

PARÍS 198

Memoria de calidades



C/París 192-198
BARCELONA

◆ DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

La Llave de Oro, grupo promotor inmobiliario desde 1945, presenta una nueva promoción de viviendas situada en la calle París 192-198 esquina con Enric Granados, en el corazón del Eixample de Barcelona. Es una ubicación excepcional, muy cercana a calles tan emblemáticas como el Paseo de Gracia, la Rambla de Catalunya o la Avenida Diagonal.

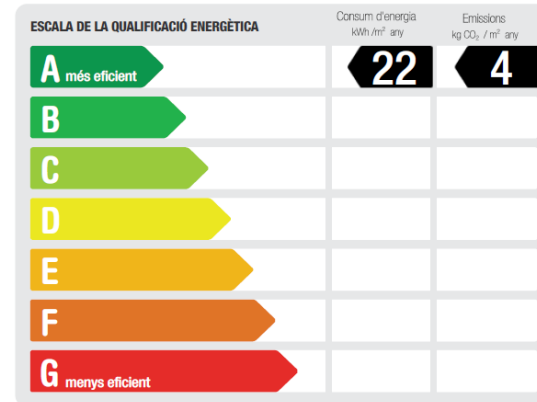
El proyecto, obra de los arquitectos Jordi Pons i Carrió y Dídac Marsà i Visay, es de un edificio de nueva construcción, de planta baja más cinco plantas piso con mantenimiento de la fachada original debidamente rehabilitada.

La planta baja se distribuye en 2 vestíbulos de entrada a las 2 escaleras del edificio y sendos núcleos de comunicación, los locales comerciales, la rampa de acceso a las dos plantas sótano destinadas a aparcamiento de vehículos y trasteros y el centro de transformación propiedad de Endesa.

Las plantas piso se distribuyen en dos escaleras con 2 y 4 viviendas de diferentes tamaños y distribuciones cada una. Los núcleos de comunicación llegan hasta la cubierta del edificio, donde se encuentra la piscina con una superficie de terraza que permite disfrutar de vistas de la ciudad.

◆ NORMATIVA

- 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 para consumo de energía y emisiones. Esto 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.



◆ ACABADOS ZONAS COMUNES

VESTÍBULO Y ACCESOS

- Vestíbulos con pavimento de gres porcelánico de gran formato y paredes combinando el mismo material con paneles de tablero laminado compacto decorativo de alta presión, zonas con espejo y paramentos pintadas, según detalles del proyecto ejecutivo.
- Rellanos de pisos con pavimento de gres porcelánico de gran formato y paredes siguiendo la línea de decoración de los vestíbulos, según proyecto. Felpudos integrados delante de las puertas de las viviendas.
- Escalera con escalones de material porcelánico. Baranda de escalera de perfiles metálicos pintados con esmalte sintético. Paredes y techo de pladur pintado al plástico.
- Puerta de entrada al vestíbulo de perfiles metálicos y vidrio laminado con apertura a través de videoportero con conectividad domótica y conexión con conserjería.
- Ascensores electromecánicos con parada en todas las plantas. Puertas automáticas de acero inoxidable en la cabina y en el rellano. 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.

ZONA COMUNITARIA CON PISCINA

- Zona comunitaria con piscina de acero inoxidable en la cubierta del edificio. Piscina poco profunda con sistema automático de cloración. Itinerarios accesibles. Zona de solarium con pavimento flotante de madera para exteriores y zonas con jardineras.
- Resto de la cubierta con superficie destinada a tendedores comunitarios y zonas no transitables destinadas a la ubicación de equipos de instalaciones privativas y comunitarias, con acceso restringido únicamente para labores de mantenimiento.



◆ ACABADOS ZONAS COMUNES

SÓTANO DESTINADO A APARCAMIENTO

- Entrada de vehículos a través de puerta metálica de accionamiento automático con radioemisores individualizados con codificación variable.
- Pavimento del interior del garaje de hormigón pintado diferenciando las zonas de paso y las plazas privadas. Muros perimetrales de hormigón visto con acabado superficial fresado o liso, según tipología constructiva, y pilares de hormigón armado acabados pintados. Techo pintado de color negro.
- Garaje dotado de instalaciones de detección contra incendios, ventilación forzada, alumbrado de emergencia e iluminación con tecnología led colocada suspendida por debajo de las instalaciones, con encendido automático mediante detectores de presencia.
- Preinstalación para cargadores de vehículos eléctricos según normativa, 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. Instalación de cargador y cableado no incluido como dotación.

TRASTEROS

- Trasteros con paredes de obra seca acabada pintada blanca. Pavimento cerámico y techos de hormigón pintados. Puerta metálica y punto de luz.
- Ventilación con extracción mecánica con programación general desde el cuadro de luz del parking y entrada de aire por depresión a través de rejillas intumescentes.



◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA

- Cimentación mediante zapatas aisladas y muros pantalla perimetrales con acabado superficial irregular.
- Estructura vertical de pilares de hormigón armado y forjados de losa maciza o reticulares de hormigón armado de sección y dimensiones según proyecto.

FACHADAS

- Fachada principal del edificio existente, debidamente rehabilitada hasta la planta 4ª. La planta 5A queda retirada del plano de la fachada original e irá revestida de planchas de zinc. Acabado exterior con estuco de cal. Semitabique interior de yeso laminado con aislamiento termoacústico de lana de roca mineral colocado entre los montantes metálicos del trasdosado.
- Fachada trasera con hoja de ladrillo cerámico con revestimiento continuo de estuco de cal, material de aislamiento térmico y acústico de lana de roca y semitabique de yeso laminado.
- Cerramiento de los patios de luces con pared de ladrillo cerámico con revestimiento continuo de mortero pintado, material aislante térmico y acústico y semitabique de yeso laminado.
- Balcones con barandillas de perfiles metálicos. Balcones de la planta 5ª de la fachada principal con balaustradas de piedra artificial.

CUBIERTAS

- Cubiertas practicables (accesos y zona de tendederos comunitarios) con lámina impermeabilizante, material de aislamiento térmico y acabado superficial con gres para exteriores. Zonas no transitables, con uso restringido para el mantenimiento de instalaciones, con acabado en grava de río.
- Solarium de la piscina con pavimento flotante de madera para exteriores.
- Terrazas posteriores de planta 1ª de uso privativo con pavimento flotante de madera para exteriores tipo Ipé o similar y césped artificial, según proyecto. Muretes de separación entre propiedades enlucidos y pintados con cierre superior de lamas de madera hasta una altura aproximada de 1,80 m.
- Patios de luces con pavimento de gres cerámico.



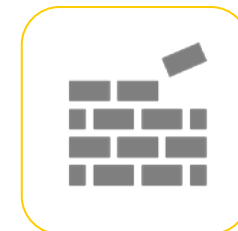
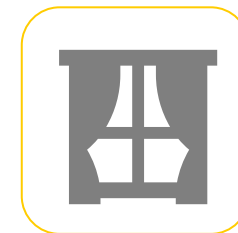
◆ ACABADOS INTERIORES

CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Balcones y ventanas con hojas batientes u oscilobatientes, según proyecto. Perfilería de aluminio de la marca Technal serie Soleal con rotura de puente térmico.
- Acristalamiento con doble vidrio con cámara de aire tipo Climalit o equivalente, con grosores y composiciones diferentes en función de la orientación y de los requerimientos térmicos y acústicos.
- En la fachada de calle y en las aberturas con balcones de la fachada posterior, persianas de librillo de madera de apertura manual desde el exterior. El oscurecimiento puede no ser total. Oscurecimiento de las aberturas de fachada principal de la planta 5ª con cortina enrollable motorizada de tejido técnico.
- En los balcones de la fachada posterior, persianas motorizadas enrollables de aluminio, caladas, situadas en el plano exterior de la barandilla del balcón, a modo de filtro solar que protege del sol pero deja pasar la luz en el interior. Maniobra individual o agrupada de 2 persianas, según proyecto.
- En las aberturas de los patios interiores, persianas enrollables de aluminio motorizadas. 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.

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 material aislante térmico de lana de roca mineral en el interior del entramado metálico. En las zonas húmedas se utilizarán placas hidrófugas.
- Techo falso de yeso laminado.
- Paredes y techos pintados de color blanco RAL 9016.



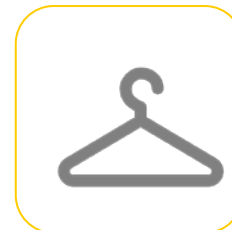
◆ ACABADOS INTERIORES

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada con hoja blindada, mirilla gran angular y perfil guillotina inferior para mejorar la estanqueidad y la acústica. Cilindros de la cerradura maestreados, que permiten el acceso a las zonas comunitarias de comunicación aparte 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 semi macizas plafonadas o lisas, según proyecto, lacadas de color blanco, de 2,30 m de alto, con bisagras ocultas y cerraduras magnéticas, o puertas correderas ocultas con el mismo acabado. Aireadores ocultos en el travesaño superior para garantizar una correcta renovación del aire interior. Pestillos de golpe magnéticos.
- Armarios modulares empotrados en todos los dormitorios, de medidas según distribución de cada vivienda, con puertas batientes hasta el suelo, lacadas de color blanco, con bisagras con sistema de frenado. Interiores en melamina imitación textil con un estante y barra de colgar. Una cajonera en los armarios de dormitorios de hasta 3 hojas y 2 cajoneras en los armarios de dormitorios de 4 o más hojas.

