



 **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 altillo, 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

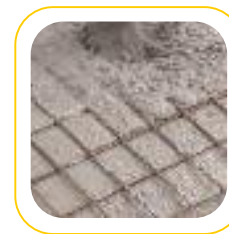
- Proyecto y ejecución según CTE (Código Técnico de Edificación).
- Justificación de los coeficientes de aislamiento térmico y acústico descritos en el proyecto ejecutivo.
- Calificación Energética: B



◆ 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

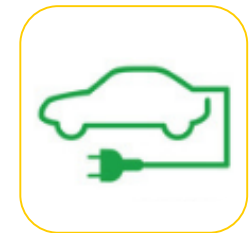
- Cubiertas practicables con impermeabilización y aislamiento térmico mediante sistema invertido y con acabado con pavimento con pendientes,
- Cubiertas no transitables, destinadas a ubicar equipos e instalaciones privativas y comunitarias, con impermeabilización, aislamiento térmico y acabado con grava 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

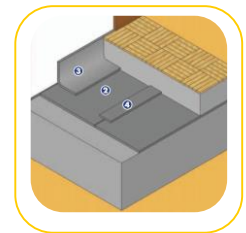
PAREDES Y TECHOS INTERIORES

- 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

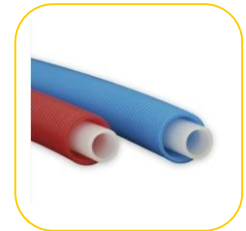
ELECTRICIDAD

- 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

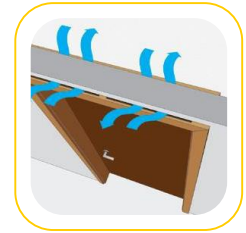
- Instalación de aire acondicionado con bomba de calor de aire frío y caliente de la marca Mitsubishi Electric. Compresor con tecnología Inverter de alta eficiencia energética.
- Difusión de aire a través de rejillas de aluminio para mejorar su integración arquitectónica y confort.
- Unidades interiores (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)



La Llave de Oro
PROMOTORS - CONSTRUCTORS

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