

EDIFICI APRESTADORA



Memoria de Calidades

**Carrer de la Aprestadora 89-91
L'HOSPITALET DE LLOBREGAT**

◆ DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

La Llave de Oro, grupo promotor inmobiliario desde 1945, presenta una nueva promoción de viviendas en el barrio de Santa Eulàlia de L'Hospitalet de Llobregat. Ubicado en la esquina de las calles Aprestadora 89 y Prat de la Manta 2, el edificio le ofrece una nueva vivienda que se adapta a sus necesidades, con una cuidada distribución y excelentes acabados.

El proyecto es un edificio multifamiliar de nueva construcción entre medianeras de 36 viviendas y aparcamiento que se alinea con el chaflán orientado al noreste y mirando a las dos calles indicadas y genera un patio de manzana orientada al sur. El edificio tiene dos volúmenes debido a la diferente altura máxima permitida en ambas calles donde tiene las fachadas principales. Así, el edificio es de planta baja más 4 plantas piso sobre la calle de la Aprestadora, y de planta baja y dos plantas piso sobre la calle de Prat de la Manta. Se accede a cada bloque a través de un hall de entrada donde encontramos la escalera comunitaria y un ascensor que comunican todas las plantas, desde el sótano hasta la cubierta. El proyecto prevé una tercera escalera, sin ascensor, que comunica el aparcamiento directamente con el exterior de la calle Aprestadora.

La Planta sótano se destina principalmente a aparcamiento, con capacidad para 40 plazas de coche y 8 trasteros.

A pie de calle de cada bloque se sitúan los accesos a los dos núcleos verticales de comunicación de cada edificio y a las viviendas de planta baja, una estación transformadora propiedad de Endesa y los accesos al parking con la rampa y la escalera de emergencia. En los vestíbulos encontramos los espacios necesarios para la ubicación de los buzones, así como las diferentes centralizaciones de contadores de cada escalera.

El edificio tiene 2 cubiertas, planas y transitables. Ambas albergan las reservas de los espacios necesarios para tendedores, de acuerdo con la normativa municipal vigente, los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de los diversos sistemas de instalaciones privadas de cada vivienda incluyendo, entre otros, las unidades exteriores de climatización, así como el R.I.T.S. para la escalera de pb + 4, y el R.I.T.U. de la escalera de pb + 2. El acceso se realiza directamente desde la escalera comunitaria.

Una de ellas, concretamente la de pb + 2, destina una parte de su superficie al uso privado de una de las viviendas, el 2º 3ª de la escala de pb+4, que tiene acceso exclusivo como propietaria. La promoción no cuenta con zonas verdes privadas.

El proyecto y su ejecución cumplen los requerimientos del Código Técnico de Edificación y la normativa que le es de aplicación. 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 A para emisiones y B para consumo de energía. Los materiales se han escogido para fomentar una construcción medioambientalmente sostenible. Justificación de los coeficientes de aislamiento térmico y acústico descritos en el proyecto ejecutivo.



◆ ACABADOS ZONAS COMUNES

VESTÍBULOS Y ACCESOS

- Vestíbulos con pavimento de gres porcelánico y paredes que combinan diferentes materiales.
- Puerta de entrada al vestíbulo de perfiles de aluminio y vidrio laminado transparente. Comunicación con los pisos y apertura remota mediante videoportero.
- Peldaños de escaleras y rellanos de pisos del mismo material que el vestíbulo y paredes acabadas con pintura.
- Ascensor electromecánico de medidas y capacidad según normativa en cada núcleo de comunicación vertical, con maquinaria con tecnología sin reductor y variador de frecuencia. Puertas automáticas de acero inoxidable en la cabina y en el rellano.

CUBIERTAS Y TERRAZAS

- Cubierta plana con pendientes, sistema impermeabilizante y aislante térmico según requerimientos normativos.
- Zonas practicables de acceso a los tendederos y a la zona comunitaria con pavimento de gres para exteriores.
- Zonas no practicables de los espacios destinados a ubicar equipos de instalaciones comunitarias y privativas con acceso restringido para el mantenimiento con sistema invertido terminado con grava.
- Terrazas descubiertas privativas de las viviendas con pendientes a dos aguas y rejilla lineal de recolección.

