

# siatec.

PROMOCIONS



**Construyendo hogares.**

# PROMOCIÓN LLOBATERAS

## MEMORIA DE CALIDADES

- 1. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA**
- 2. NORMATIVA DE EDIFICACIÓN**
- 3. ACABADOS ZONAS COMUNES**
  - 3.1 VESTÍBULOS Y ACCESOS
  - 3.2 TERRAZAS Y CUBIERTAS
  - 3.3 PARKING
- 4. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**
  - 4.1 ESTRUCTURA
  - 4.2 FACHADAS
  - 4.3 CERRAMIENTOS EXTERIORES
- 5. ACABADOS INTERIORES**
  - 5.1 PAREDES Y TECHOS INTERIORES
  - 5.2 PAVIMENTOS
  - 5.3 CARPINTERÍA INTERIOR
  - 5.4 COCINA
  - 5.5 LAVADEROS
  - 5.6 COCINA: ELECTRODOMÉSTICOS
  - 5.7 BAÑOS
- 6. INSTALACIONES**
  - 6.1 ELECTRICIDAD
  - 6.2 SUMINISTRO DE AGUA
  - 6.3 AEROTERMIA
  - 6.4 COMUNICACIONES
  - 6.5 RENOVACIÓN DEL AIRE INTERIOR
  - 6.6 ILUMINACIÓN
  - 6.7 PACK DOMÓTICA
- 7. ENTREGA DE VIVIENDA**
- 8. OPCIONES ACABADOS INTERIORES**
  - 8.1 OPCIONES PAVIMENTOS CERÁMICOS Y ALICATADOS BAÑOS
  - 8.2 OPCIONES PARQUET
  - 8.3 OPCIONES MUEBLES COCINA
  - 8.4 OPCIONES PACK ALARMA
- 9. SERVICIO POST-VENTA**

## **1. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA**

SISTEC PROMOCIONS, grupo promotor inmobiliario, presenta su nueva promoción de viviendas en Rubí-Centro, calle Llobateras. Exclusiva promoción de obra nueva, excelentes acabados y calidades, únicamente 5 viviendas con opción a parking y trastero.

Edificio de altas prestaciones, moderno, funcional y atractivo, con una cuidada distribución y excelentes acabados con la calidad de la marca PORCELANOSA, nuestro partner. Vivirás en el corazón de la ciudad, en una zona muy tranquila, con todos los servicios, en pleno eje comercial principal.

Situada en la zona centro de la población ofrece una excelente accesibilidad al trazado de infraestructuras de comunicación, con entrada desde la autopista AP-7 o bien desde los Túneles de Vallvidrera, que dan acceso a Barcelona en pocos minutos en coche.

La promoción está emplazada en la calle Llobateras, número 39, dispone de todos los servicios al alcance, como comercios, servicios, colegios, supermercados, entidades bancarias, comercio de proximidad o farmacia; asimismo, a 3 minutos a pie se encuentra la estación de los FGC que enlazan con Barcelona, Terrassa o Sabadell.

El proyecto, redactado por el estudio de arquitectura Mira Arquitectes, con la colaboración del arquitecto Rafael Cárdenas, es de un edificio adosado con dos plantas, sótano, planta baja, dos plantas piso y bajo cubierta. El edificio cuenta con 5 viviendas distribuidas en una escalera de vecinos.

Desde el vestíbulo se accede al ascensor, a los espacios destinados a instalaciones y suministros de servicios básicos, a los buzones, a la vivienda de planta baja y a la escalera de acceso al resto de plantas. La escalera y vestíbulo dan acceso a las viviendas (1 en planta baja y 2 en la planta primera y 2 en la segunda). También en planta baja, en la calle Llobateras, se sitúa el acceso rodado al aparcamiento, por medio de una rampa.

En cuanto a la distribución interior, cada vivienda de las plantas se caracteriza por ser muy luminoso y diáfano, orientado a Sur, disponiendo de una profundidad variable. Las viviendas cuentan con terraza, de diferentes dimensiones. La escalera de vecinos acaba en la planta segunda con acceso a las viviendas ubicadas en esta planta.

