

TEATRE

Memoria de calidades



C/ Arc del Teatre 53
BARCELONA

◆ DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La Llave de Oro, grupo promotor inmobiliario desde 1945, presenta una nueva promoción de viviendas en la calle Arc del Teatre 53, en el distrito de Ciutat Vella. Su situación, entre la Avenida de Drassanes y el Paral·lel, dispone de todos los servicios y disfruta de una amplia oferta cultural y de ocio, con el Passeig d'Isabel II y las Ramblas a pocos minutos a pie.

La apuesta por la calidad que siempre ha caracterizado nuestra manera de entender las obras de edificación queda reflejada en esta nueva promoción, que te ofrece un hogar moderno, con una cuidada distribución y excelentes acabados.

El proyecto es obra del arquitecto Jordi Pons i Carrió. Se trata de un edificio de nueva construcción distribuido en 5 plantas, todas ellas destinadas a viviendas. En la planta baja hay dos viviendas y el vestíbulo de acceso al núcleo de comunicación entre las plantas del edificio, con escalera protegida y un ascensor con parada en todas las plantas. Las cuatro plantas piso se distribuyen con dos pisos por rellano, sumando toda la promoción un total de 10 viviendas.

La cubierta del edificio es plana y dispone de una zona accesible para el disfrute de los vecinos con pavimento flotante de madera sintética y otra superficie sólo accesible para labores de mantenimiento de los equipos de las instalaciones privativas y comunitarias previstas en el proyecto .

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 A para emisiones y para consumo de energía. 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

- Vestíbulo con pavimento de gres porcelánico con revestimientos que combinan madera contrachapada, zonas de espejo y zonas pintadas o de revestimiento vinílico tipo Vescom, según detalles del proyecto ejecutivo.
- Escaleras y rellanos de pisos con pavimento de gres porcelánico y paredes revestidas de papel vinílico tipo Vescom o material equivalente.
- Doble puerta de entrada de los vestíbulos de perfiles de aluminio y vidrio laminado. Comunicación y apertura remota con los pisos mediante videoportero.
- Ascensor electromecánico 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.

CUBIERTA

- Cubierta plana practicable con acabado de tarima flotante sintética. Zonas no transitables con sistema invertido y acabado en grava, sistema que facilita las tareas de mantenimiento y reparación.

◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA

- Cimentaciones con zapatas corridas y micropilotes.
- Estructura de pilares y forjados de losas de hormigón armado.
- Balcones de chapa metálica con barandilla calada.

FACHADAS

- Fachadas de obra cerámica tipo gero fonoabsorbente con acabado exterior de revestimiento continuo. Aislamiento térmico y acústico de lana de roca mineral y semitabique interior de yeso laminado.
- Zócalo de la planta baja revestido de piedra caliza o material equivalente.

CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Balconeras i ventanas con hojas batientes u oscilobatientes de perfiles de aluminio de la marca Technal serie Soleal FY55, lacado de color marrón RAL-8014, con rotura de puente térmico.
- Sistema de microventilación girando la maneta 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, que cumple los requerimientos térmicos y acústicos de la normativa vigente.
- Porticones de chapa metálica ciega plegables desde el exterior. El oscurecimiento de este elemento puede no ser total.
- Las aberturas de los pisos de planta baja dispondrán de rejillas de perfiles de hierro pintados.



◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTO 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 y 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 acabadas con revestimiento vinílico tipo Vescom o material equivalente. Techos pintados al plástico de color blanco.

PAVIMENTOS

- Pavimentos del **Grupo Porcelanosa**. Parquet vinílico de color roble en toda la vivienda, excepto baños y lavaderos, que dispondrán de pavimento cerámico. Zócalo semilacado de color blanco en el perímetro de las estancias con parquet.
- Bajo el pavimento de acabado hay una solera de mortero de 5 cm de grosor 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.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada con hoja blindada 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 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.
- Puertas interiores blancas de melamina lisas, batientes o correderas (según planos del proyecto), de 80x200 cm en itinerario practicable y el resto de 70 cm de ancho. Aireadores ocultos en el travesaño.
- Armario modular empotrado en los dormitorios con puertas batientes laminadas de color blanco. Bisagras con sistema de freno. Acabado interior en melamina texturizada con estante y una barra de colgar.
- Manijas y herrajes de las puertas y armarios de color níquel mate.



◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTO INTERIORES

Cocinas y baños equipados por el **Grupo Porcelanosa**

EQUIPAMIENTO DE LAS COCINAS

- Cocinas equipadas con armarios modulares altos y bajos con puertas laminadas de color gris oscuro (ref. de catálogo del fabricante color Cool). Mueble de cajones con guías rodadas de extracción total. Sistema de freno en cajones y puertas.
- Encimera de material aglomerado con resinas X-Tone Solo Dove Nature con retorno hasta los muebles altos con el mismo material. Resto de paredes con revestimiento vinílico.
- Fregadero de acero inoxidable de una cubeta colocado por debajo de la encimera. Grifo monomando cromado con boquilla extraíble.
- Electrodomésticos de la marca Balay, con placa de inducción de 3 zonas, horno eléctrico de 60 cm inox, microondas de 20 litros de capacidad, campana integrada en muebles altos, nevera combinada de 60 cm panelada y lavavajillas panelado.

LAVADERO

- Cámara con acceso a través de la cocina o del baño, con puerta batiente y espacio con preinstalaciones para lavadora y secadora colocadas en columna. Las secadoras tendrán que disponer de sistema de recogida de condensados.
- En el interior de este espacio estará el equipo de la instalación de producción de agua caliente y la calefacción mediante la aerotermia. Paredes revestidas con baldosa blanca y pavimento de gres.

BAÑOS

- Baños con lavabo colocado sobre mueble de cajones, inodoro modelo Acro Compact con tapa de caída amortiguada y plato de ducha de resinas de color blanco modelo Flow con mampara de vidrio laminado. Grifo de lavabo modelo Round de Noken.
- En las duchas, grifos termostáticos de superficie con doble salida de agua a través de teleducha de altura regulable y rociador de techo de gran diámetro con función lluvia.
- Revestimiento de paredes hasta el techo con baldosas cerámicas de pasta blanca. Techo falso pintado al plástico de color blanco. Pavimento de gres porcelánico.
- Se colocará un espejo cubriendo el frontal de los lavabos.

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



◆ EQUIPAMIENTO: INSTALACIONES

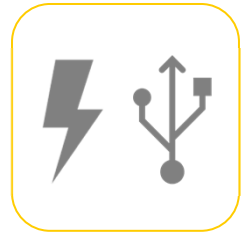
COMUNICACIONES

- Armario en la entrada de la vivienda con dos cajas para la centralización de conexiones de los servicios de TV, voz y datos o PAU (Punto Acceso Usuario) junto con el cuadro de protección de los circuitos eléctricos.
- 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 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 cat. 6 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 comunicada con el PAU situado en la entrada de la vivienda.
- 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 señal sujeta al despliegue de los servicios por parte de los operadores de telecomunicaciones.

ELECTRICIDAD

- Instalación de electricidad de 9,20 kW 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 Jung de color blanco. Toma USB con tensión de salida de 5 V a 50-60 Hz en los dormitorios, cocina y sala de estar.



◆ EQUIPAMIENTO: INSTALACIONES

CLIMATIZACIÓN Y PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA

- Producción de calefacción y agua caliente (ACS) con tecnología de baja temperatura mediante aerotermia. La aerotermia es la energía del aire exterior transformada en calor o frío para climatizar viviendas y producir agua caliente. 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 con los combustibles fósiles. La instalación es independiente para cada vivienda, evitando la repercusión de costes de consumos y mantenimientos comunitarios de las instalaciones solares centralizadas.
- Equipo interior o columna hidráulica con un acumulador de ACS situado en el lavadero o bien en un armario específico.
- Climatización de aire frío y caliente (sistema aire-agua) con fancoil interior situado en el falso techo del baño con mantenimiento a través de registro de aluminio y unidad exterior situada en la zona comunitaria de la cubierta. Distribución de aire a través de conductos de fibra situados en el falso techo y salida de caudal a través de rejillas de aluminio situadas sobre las puertas de las dependencias habitables. Rejillas de retorno por plenum.

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 la manija 45°. 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 de accionamiento voluntario e individual para cada vivienda. Los aireadores están en la parte superior de las puertas y quedan escondidos por la tapeta del travesaño.



ILUMINACIÓN

- Iluminación con ojos de buey de leds, fijos, empotrados en el falso techo, en número y disposición según proyecto.
- Luminarias lineales de leds colocadas bajo los muebles altos a ambos lados de la placa de cocinar, con encendido independiente.



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 · www.lallavedeoro.com