SÓTANO DESTINADO A APARCAMIENTO

- Acceso de vehículos mediante rampa con puerta metálica de accionamiento automático con emisores de radioondas individualizadas.
- Pavimento del interior del garaje de hormigón remolinado de color gris. Señalización y numeración de las plazas pintadas sobre el pavimento.
- Muros perimetrales de hormigón armado con acabado superficial remolinado mecánico que les otorga una textura irregular. Pilares de hormigón pintados de un color diferenciado.
- Garaje dotado de instalaciones de ventilación de humos, detección contra incendios, extintores manuales, luminaria de emergencia e iluminación de led con encendido mediante detectores de presencia.
- Preinstalación de recarga para vehículos eléctricos que permite la instalación de cargadores con una reserva de potencia per poder alimentar hasta el 10% de les plazas de parking con carga monofásica de baja potencia (<3,70kW) según normativa vigente. Canaleta en el techo del parking preparada per poder cablear desde el cuadro de contadores eléctricos hasta el punto de recarga y dimensionada para poder cablear un mínimo del 15% de plazas de coche, según normativa vigente. Contadores de viviendas con doble borne. Instalación de cableado y cargador no incluido.

TRASTEROS

- Pavimento de hormigón fratasado, paredes pintadas de color blanco y techos de hormigón sin pintar. Puerta metálica y luminaria como dotación.
- Instalación de ventilación mediante extracción mecánica y admisión a través de reja intumescente.



◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA

- Cimentación superficial de zapatas armadas y muros pantalla perimetrales, según proyecto ejecutivo.
- Estructura de pilares de hormigón armado y losas macizas de hormigón armado.
- Voladizos de los balcones con losas de hormigón encofrado visto.

FACHADAS

- Cierre de fachada de plantas piso con pared de obra vista con ladrillo semimanual de color rojo, aislamiento térmico y acústico de lana de roca mineral, cámara de aire y tabique de yeso laminado.
- Planta baja de la fachada de calle con la misma composición con obra vista con ladrillos de color negro.
- Balcones de fachada principal con baranda metálica de platinas verticales de hierro pintado o con antepecho de obra vista hasta 1/3 de la altura (aproximadamente) y baranda superior de platinas verticales de hierro pintado, según orientación y tipo de cada vivienda. Balcones de la fachada interior con baranda de perfiles de hierro pintado.

CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Cierres de aluminio lacado RAL-9011 de la marca Cortizo serie COR-70-Industrial con rotura de puente térmico y vidrio con cámara de aire con grosor y prestaciones según orientación y requisitos acústicos de cada abertura. En los baños sin persianas, el vidrio será translúcido.
- Balconeras y ventanas con hojas practicables, una de ellas con mecanismo oscilobatiente para facilitar la ventilación.
- Media barandilla de perfiles metálicos hasta la altura reglamentaria en las ventanas.
- Persianas enrollables motorizadas con lamas de aluminio lacado en los dormitorios y sala de estar. Sistema de accionamiento mediante mecanismos situados en la pared. El cajón de persiana situado al exterior mejora los puentes acústicos y térmicos que se producen con los registros interiores.
- Rejas de perfiles metálicos en las aberturas de las viviendas de la planta baja que dan a la calle.



◆ ACABADOS INTERIORES

PAREDES Y TECHOS

- Paredes de división interior entre propiedades y divisiones entre estancias con sistema seco de entramado metálico y placas de yeso laminado, de composición según normativa y tipología.
- Techo falso de yeso laminado.
- Acabado de paredes y techos con pintura plástica de color gris claro (ref. NCS-1500-N). Techos de los baños de color blanco.