La planta sótano primera está destinada a aparcamiento de vehículos, con 6 plazas y 5 trasteros.

Para ver los acabados puedes concertar cita previa para visitar nuestro Showroom o piso muestra en la calle Torrent de l'Alba, nº5 de Rubí.

La entrega de las viviendas está prevista para finales del primer trimestre de 2021.

## **2. NORMATIVA DE EDIFICACIÓN**

- El Proyecto de edificación y de ejecución se ha realizado 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, la más alta posible, que representa una disminución de emisión de CO<sub>2</sub> 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. Si comparamos con una edificación con calificación energética F, puede representar hasta un 87% de ahorro en el consumo de energía de la vivienda.

## **3. ACABADOS EN ZONAS COMUNES**

### **3.1 VESTÍBULOS Y ACCESOS AL EDIFICIO**

- El vestíbulo presenta unos acabados con pavimento de piedra natural de granito y paredes que combinan superficies revestidas de paneles de madera lacados en blanco con estrías verticales mecanizadas acabadas con pintura, zonas pintadas.
- Peldaños de escaleras y rellanos de pisos de granito natural pulido y paredes acabadas con pintura.
- Puerta de entrada al vestíbulo de perfiles de aluminio y vidrio laminado.
- Un ascensor electromecánico, 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.

### **3.2 TERRAZAS Y CUBIERTAS**

- Cubierta realizada con sistema invertido con capa de pendientes, doble capa de porexpan de 4 centímetros de grosor y lámina geotextil impermeabilizante, aislamiento térmico de planchas de poliestireno extruido y capa de acabado.
- Terrazas con pendientes a una sola agua y reja de recogida de agua en el límite de la terraza.

### **3.3 SÓTANO DESTINADO A PARKING**

- Acceso de vehículos mediante rampa exterior con puerta metálica de accionamiento automático con emisores de radioondas individualizadas.
- Pavimento del interior del garaje de hormigón fratasado y finalizado con pintura epoxi. Señalización y numeración de las plazas pintadas sobre el pavimento.
- Garaje dotado de instalaciones de detección contra incendios, extintores manuales, luminaria de emergencia e iluminación con encendido mediante detectores de presencia, para favorecer el ahorro energético. Ventilación forzada y ventilación natural cruzada a través de celosías situadas en la fachada y puerta calada y patios de ventilación..
- Preinstalación 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. Mecanismo de control de suministro en la vivienda. (Equipo de carga y cableado no incluido como dotación.)

## **4. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

### **4.1 ESTRUCTURA**

- Estructura de hormigón armado garantizada por organismo de control técnico homologado.

- Cimentación mediante zapatas aisladas y riostras. Muros de contención perimetrales de los sótanos de hormigón armado.
- Estructura de pilares y forjados reticulares o losas de hormigón armado, según tipología y proyecto. Las franjas de los techos reticulares donde se entregan las paredes divisorias entre viviendas están macizadas, para evitar la transmisión de ruido entre pisos.

## 4.2 FACHADAS

- Fachadas de obra con revestimiento exterior de mortero monocapa. Trasdoso interior de tabique de yeso laminado con aislamiento de lana roca.
- Aislamiento térmico y acústico con lana de roca mineral adherida con mortero de resinas hidrófugo a la cara interior de la hoja exterior para mejorar el confort térmico y el ahorro energético.
- Tabique interior de yeso laminado con un segundo grosor 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.
- Balcones con barandillas de perfiles verticales en los laterales pintada con esmalte, según detalles del proyecto ejecutivo.

## 4.3 CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Carpintería exterior con perfiles de aluminio lacado de color gris antracita (RAL 7016) anodizado con rotura de puente térmico y acristalamiento con doble vidrio con cámara de aire tipo Climalit o equivalente.
- Balcones y ventanas con hojas practicables asimétricas, según proyecto. Posición de microventilación 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.
- Persianas enrollables motorizadas con lamas de aluminio térmico lacado en todas las aberturas de los espacios habitables. Cajón de persiana tipo block, registrable desde el exterior, que minimiza los puentes acústicos y térmicos que se producen cuando hay cajón de persiana con registro desde el interior. Sistema de accionamiento mediante mecanismos situados en la pared.

