
Memoria de calidades

EL EDIFICIO

Promoción de viviendas de obra nueva ubicada en la nueva zona residencial de La Plana (Sitges), en las calles de Ramón de Dalmases, Francesc de Carcolse y de l'Abadessa Maria Lluïsa de Dalmau.

El conjunto residencial está formado por tres edificios con seis escaleras, que suman un total de 58 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios. Todas las unidades destacan por disponer de amplias terrazas, con especial relevancia en las viviendas en planta baja y 12 áticos singulares.

En el centro del complejo se configura una zona comunitaria ajardinada con piscina de uso privado.

El proyecto incorpora plazas de aparcamiento para vehículos y trasteros dentro de la misma finca.

En la fachada del edificio en la calle de Ramón de Dalmases, se disponen locales destinados a uso comercial, favoreciendo la integración de servicios de proximidad y dinamizando el entorno urbano.

Estructura

La estructura del edificio es de losas y pilares de hormigón armado. En cumplimiento de las normativas y legislación vigentes, se dispone de un OCT independiente (Organismo de Control Técnico) para garantizar la correcta ejecución de la estructura.

Fachada

La fachada se realiza mediante un sistema multicapa, formado exteriormente por un cerramiento de ladrillo cerámico, aislamiento térmico y un acabado cerámico colocado sobre subestructura metálica, configurando una fachada ventilada. En el interior, se dispone un semi tabique con perfilería de acero galvanizado, aislamiento térmico incorporado y acabado con placa de yeso laminado tipo Pladur o equivalente.

Las barandillas exteriores de los balcones con perfiles de acero inoxidable y paneles de vidrio.

Carpintería exterior

La carpintería exterior de las viviendas es de aluminio, con rotura de puente térmico y doble acristalamiento con cámara de aire interior tipo "Climalit" o similar, que proporciona a la vivienda el confort térmico y acústico, según normativa.

Todas las estancias de la vivienda cuentan con persianas motorizadas. El cajón de la persiana es tipo "Cajaislante" o similar, garantizando el aislamiento térmico de la fachada.

Cubierta

La cubierta es plana, con aislamiento térmico y lámina impermeabilizante, accesible únicamente para mantenimiento y otros espacios reservados.

LAS VIVIENDAS

Divisorias y aislamiento

Las viviendas están diseñadas para ofrecer confort térmico y acústico, con tabiques interiores ejecutados con perfilera de acero galvanizado con aislamiento térmico incorporado, más una placa de yeso laminado tipo Pladur o similar, en cada lado.

Los techos de la vivienda están acabados con falso techo continuo de placas de yeso laminado tipo Pladur o similar, y en los baños se utilizan placas de yeso laminado antihumedad.

Pavimentos y revestimientos

El pavimento general interior de la vivienda, exceptuando los baños, se realiza con un pavimento vinílico flotante del grupo *KÁHRS* (según muestra) *. Los zócalos están acabados en blanco.

Para el pavimento y revestimiento de los baños se ha elegido una pieza de gres porcelánico del grupo *ATLAS CONCORDE* (según muestra) *, de gran formato.

En las terrazas, el pavimento es de gres antideslizante diseñado para exteriores, del grupo *FLORIM* (según muestra) *.

Carpintería interior

La puerta de entrada de la vivienda es lisa y blindada, con cerradura de seguridad de tres puntos, tirador y mirilla óptica, garantizando un aislamiento acústico de 30 dB.

Las puertas interiores de la vivienda son lisas, con aireadores incorporados en el marco, en las que corresponda, en cumplimiento de la normativa de salubridad según el CTE.

En el dormitorio principal, armario empotrado de tipo modular, acabado interiormente con estante y barra para colgar.

Muebles de cocina y electrodomésticos

La cocina de la marca *SANTOS* (según muestra) *, equipada con electrodomésticos de la marca *SIEMENS* o similar (según muestra) *:

- Placa de Cocción de Inducción
- Horno Eléctrico Integrado
- Horno Microondas Integrado
- Lavavajillas Integrado
- Nevera/s Integrada/s según proyecto

La campana extractora de la marca *PANDO* o similar (según muestra) *, integrada en los muebles altos o en el techo, según tipología.

La encimera es porcelánica diseñada a medida de la marca *COVERLAM* o similar (según muestra) *, con fregadero de “Silgranit” (según muestra) * instalado bajo la propia encimera y grifería monomando de la marca *FRANKE* o similar (según muestra) *.

Luminarias LED en techo y bajo los muebles altos de cocina.

Sanitarios y grifería

En los baños se coloca el lavabo con mueble suspendido (según muestra) *. Acompaña el conjunto un espejo retroiluminado e iluminación LED en el techo. El inodoro es suspendido de la marca *DURAVIT* o similar (según muestra) *.