PAVIMENTOS

- Pavimento vinílico imitación parqué de roble natural en toda la vivienda, excepto cocinas independientes, baños y lavaderos, que dispondrán de pavimento cerámico. Zócalo de DM de color blanco en todo el perímetro de las superficies de pavimento vinílico. Bajo el pavimento de acabado hay una solera de mortero 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 privativas con pavimento de gres para exteriores.

PUERTAS Y ARMARIOS

- Puerta de entrada con hoja blindada de 45 mm de grosor y 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 con una sola llave al resto de aberturas comunitarias aparte de la vivienda. El cilindro se entregará en una caja precintada con las 5 llaves y una tarjeta con un código específico, necesario para poder pedir copias de llaves al fabricante de forma controlada.
- Según distribución de cada vivienda, puertas interiores batientes de 35 mm de grosor, lacadas de color blanco, o puertas correderas ocultas tipo Krona o similar. Puertas de 80 cm en itinerario practicable; resto de 70 cm. Pestillos magnéticos.
- Armario modular encastado en el dormitorio principal, de tamaño según distribución de cada vivienda, con puertas batientes lacadas de color blanco con sistema de freno. Tapabocas rectos. Acabado interior en melamina texturizada con balda superior y barra de colgar.
- Manillas y herrajes de las puertas y armarios con acabado níquel mate.



◆ ACABADOS INTERIORES

COCINA

- Cocinas equipadas con armarios modulares de 90 cm de altura con puertas laqueadas de color blanco mate sin tiradores y bajos con puertas y cajones con tirador integrado tipo gola. Bisagras con sistema de freno. Mueble columna con horno eléctrico y microondas y previsión de espacio para nevera de 60 x 200 cm y lavavajillas de 60 cm.
- Encimera de aglomerado de cuarzo tipo Silestone White Storm o similar, 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 al esmalte al agua.
- Fregadero de acero inoxidable de una cubeta y grifo monomando cromado de la marca Tres con boquilla giratoria.
- Electrodomésticos de la marca Bosch:
 - Placa de inducción de 60 cm y 3 zonas de cocción
 - Horno eléctrico pirolítico de 60 cm
 - Microondas integrable
 - Grupo filtrante de 60 cm empotrado en los muebles altos.

ESPACIO PARA LA COLADA (LAVADERO)

- Según la distribución de cada vivienda, cámara de limpieza independiente o armario situado en el recibidor, baño o cocina. En el interior estará la unidad interior del equipo de producción de agua caliente y calefacción mediante la aerotermia y espacio con preinstalación para lavadora y secadora situadas en columna. No existe instalación de conducción de vapores de condensación de secadoras, que deben disponer de sistema de recogida de condensados.
- Paredes revestidas con baldosa blanca y pavimento de gres. Drenaje sifónico para facilitar el drenaje de agua en caso de fallo de aparatos.



◆ ACABADOS INTERIORES

BAÑOS

- Pavimento de gres y paredes alicatadas hasta el techo.
- Sanitarios de la marca Roca modelo Meridian Compact y grifos monomando de la marca Tres. Baterías termostáticas en bañeras y duchas.
- Baño principal con plato de ducha de resinas de color blanco de tamaño según distribución de cada vivienda, lavabo modelo Prisma sobre mueble Unik de 2 cajones imitación madera de fresno e inodoro con tapa de caída amortiguada. Mampara de vidrio transparente en la ducha.
- Baño secundario con lavabo Diverta colocado sobre encimera de aglomerado de cuarzo tipo Silestone White Storm o similar, inodoro con tapa de caída amortiguada y bañera de fibra de medidas según distribución de cada baño.
- Espejo empotrado cubriendo el frontal de los lavabos, dos colgadores de pared, soporte de papel higiénico y colgador de toalla de manos de la marca Cosmic serie Logic.

Nota: según distribución de cada vivienda y disponibilidad de stocks y de catálogo del proveedor, el equipamiento de los baños y las referencias pueden variar respecto al descrito. En función de la distribución de cada vivienda y los tamaños de los baños, el baño secundario puede tener ducha en lugar de bañera.

