunes del edificio.

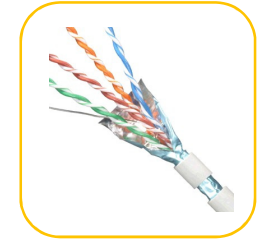
SUMINISTRO ELÉCTRICO DE SOCORRO

- Sistema de alimentación de emergencia en caso fallo de tensión en las acometidas mediante grupo electrógeno diésel con potencia necesaria para alimentar, principalmente, el sistema de ventiladores de extracción del parking y la sobrepresión de las escaleras de evacuación. También se prevé alimentar con este suministro alternativo el ascensor de emergencia.

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, cocina 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 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 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 de banda ancha (internet). Doble tomada en la sala de estar y el dormitorio principal. Cableado en estrella desde el PAU hasta cada una de las tomas de señal.
- Comunicación desde el exterior mediante video-portero electrónico con monitor con pantalla TFT.



(*) Disponibilidad del servicio sujeto al despliegue de los servicios por parte de los operadores de telecomunicaciones.

INSTALACIONES

AEROTERMIA PARA LA CLIMATIZACIÓN Y LA PRODUCCION DE ACS

- La aerotermia es la energía del aire exterior transformada en calor/frío para climatizar viviendas y producir agua caliente sanitaria. Se trata de una fuente de energía renovable inagotable, de explotación viable y económica, que permite reducir al mínimo las emisiones de CO₂, en comparación a combustibles fósiles.
- La instalación es independiente para cada vivienda, evitando la repercusión de costes de consumos comunitarios de las instalaciones solares centralizadas.
- El equipo interior de generación de agua caliente y climatización es una columna hidráulica que incorpora el acumulador de ACS y está situada en la cocina o en armario lavadero, según distribución de cada vivienda. Unidad exterior situada en la terraza de cada vivienda.
- Sistema de distribución de la climatización por aire mediante conductos por el falso techo y rejillas de impulsión y retorno por plenum.



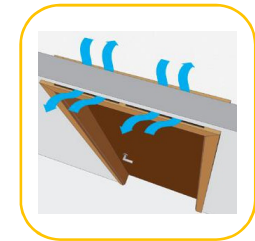
SUMINISTRO DE AGUA

- Instalación interior de suministro de agua potable con tubos de polietileno reticulado, material que mejora la durabilidad y la eficacia de la instalación, y es químicamente neutro.
- 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.

INSTALACIONES

RENOVACIÓN DEL AIRE INTERIOR

- Renovación de aire con sistema comunitario para renovar y mejorar la calidad del aire interior. El aire limpio entra desde el exterior a través de la posición de entrada microventilación de ventanas y balconeras y es conducido 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 comunitario. Los aireadores están en la parte superior de las puertas y quedan ocultos por la tapeta superior.



DETECCIÓN Y EXTINCIÓN DE INCENDIOS

- Toda la superficie del edificio está dotada con un sistema de detección y alarma que permita una rápida localización y aviso en caso de incendio.
- Distribución de extintores manuales en todo el edificio y bocas de incendio equipadas de 25 mm en todas las plantas. Dada la altura del edificio se complementa con la instalación de un sistema de columna húmeda con una toma doble de 45 mm en cada planta para los servicios de extinción. Para las plantas sótano y baja se implementa una columna seca de características similares a la húmeda.
- Instalación de rociadores en plantas sótano y en el local comercial.
- Todos los sistemas de extinción con necesidad de suministro de agua, estarán alimentados por 2 aljibes situados en la planta sótano -2 y en la cubierta, donde se acumulará el volumen necesario por normativa. En una sala especialmente acondicionada, se instalarán los grupos de presión necesarios para dar la presión y caudal necesarios a cada sistema.



