

EDIFICIO BARCELONA

Memoria de calidades



Carretera de Barcelona 159
BARBERÀ DEL VALLÈS

◆ DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

La Llave de Oro, grupo promotor inmobiliario desde 1945, presenta una nueva promoción de viviendas en la comarca del Vallés Occidental, en el municipio de Barberà del Vallès. Situado a 15 minutos en coche de la entrada norte de Barcelona, este municipio está físicamente unido por el norte a Sabadell, una ciudad que nos ofrecerá todos los servicios, como grandes áreas comerciales y espacios ajardinados de recreación, al tiempo que permite disfrutar del comercio de proximidad y los servicios locales.

Situada en la confluencia de la Carretera de Barcelona y la calle de Pere Santfeliu, la promoción disfruta de una situación excelente, con el núcleo urbano a pocos minutos a pie y todos los servicios del comercio local al alcance. Asimismo, queda comunicada con Barcelona a través de vías rápidas para vehículo privado y dispone del servicio público de tren de Cercanías, con la estación situada a menos de 15 minutos a pie, así como autobuses de línea regular.

La promoción te ofrece un hogar moderno, con la posibilidad de escoger la vivienda que más se adecue a tus necesidades, con una cuidada distribución y excelentes acabados.

El proyecto, obra de los arquitectos Balbina Mateo Segura, Carla Torra Moneñy y Jordi Pons Carrió, ocupa una parcela que hace esquina y está formado por un edificio plurifamiliar entre medianeras en forma de L de 41 viviendas, 2 locales comerciales y aparcamiento. El edificio es de planta baja y 4 plantas piso por el frente de la Carretera de Barcelona y de planta baja y 2 plantas piso por el frente de la calle Pere Santfeliu. La planta baja está destinada a accesos y núcleos de comunicación entre plantas, cuartos de contadores de los servicios de agua, electricidad y telecomunicaciones, locales comerciales y viviendas. Las plantas tipo se destinan a viviendas. Dispone de una planta sótano comunitaria para el aparcamiento de vehículos y trasteros. La cubierta es inclinada y ocupa espacios de vivienda, terrazas privativas y terrazas comunitarias donde estarán los equipos de la instalación de climatización y las placas solares térmicas de pisos y/o locales.

◆ NORMATIVA

- 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 respecto a otros edificios con calificaciones más bajas, obteniendo una clasificación energética en fase de proyecto con letra A para emisiones de CO₂ y B para consumo de energía (etiqueta en fase de proyecto). 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 Edificación (CTE).
- Justificación de los coeficientes de aislamiento térmico y acústico descritos en el proyecto ejecutivo.



◆ ACABADOS ZONAS COMUNES

VESTÍBULO Y ACCESOS

- Vestíbulos con pavimento de mármol Sant Vicenç de color gris con acabado rugoso y paredes combinando revestimientos de madera chapada de abedul o de DM pintado, espejo y cerraduras pintados, según detalles del proyecto.
- Escaleras de comunicación entre plantas y rellanos de pisos con pavimento de mármol Blanco Ibiza o similar y paredes siguiendo la línea de decoración de los vestíbulos, según proyecto. Felpudos de coco integrados ante las puertas de las viviendas.
- Losas de escalera de hormigón encofradas vistas y pintadas. Puertas cortafuegos metálicas para la sectorización contra incendios. Baranda de escalera de perfiles metálicos pintados con esmalte sintético de color blanco.
- Puerta de entrada al vestíbulo de perfiles de aluminio y vidrio laminado con sistema de apertura a través del videoportero.
- Un ascensor electromecánico para cada escalera, con parada en todas las plantas. Puertas automáticas de acero inoxidable en la cabina y en el rellano. Interiores de cabina 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

- Cubierta inclinada acabada con teja cerámica. Terrazas planas de servicios comunitarios con sistema invertido, con impermeabilización, aislamiento térmico y acabado de ladrillo. Sumideros para la recogida del agua de lluvia.
- Terrazas privadas de las viviendas de la planta baja y solariums de la cubierta de los pisos dúplex con pendientes a dos aguas con canal de recogida y acabado de gres cerámico para exteriores.
- Separaciones entre propiedades en la planta baja con muretes de obra rebizada y mampara de chapa metálica perforada.