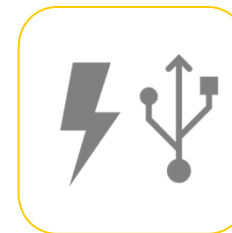
◆ INSTALACIONES

ELECTRICIDAD

- Instalación de electricidad de 9,20 kW de potencia máxima de contratación.
- Armario con el cuadro de mando y protección de los diferentes circuitos con mecanismos automáticos de seguridad a las sobretensiones y las fugas de corriente y con la caja de conexiones de telecomunicaciones.
- Mecanismos de la marca Niessen Sky blancos.
- Enchufe con toma USB en el dormitorio principal, cocina y sala de estar.

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.



◆ 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 (punto de acceso a usuario) 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 situado en el recibidor, hasta cada una de las tomas de señal.
- Punto de conexión de fibra óptica en la sala de estar para permitir la instalación de los equipos de los operadores (ONT + *router*) en la misma sala de estar.
- 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). Triple toma en la sala de estar y doble toma en 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 a la cabecera de TV para home cinema.

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

CLIMATIZACIÓN Y PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE

- Sistema de producción de agua caliente y climatización mediante bomba de calor aerotérmica (sistema aire-aire), que trabaja a baja temperatura. La aerotermia aprovecha la energía del aire exterior transformada en calor o frío para mejorar la eficiencia energética a la hora de climatizar las viviendas y producir agua caliente. El sistema permite reducir las emisiones de CO₂ y favorece el ahorro energético del usuario en comparación con los sistemas que utilizan combustibles fósiles. La instalación está formada por una unidad interior ubicada en un armario específico y una unidad exterior (condensadora) situada en la cubierta, independiente para cada vivienda, evitando los costes de mantenimiento de las instalaciones solares centralizadas.
- Calefacción y aire acondicionado con distribución de aire a través de conductos situados en el falso techo y salida de caudal a través de rejillas de aluminio. Unidad interior ubicada en el falso techo del baño con mantenimiento a través de registro de aluminio y unidad condensadora ubicada en la cubierta comunitaria.
- Radiador toallero eléctrico en los baños.



◆ 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 balcones, de activación voluntaria girando 45° la manija de las balconeras y ventanas de hojas practicables. El aire pasa por el aireador de las puertas interiores hacia los cuartos húmedos (cocina y baños) y desde allí se extrae hacia el exterior con un extractor individual para cada vivienda. Los aireadores quedan ocultos tras el tapajuntas de las puertas batientes.

ILUMINACIÓN

- Iluminación con ojos de buey de led, fijos, empotrados en el falso techo, en número y disposición según proyecto.
- Luminarias lineales de led colocadas debajo de los muebles altos a ambos lados de la placa de cocina y frente al armario empotrado del dormitorio.
- Aplique de pared en las terrazas privativas.

ALARMA OPCIONAL

- Sistema de seguridad inalámbrico de Securitas Direct con tecnología PreSense™ Full Shield. Instalación personalizada sin coste inicial (sujeta a informe de riesgos) vinculada a conexión a Central Receptora Securitas Direct.
- Kit PreSense Full Shield compuesto por:
 - ✓ Panel de control con teclado, lector de llaves, sistema habla/escucha y sirena integrada.
 - ✓ 4 llaves inteligentes para armado/desarmado fácil sin código.
 - ✓ 2 detectores de movimiento con verificación por imagen Full HD y visión nocturna.
 - ✓ Unidad Central oculta con comunicaciones encriptadas seguras vía 4G, wifi/ethernet y red ATN (inmune a inhibición).
 - ✓ Alarma Sentinel con control de calidad ambiente y detección de intentos de inhibición.
 - ✓ 1 detector de acceso con sensor de vibración (detecta intentos de apertura de puerta/ventana).
 - ✓ Disuasorios exteriores.
 - ✓ Control integral vía *app* My Verisure y servicio Guardian Verisure.
- El usuario deberá contratar el servicio de conexión a CRA con una cuota mensual a su cargo.

ENTREGA DE LA VIVIENDA

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





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