PAVIMENTOS

- Pavimento de parqué de la casa Interni de lamas de roble de 90 cm de ancho, longitud variable y 11,5 cm de espesor con instalación encolada en espiga. Rodapié de aglomerado de madera pintada de color blanco en todo el perímetro de las estancias con parqué.
- Pavimento de gres porcelánico en la zona de muebles de la cocina, así como en los baños y lavaderos.
- Bajo el pavimento de acabado hay una solera de mortero 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 de la fachada interior con pavimento de gres para exteriores. Los balcones de la fachada principal son de piedra, conservando el material del edificio original.



◆ ACABADOS INTERIORES

BAÑOS

- Sanitarios de la marca Duravit y grifos monomando de la marca Grohe.
- Baño suite con lavabo Vero Air 60 colocado sobre mueble de baño modelo L-Cube de color madera de roble, con cajones, inodoro suspendido modelo Me By Stark Compact con tapa de caída amortiguada, bidé a juego y plato de ducha de resinas marca Fiora modelo Privilege Pizarra de color blanco con mampara de cristal transparente y perfiles de aluminio.
- Baños secundarios con aseo Vero Air 60 colocado sobre mueble de baño modelo L-Cube o bien lavamanos Vero Air 60 colocado sobre encimera de Silestone Blanco Zeus. Inodoro suspendido modelo Me By Stark Compact con tapa de caída amortiguada y bañera Duravit Stark Rectangular de 75 cm de ancho. Según las dimensiones del baño, puede disponer de bidé.
- Baño de cortesía con lavamanos Vero Air 60 colocado sobre encimera de Silestone Blanco Zeus e inodoro suspendido modelo Me By Stark Compact con tapa de caída amortiguada.
- Grifos termostáticos empotrados Grohtherm SmartControl de 2 llaves en las duchas, con rociador y brazo empotrado Grohe Rainshower y termostáticas de 3 llaves en las bañeras, con chorro de grifo Grohe Atrio. Monomandos Grohe Essence New en los lavabos y bidés.
- Todos los baños disponen de espejo empotrado en la pared cubriendo el frontal de los lavabos, con resistencia antivaho, y accesorios de baño de la marca Cosmic cromados, formados por soporte de papel higiénico modelo Architect, toallero Minimalism y colgador de pared Architect.

Nota: el número de cuartos de baño y su equipamiento pueden variar de lo descrito anteriormente según la tipología de cada vivienda.



◆ ACABADOS INTERIORES

COCINAS

- Pavimento de gres porcelánico de color gris y espacio de office con pavimento de parquet (según proyecto) y paredes pintadas.
- Mobiliario de cocina de la marca Bulthaup sistema B1 acabado lacado mate de color arcilla. Muebles modulares altos y bajos y mueble columna con horno y microondas integrados, según proyecto. Bajos con cajones y mueble bajo el fregadero con kit de cubos para el reciclaje de la basura.
- Encimera Bulthaup de 60 mm de espesor del mismo color que el mobiliario con fregadero integrado Bulthaup de acero inoxidable colocada por debajo de la encimera y grifo monomando de la marca Blanco modelo Lanora-S.
- Revestimiento de pared bajo armarios altos de material laminado del mismo color que los muebles.
- Iluminación lineal led integrada debajo de los muebles altos. Estante Bulthaup con iluminación lineal led integrada, según diseño de cada cocina de la promoción.
- Según la distribución y dimensiones de cada vivienda, espacio doble para nevera y congelador de 60 cm o nevera combinada de 60 cm de ancho.
- Electrodomésticos de la marca Neff o Siemens
 - Placa de inducción de 80 cm o de 60 cm, según tipología de vivienda.
 - Módulo de extracción integrado a los muebles altos
 - Horno y microondas en mueble columna
 - Lavavajillas de integración
 - Conjunto twin de nevera y congelador o nevera combinada (según tipología de vivienda) con acabado panelado, integrado con el resto de mobiliario

ESPACIO PARA LA COLADA (LAVADERO)

- 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. En alguna tipología de piso, este espacio puede estar incorporado en uno de los baños o en la cocina.
- 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. Puede albergar la caldera mixta de gas.
- Paredes revestidas con baldosa blanca y pavimento de gres.
- Dispone de desagüe sifónico para facilitar el drenaje del agua en caso de avería de los electrodomésticos.



◆ INSTALACIONES

ELECTRICIDAD

- Instalación de electricidad de 9,20 kW de potencia máxima 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 Gira System 55 de color blanco mate.
- 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 situado en la parte inferior de la caldera, que aprovecha la energía captada por las placas solares térmicas instaladas en la cubierta del edificio. De esta forma se favorece el ahorro energético.