SÓTANO DESTINADO A APARCAMIENTO

- Acceso de vehículos mediante rampa con puerta metálica de accionamiento automático con apertura mediante emisores de radioondas individualizadas.
- Pavimento del interior del garaje de hormigón fratasado. Señalización y numeración de las plazas pintadas sobre el pavimento.
- Garaje dotado de instalaciones de ventilación forzada, detección contra incendios, extintores manuales, luminaria de emergencia e iluminación de led con encendido mediante detectores de presencia, para favorecer el ahorro energético.
- Preinstalación según normativa 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 de la cámara de contadores hasta el punto de carga. (Equipo de carga y cableado no incluido como dotación.)
- Pozo de recogida de aguas recogidas por debajo de la cota del alcantarillado.

TRASTEROS

- Paredes de obra seca con entramado metálico y placas de paneles semicomprimidos de cemento reforzado con fibras tipo Hidropanel o similar o de yeso laminado, según tipología. Techo de hormigón. Paredes y techo pintados de color blanco y pavimento de hormigón fratasado. Acceso a través de puerta metálica con cerradura.
- Ventilación con extracción mecánica y entrada de aire del garaje por depresión a través de rejillas intumescentes. Control temporizado integrado del sistema de ventilación del parking en el cuadro general de protección y mando. Aplique con encendido mediante interruptor on/off.



◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

FACHADAS

- Fachadas de obra vista de ladrillos cerámicos de color claro con aislamiento térmico y acústico de lana de roca mineral adherida en el interior de la hoja, cámara de aire y tabique interior de yeso laminado con un segundo grosor de aislamiento termoacústico de lana de roca mineral colocado entre los montantes metálicos del trasdosado. La lana de roca mineral es un material incombustible y no produce gases tóxicos en caso de incendio.
- Fachada exterior de planta baja revestida con piedra natural tipo basalto acabado abujardado hasta la altura de los dinteles de las aberturas.
- Frentes de fachada de la planta cubierta con pared de obra cerámica basta y revestimiento continuo de mortero pintado de color gris claro.
- Balcones con barandillas de perfiles de acero verticales y enmarcado perimetral con acabado pintado de color gris oscuro.

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.
- Paredes y techos pintados de color gris claro.

CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Balcones y ventanas con hojas correderas o batientes según proyecto. Perfiles de aluminio de la marca Cortizo lacada de color gris RAL 7012 mate, con rotura del puente térmico. Acristalamiento con doble vidrio con cámara de aire tipo Climalit o equivalente, que cumple los requerimientos térmicos y acústicos de la normativa vigente. Sistema de microventilación para permitir la renovación del aire interior desde los espacios exteriores a los espacios interiores a través del sistema de extracción mecánico situado en los cuartos húmedos.
- Según la tipología de la vivienda, tribunas de aluminio con hojas batientes en las salas de estar. Estos cierres no disponen de persiana para el oscurecimiento pero tendrán una cortina de tejido técnico exterior, con accionamiento motorizado y con guías.
- Resto de aberturas con persiana de aluminio motorizada. 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 hay cajón de persiana con registro desde el interior.
- Oscurecimiento de las aberturas de la planta bajocubierta de los pisos dúplex con mallorquinas de librillo plegables desde el exterior. El oscurecimiento no es total.
- Rejas en las ventanas de la planta baja que dan a la calle.

ESTRUCTURA

- Cimentación mediante zapatas aisladas y muros pantalla perimetrales con acabado superficial irregular. Cierre de muro de medianera con bloques de hormigón.
- Estructura de pilares y losas macizas de hormigón armado de sección y dimensiones según proyecto.
- Cubierta inclinada mediante losa maciza armada.



◆ ACABADOS INTERIORES

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada con hoja blindada de 45 mm de grosor lacada de color blanco por la cara interior. Cerradura de tres puntos, mirilla gran angular y perfil guillotina inferior para mejorar la estanqueidad y la acústica.
- Cilindros de la cerradura maestreados, que permiten el acceso al resto de aberturas comunitarias, además de la vivienda. El cilindro se entregará en una caja precintada con las 5 llaves y una tarjeta con un código específico, necesario para poder pedir copias de llaves al fabricante de forma controlada.
- Según tipología de cada vivienda, puertas interiores batientes con acabado superficial lacado de color blanco o puertas correderas ocultas. Puertas de 80 cm de ancho en el itinerario practicable de cada vivienda; resto de puertas de 70 cm de ancho.
- Aireadores ocultos en el travesaño superior de las puertas para garantizar una correcta ventilación de los espacios interiores.
- Armario modular empotrado en el dormitorio principal de tamaño según distribución de cada vivienda, con puertas batientes lacadas de color blanco con sistema de freno. Acabado interior en melamina texturizada con estante y una barra de colgar.
- Manijas y herrajes de las puertas y armarios con acabado inox mate.