## 5. ACABADOS INTERIORES

### 5.1 PAREDES Y TECHOS INTERIORES

- Paredes de división interior entre propiedades con jeros fonoabsorbentes, trasdoso metálico con placa marca Knauf 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 doble tabique de yeso laminado tipo Pladur marca Knauf o equivalente 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 blanco.

## 5.2 PAVIMENTO

- Pavimento de parquet multicapa de madera natural de roble de 1 lama de la marca Porcelanosa AC4 en toda la vivienda, excepto baños y lavaderos, que dispondrán de pavimento cerámico. Según la norma EN 13329, ésta es la resistencia al desgaste y la abrasión según número AC-4 (más de 4.000 vueltas).
- Zócalo de madera lacada de color blanco en todo el perímetro de las estancias con parquet.
- Bajo el pavimento de acabado hay una solera Prosilence, producto ecológico con un alto grado de innovación tecnológica. Mezcla de cemento, áridos, aditivos y material polimérico 100% reciclado que le confieren propiedades térmico-acústicas superiores a las del mortero convencional. Las soleras de pre-soporte de pavimentación continua pueden alcanzar espesores inferiores a los 35 mm, proporcionando una superficie totalmente nivelada, ligera y sin fisuras. Es un producto que aporta aislamiento acústico y térmico según lo especificado en el código técnico de edificación 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 con acabados de una sola pieza de granito pulido.
- Terrazas con pavimento de gres para exteriores.

## 5.3 CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta entrada blindada Block. Cerradura de seguridad embutida en el canto con 3 puntos de anclaje tipo Tsa TLB3 Mirilla de gran angular y perfil guillotina inferior para mejorar la estanqueidad y la acústica.
- Puertas interiores con acabado en lacado blanco, dotadas con junta de estanqueidad (burlete de goma). Sistema de cierre a base de picaporte simple, con condena en baños y aseo.
- Según distribución de cada vivienda, puertas interiores correderas con sistema oculto. Puertas de 80 cm de ancho en el itinerario practicable de cada vivienda; resto de puertas de 70 cm de ancho.

## 5.4 ACABADOS INTERIORES EN COCINAS

- Cocinas equipadas con armarios modulares altos con puertas laminadas color a escoger con tiradores ocultos y bajos con puertas laminadas. Cajones y puertas con sistema de freno hidráulico. 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.
- Fregadero de acero inoxidable rectangular de 1 cubeta colocado por debajo de la encimera con grifo monomando con caño giratorio.
- Equipada con horno eléctrico situado bajo la cocina y microondas en los muebles altos. Espacio para nevera combinada de 60 cm y para lavavajillas de 60 cm.

## 5.5 COCINA: ELECTRODOMÉSTICOS

- Electrodomésticos de la marca Bosch.
- Placa de inducción de 60 cm con 3 zonas de cocción, una de ellas de gran diámetro (28 cm)
- Horno de 60 cm con acabado de acero inoxidable, con 6 funciones, grill y reloj electrónico con programación de inicio y parada de cocción.
- Horno microondas integrable de 20 litros de capacidad, con acabado de vidrio negro y acero inoxidable. Programas automáticos de cocción y función grill simultánea.

## 5.6 BAÑOS ACABADOS PORCELANOSA 100%

- Revestimiento de paredes hasta el techo con baldosas esmaltadas y pavimento de gres. Pared del fondo de la ducha o bañera con revestimiento de color y textura diferenciados del resto de paredes. Pavimento y revestimiento a escoger entre Bottega Caliza o Bottega Acero.
- Pack inodoro Akro Compact.
- Grifería lavabo Hotels.
- Columna Smart Termostática Cromo.
- Espejo canto pulido 50 x 80 cm.
- Mueble + lavabo Gel Coat Spazio.
- Plato de ducha Architect

## 6. INSTALACIONES

### 6.1 ELECTRICIDAD

- Electrificación elevada de 9.2 kW en cada vivienda. Cuadro general de distribución en ejecución empotrada dotado de protecciones contra sobretensiones, magnetotérmica y diferencial. Puntos de alumbrado y tomas de enchufe (16 A 2p+T) en todos los recintos según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT).