SUMINISTRO DE AGUA

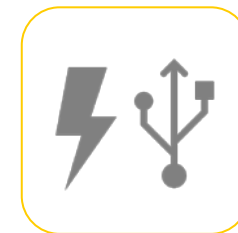
- Instalación interior de suministro de agua potable con tubos de polietileno reticulado, material químicamente neutro que mejora la durabilidad y la eficacia de la instalación.
- Punto de riego en las terrazas privadas de la planta primera.

ILUMINACIÓN

- Iluminación en todas las estancias de la vivienda según proyecto, con tecnología led.
- En la cocina, complemento de iluminación mediante linestras de led bajo los muebles altos con encendido independiente.
- En las terrazas privadas de la fachada posterior se colocará iluminación de acuerdo con el proyecto.

ALARMA OPCIONAL

- Sistema de seguridad inalámbrico Securitas Direct con tecnología PreSense™ Full Shield incluido en Memoria de Calidades. 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.
- El usuario deberá contratar el servicio de conexión a CRA con una cuota mensual a su cargo.



◆ INSTALACIONES

CLIMATIZACIÓN

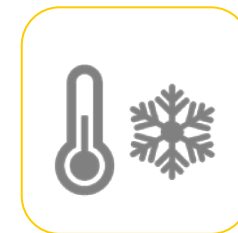
- Instalación de aire acondicionado mediante bomba de calor con aire frío o caliente de la marca Mitsubishi Electric, con dos máquinas (zona día/noche) excepto las puertas 2 de la escalera B que disponen de una sola máquina. Zonificación climática de los dormitorios con rejas motorizadas y termostato dedicado.
- Conducción de aire a través de conductos de fibra situados en el falso techo y difusión mediante rejas lineales de integración arquitectónica en las diferentes estancias. Regreso de aire a las máquinas por plenum, mediante rejas lineales de integración arquitectónica en las diferentes estancias.
- Unidades interiores ubicadas en el falso techo de los baños (según proyecto). Registro practicable para el mantenimiento estacional de los filtros.

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 pared de acero lacado en blanco de la marca Irsap modelo Tesis en formato vertical u horizontal, según proyecto ejecutivo.
- En los baños, radiador toallero de la marca Irsap modelo Blues de acero inoxidable (no se incluye en los baños de cortesía).

RENOVACIÓN DEL AIRE INTERIOR

- Sistema de ventilación de doble flujo con recuperador de calor mediante instalación de conductos en el techo falso para el aporte y extracción de aire. Sistema mecánico con recuperador de calor incorporado que permite ceder parte de la energía contenida en el aire de extracción al de impulsión, favoreciendo el ahorro energético tanto en verano como en invierno.
- Equipos situados en el falso techo con acceso a través de registro para su mantenimiento.
- Paso de la corriente de aire desde las estancias exteriores a las interiores a través de aireadores situados en la parte superior de las puertas y escondidos por la tapeta del travesaño.



◆ 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 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 de página.)
- 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 de página.)
- 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.
- Toma de fibra óptica en la sala de estar, cerca de la doble toma RJ45.
- 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.

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

DOMÓTICA

- Sistema de control domótico con lenguaje estándar KNX. Incorpora pantalla de color multitalento y táctil con conexión IP para el control de las funciones programadas, sonda de temperatura interna, y múltiples funciones de control directo y personalizables. Incluye servidor web IP para el control a distancia y envío de alarmas a smartphones y tablets utilizando la aplicación Smarthome de Gira.
- Como dotación, se configurarán las siguientes funciones:
 - Control general "on/off" de la iluminación. Posibilidad de regulación de la intensidad y creación de escenarios mediante el sistema DALI en las luces empotradas en el techo del salón, pasillos, dormitorios y cocina.
 - Apertura y cierre de persianas enrollables motorizadas con programación horaria y posibilidad de simulaciones de presencia y creación de escenas personalizadas (por ejemplo, "buenos días" o "salgo de casa"). Prestación no compatible con las persianas de librillo de abertura exterior de la fachada principal y posterior.
 - Control a distancia de la climatización y la calefacción con función "on/off" y control de temperatura remota desde el dispositivo móvil.
 - Videoportero incorporado en la pantalla principal y recepción de la señal en los dispositivos móviles a través de la aplicación de Gira.
 - Alarmas técnicas: envío de señal de alarma en caso de detección de humo o fuego y escape de gas. (No incluye sistemas de anulación de las fugas).

Nota: el sistema de control domótico requiere que haya tensión eléctrica en el piso y que el router esté en funcionamiento. Prestaciones disponibles según distribución y orientación de cada vivienda.