PAVIMENTOS

- Pavimento vinílico de la marca Pergo color roble natural en toda la vivienda, excepto baños y lavaderos, que dispondrán de pavimento cerámico. Zócalo de DM de color blanco en todo el perímetro de las estancias con pavimento vinílico. Cocinas cerradas con pavimento cerámico.
- Bajo el pavimento de acabado hay una lámina de polietileno y una solera de mortero de 5-6 cm de espesor que queda aislada por debajo y por todo su contorno por una lámina acústica de 5 mm colocada entre la estructura y esta capa de mortero. De esta manera se consigue reducir la transmisión de ruido por impacto.
- Balcones y terrazas con pavimento de gres para exteriores.

BAÑOS

- Revestimiento de paredes hasta el techo con baldosas esmaltadas y pavimento de gres.
- Baño principal de 3 piezas con plato de ducha de resinas de color blanco de tamaño según distribución de cada vivienda, lavabo Roca Prisma colocado sobre mueble de baño de 80cm modelo Unik Fresno de 2 cajones e inodoro con tapa de caída amortiguada Roca Meridian Compact.
- Baño secundario con lavabo mural modelo Diverta colocado sobre encimera de Silestone Blanco Norte o material equivalente, inodoro con tapa de caída amortiguada Roca Meridian Compact y bañera modelo Easy de tamaño según distribución de cada baño.
- Grifos termostáticos de la marca Tres modelo Max Class Cro para duchas y bañeras, con baterías de superficie y soporte para teleducha. Monomandos de lavabo modelo Tres Study.
- En las duchas, mampara de perfiles y accesorios de aluminio y vidrios templados transparentes. Puertas correderas, batientes o cristales fijos según distribución y dimensiones de cada baño.
- Espejo pegado a la pared y accesorios de la marca Cosmic: 2 colgadores de pared para toallas, soporte de papel higiénico y apoyo de toalla de manos en el lavabo. Modelos según distribución de cada baño.
- Radiador toallero blanco.

NOTA: según distribución de cada vivienda, el equipamiento de los baños puede variar del descrito en este párrafo.



◆ ACABADOS INTERIORES

COCINAS

- Según la tipología de vivienda, cocina independiente con pavimento cerámico o cocina abierta integrada al comedor con el mismo pavimento que la sala de estar.
- Equipamiento con armarios modulares altos con puertas laminadas de color blanco mate sin tiradores y bajos con puertas laminadas imitación madera de roble de color natural con tiradores de aluminio. Cajones y puertas con sistema de freno. Mueble cajonero con guías rodadas de extracción total.
- Encimera de aglomerado de cuarzo Silestone color Blanco Norte o material equivalente, de 2 cm de grosor y retorno frontal hasta los muebles altos con el mismo material, con piezas a medida de 1,2 cm de grosor. Resto de paredes pintadas con esmalte al agua.
- Fregadero de acero inoxidable rectangular de 1 cubeta Teka modelo Maestro 50-40 colocado por debajo de la encimera con grifo monomando modelo Tres Lex con caño giratorio.
- En función de la distribución de cada vivienda, mueble columna con horno eléctrico de 60 cm y microondas o horno bajo la placa de cocción y mueble alto especial para microondas. Espacio para nevera combinada de 60 cm y para lavavajillas de 60 cm.
- Electrodomésticos de la marca Balay:
 - Placa de inducción de 60 cm con 3 zonas, una de Ø28 cm.
 - Horno eléctrico de 60 cm con acabado de acero inoxidable y vidrio negro y mandos ocultables.
 - Horno microondas integrable de 20 litros de capacidad, plato giratorio de 25,5 cm y función grill.
 - Grupo filtrante de 60 cm integrado en los muebles altos

ESPACIO PARA LA COLADA

- En función de la distribución de cada vivienda, espacio para la colada en forma de armario o de cámara independiente, con puertas batientes o correderas.
- Equipado con la caldera mixta de gas y con espacio e instalaciones para una lavadora doméstica con función de secado integrado o bien dos máquinas independientes, en función del espacio disponible. No existe instalación de conducción de vapores de condensación de secadoras, que deben disponer de recogida de condensados.
- En alguna tipología de piso, este espacio puede estar incorporado en uno de los baños, en forma de armario con puertas tipo mallorquina de aluminio de color blanco.
- Paredes revestidas con baldosa blanca y pavimento de gres.
- Dispone de desagüe sifónico.