### 6.2 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.
- Tomas de agua fría y caliente para lavavajillas y lavadora.
- Punto de agua en las terrazas.

### 6.3 SISTEMA DE AEROTERMIA

- Viviendas dotadas de uno de los sistemas más eficientes para producir calefacción, refrigeración y agua caliente. Se trata de la bomba de calor, un generador capaz de recuperar y aportar al hogar una gran cantidad de energía renovable y, por tanto, gratuita, conocido como energía aerotérmica. Con ella podrás ahorrar hasta un 80% en tu factura de calefacción.

### 6.4 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.
- 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 (*\*Disponibilidad de servicio sujeto al despliegue por parte de los operadores de telecomunicaciones*).
- 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.
- Punto de conexión de fibra óptica en la sala de estar mediante la tirada de un cable de 2 fibras desde el PAU ubicado en la entrada de la vivienda hasta el registro de paso de 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 (*\*Disponibilidad de servicio sujeto al despliegue por parte de los operadores de telecomunicaciones*).
- 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.

## 6.5 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.

## 6.6 ILUMINACIÓN

- Iluminación de los baños y cocina con ojos de buey empotrados en el techo falso, fijos, con luces de led (distribución y número de luces en los baños de acuerdo con el espacio disponible fuera del registro de la unidad interior del sistema de climatización). Linestras de led con encendido independiente instaladas bajo los muebles altos de la cocina.
- En las terrazas privativas se colocará un aplique de pared.

## 6.7 PACK DOMÓTICA

- Dispositivo Samsung Smarthings o equivalente a través del cual conectar y sincronizar tu Smartphone y poder controlar los espacios de tu vivienda.

## 7. ENTREGA DE VIVIENDA

- Antes de la entrega formal de la vivienda, se hará una limpieza general básica.
- Previamente a la recepción final de la obra, el equipo de ventas y técnico se encarga de inspeccionar tu vivienda con el fin de que no existen desperfectos junto con el cliente.
- Una vez firmada la compraventa ante Notario y entregadas las llaves, tendremos una cita técnica en la que te hacemos entrega formalmente de tu vivienda, te la presentamos, mostramos y enseñamos sus detalles y cómo funcionan sus electrodomésticos y elementos técnicos.

## 8. OPCIONES ACABADOS INTERIORES

### 8.1 OPCIONES PAVIMENTOS CERÁMICOS Y ALICATADOS BAÑOS PORCELANOSA

- Fecha límite para escoger opción.....30 de noviembre de 2020

(A) OPCIÓN 1: **BOTTEGA CALIZA**

(B) OPCIÓN 2: **BOTTEGA ACERO**

### 8.2 OPCIONES PARQUET PORCELANOSA AC-4

- Fecha límite para escoger opción.....30 de noviembre de 2020

(A) OPCIÓN 1: **AC4 RESIDENCE 1L ARIZONA**

(B) OPCIÓN 2: **AC4 RESIDENCE 1L UTAH**

(C) OPCIÓN 3: **AC4 RESIDENCE 1L NEVADA**

### 8.3 OPCIONES MUEBLES COCINA

- Fecha límite para escoger opción.....30 de noviembre de 2020

(A) OPCIÓN 1: **COLOR BLANCO**

(B) OPCIÓN 2: **COLOR MADERA**

### 8.4 PACK ALARMA

## 9. SERVICIO POST-VENTA

Estamos a tu disposición en los canales habituales de comunicación y contacto y respondemos de forma ágil para revisar, controlar y solucionar de forma rápida y efectiva cualquier incidencia que te pudiera surgir sobretodo en tus primeros meses de recepción de tu vivienda.

# **sistec.** P R O M O C I O N S

Carrer Torrent de l'Alba, núm. 5 · 08191 Rubí · Tel. 930 07 10 84  
[www.sistecpromocions.com](http://www.sistecpromocions.com)