La Llave de Oro
PROMOTORS - CONSTRUCTORS

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

◆ OPCIONES DE EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO

PACK ILUMINACIÓN

Fecha límite: de planta 1ª a 6ª : 31-07-2018
de planta 7ª a 12ª : 30-10-2018
de planta 13ª a 19ª : 30-12-2018

- Iluminación adicional al resto de espacios interiores de la vivienda (en baños y cocinas existe como dotación) con ojos de buey de aluminio de color blanco, fijas, empotrados en el falso techo con bombillas de Led. No incluye lámparas para el punto de luz del comedor ni del office de la cocina.

PACK DOMÓTICA

Fecha límite: de planta 1ª a 6ª : 31-07-2018
de planta 7ª a 12ª : 30-10-2018
de planta 13ª a 19ª : 30-12-2018

- Instalación de domótica doméstica para en control de los sistemas de seguridad y usabilidad siguientes:
 - Detección de intrusión con sistema de aviso (no corte)
 - Detección de inundación (no incluye corte del suministro) y señal de aviso al usuario.
 - Detección de humos en pasillo y detector termovelocimétrico en cocina con sistema de aviso.
 - Función de maniobra de subida y bajada de todas las persianas eléctricas.
 - Función de apagado de toda la iluminación de la vivienda.
 - Control del sistema de climatización y calefacción: programación y control de encendido y apagado de la instalación.
- Control mediante 2 pantallas táctiles de control, una de 7" y otra de 2,8" a ubicar según necesidades del usuario. Comunicación del sistema de domótica con el smartphone del usuario mediante APP.
- Instalación de cableado en anillo tipo BUS para los diferentes tipos de módulos de los diferentes sistemas a integrar.

◆ OPCIONES DE EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO

PACK ALIMENTACIÓN PARA CARGADORES PARA VEHÍCULOS ELÉCTRICOS

Fecha límite: 31-01-2019

- Caja de recarga en la plaza de parking conectada al contador de la vivienda que dispone de salida de 2 polos. Sistema con identificación de usuario y llave que permite recargar cualquier tipo de vehículo eléctrico (coches, motocicletas y bicicletas) con seguridad y privacidad. Interruptor de maniobra en el cuadro eléctrico de la vivienda para el armado y desarmado del suministro de corriente.

PACK ELECTRODOMESTICOS COCINA

Fecha límite: 28-02-2019

- Nevera combi acabado color gris acero inoxidable de 200x60cm marca Bosch modelo KGN39VI3A.
- Lavavajillas de libre instalación de 60cm acabado color gris acero inoxidable marca Bosch modelo SMS25A105E.

PACK ELECTRODOMESTICOS ROPA

Fecha límite: 28-02-2019

- Lavadora de libre instalación de 8kg y 1200 rpm color blanco marca Bosch modelo WUQ24468ES.
- Secadora de libre instalación de 8kg color blanco marca Bosch modelo WTG84260EE.

◆ OPCIONES DE EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO

PACK ACCESORIOS DE BAÑO

Fecha límite: 28-02-2019

- Accesorios de baño de la marca Cosmic serie Architect.
- Cada baño irá equipado con repisa para toallas en la bañera o plato de ducha, un colgador de pared, soporte de papel higiénico y percha de toalla de manos (modelo según distribución de cada baño).

PACK MAMPARAS DE BAÑO

Fecha límite: 28-02-2019

- Mamparas para bañeras o platos de ducha con puertas correderas de vidrio y fijos según distribución y medidas de cada baño, de la marca Novellini modelo Basic Rose con perfiles y accesorios de aluminio, vidrios transparentes templados de 6 mm con tratamiento superficial antical para facilitar la limpieza.

◆ 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 anti-inhibición 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.
 - 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.
- El usuario deberá contratar el servicio de conexión a CRA con una cuota mensual de 52,03 € (IVA incluido)
- Gestión y control de la alarma a través de *smartphone* mediante la *app* gratuita My Verisure.



La Llave de Oro
PROMOTORS - CONSTRUCTORS

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