◆ INSTALACIONES

ELECTRICIDAD

- Instalación de electricidad de 9,20 kW de potencia de contratación y cuadro de mando y protección de los diferentes circuitos con mecanismos automáticos de seguridad a las sobretensiones y las fugas de corriente, según especificaciones de la normativa vigente y del RITE.
- Mecanismos modelo Niessen Sky plata.
- Toma USB con tensión de salida de 5 V a 50-60 Hz en los dormitorios, cocina y sala de estar.

PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA

- Instalación de gas natural para alimentar la caldera mixta de condensación para la producción de agua caliente sanitaria y calefacción por radiadores.
- El agua de la red que llega a la caldera de gas de cada vivienda se calienta previamente por un equipo hidráulico intercambiador de energía calórica que aprovecha la energía solar captada por las placas solares térmicas instaladas en la cubierta del edificio. De esta forma se favorece el ahorro energético.

CALEFACCIÓN

- Caldera mixta estanca de condensación de gas natural para calefacción y agua caliente, con dos circuitos monotubulares por debajo del pavimento y radiadores de aluminio.
- Termostato regulador programable en el salón comedor.
- Radiadores de pared de aluminio de color blanco, con número de elementos según proyecto ejecutivo.
- Radiador toallero blanco en los baños.

SUMINISTRO DE AGUA

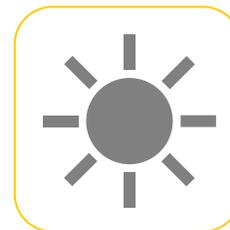
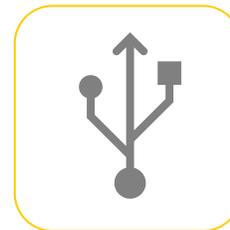
- Instalación interior de suministro de agua potable con tubos de polietileno reticulado, material químicamente neutro que mejora la durabilidad y la eficacia de la instalación.
- Punto de riego en las terrazas privativas de la planta baja y los solárium de la cubierta de los pisos dúplex.

APROVECHAMIENTO DE LAS AGUAS PLUVIALES Y AGUAS GRISES

- Red separativa de aguas residuales y aguas pluviales e instalación de recuperación de aguas grises. Las aguas residuales de las duchas y bañeras (aguas grises) se conducen a una sala de acumulación y tratamiento situada en el garaje y se reutilizan para el llenado de los depósitos de los inodoros. Esta agua lleva colorante y no es potable. La vivienda dispone de dos entradas de agua: el agua potable de red y el circuito de llenado de las cisternas.

ILUMINACIÓN

- Iluminación empotrada en el falso techo de la sala de estar, dormitorios, distribuidores, baños y cocina, con bombillas de leds. Número y distribución según proyecto y disponibilidad siempre que el registro de la unidad interior del clima lo permita. No incluye lámparas en los puntos de luz de techo del comedor ni del office de la cocina.
- En la cocina, linestras de leds bajo los muebles altos con encendido independiente.
- En las terrazas privadas se colocará un aplique de pared.



◆ INSTALACIONES

CLIMATIZACIÓN

- Instalación de aire acondicionado mediante bomba de calor de aire frío o caliente de la marca Mitsubishi Electric, con tecnología *Inverter* de alta eficiencia energética.
- La difusión de aire se hará por conductos de fibra acústica y rejillas de aluminio para mejorar su integración arquitectónica y confort. En los espacios de bajocubierta sin altura, se instalarán *splits* de pared.
- Unidades interiores situadas en el falso techo del baño y dotadas de filtros que eliminan las impurezas del aire recuperado. Registro practicable para el mantenimiento estacional de los filtros.
- Termostato de pared programable en el salón comedor.

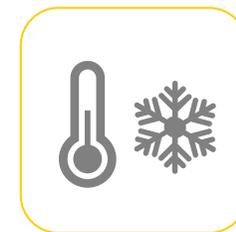
RENOVACIÓN DEL AIRE INTERIOR

- 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; 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.

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 al 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*).
- Tomas de TV-SAT en la sala de estar, cocina independiente 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*).
- 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 de 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 e interfono a los accesos desde la zona comunitaria.

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





La Llave de Oro
PROMOTORS · CONSTRUCTORS