El plato de ducha, in situ y acabado con pieza de gres porcelánico de gran formato (según muestra) *, se integra de manera continua con el pavimento y revestimiento, generando una lectura uniforme del conjunto. Esta solución se completa con la instalación de mampara (según muestra) * y con grifería de la marca *DORNBRACHT*, monomando en el lavabo y termostática (según muestra)* para un control personalizado de la temperatura del agua en la ducha, con rociador efecto lluvia.

Calefacción, Climatización i ACS (agua caliente sanitaria)

La instalación térmica individual se realiza mediante un sistema de aerotermia de alta eficiencia energética, para calefacción, refrigeración y producción de ACS, con depósito de agua caliente sanitaria integrado en cada vivienda.

El sistema de calefacción se realiza mediante suelo radiante en todas las estancias y el aire acondicionado se distribuye por conductos en el techo de las estancias a climatizar.

Instalación eléctrica y telecomunicaciones

La instalación eléctrica de la vivienda se ajusta al Reglamento de Baja Tensión.

Los mecanismos en el interior de las viviendas, de la marca *SIMON* o similar (según muestra) *.

La instalación de audiovisuales cumple la normativa vigente de telecomunicaciones. Se realiza la instalación de Fibra óptica según normativa. Se realiza la distribución de telefonía y TV-TDT hasta las tomas de las estancias conforme a la normativa. Los equipos de captación, amplificación y distribución ubicados en la cubierta, son comunitarios.

Las viviendas disponen de videoportero.

Fontanería

La instalación de fontanería de agua fría y caliente se realiza conforme a la normativa vigente, con llaves de corte en todas las estancias con suministro.

Las viviendas incorporan la instalación de un equipo descalcificador.

VESTÍBULOS Y ESCALERAS

Los vestíbulos se realizarán de acuerdo con el proyecto de interiorismo, concebido de manera específica para dotar a estos espacios de una identidad propia.

Los ascensores son de dimensiones conforme a la normativa vigente. Las puertas son automáticas tanto en la cabina como en el rellano.

ZONAS COMUNES

Zona ajardinada del complejo residencial, con sistema de riego automático y una cuidada selección de especies arbóreas y arbustivas que contribuirán a generar un entorno equilibrado y de calidad, con una piscina central que actúa como eje vertebrador del espacio comunitario.

Zonas de paso con pavimentos rígidos, configurando recorridos ordenados y funcionales plenamente integrados en el diseño global del espacio con alumbrado integrado.

APARCAMIENTO

El edificio consta de planta sótano donde se ubican las plazas de aparcamiento y trasteros.

El acceso al aparcamiento de vehículos se realiza por la calle de Ramón de Dalmases y por la calle de L'Abadessa M^a Lluïsa de Dalmau. La puerta de vehículos es automática y se acciona mediante mando a distancia.

El pavimento es de hormigón pulido y las plazas están señalizadas con pintura específica para este uso.



Sistema de ventilación de las viviendas (cumplimiento CTE Salubridad)

Sistema de ventilación mecánica forzada, cumpliendo la normativa vigente CTE DB HS3. La entrada de aire exterior se realiza mediante el sistema de microventilación en la carpintería de aluminio de dormitorios y sala de estar-comedor; y la extracción del aire interior se lleva a cabo mediante bocas situadas en los baños y en la cocina, hasta la cubierta.

Aislamiento térmico y acústico

Mejora del confort térmico y acústico de las viviendas mediante el aumento de los niveles de aislamiento exigidos por la normativa (CTE):

- Carpintería de aluminio de las viviendas con rotura de puente térmico y doble vidrio bajo emisivo.
- Fachadas y cubiertas con aislamiento adicional.
- Techos entre plantas con aislamiento adicional, ejecutados como suelo flotante.

Ahorro energético

Diferentes soluciones que ayudan al ahorro energético tanto en los elementos comunes como en los individuales:

- Cajón de la persiana prefabricado de material aislante.
- Detectores de presencia para activar la iluminación de la escalera y de los vestíbulos de planta.
- Toma de agua caliente para la lavadora y el lavavajillas.
- Mecanismos de doble descarga en las cisternas de los inodoros.
- Grifería de lavabo con sistema de apertura en frío.
- Se realiza la instalación de Placas Fotovoltaicas conforme a la normativa.

Certificación energética

La certificación energética en fase de proyecto está en trámite.

*Las muestras están a disposición de los clientes en la oficina de ventas.

**Cualquiera de las calidades relacionadas podrá ser modificada a lo largo de la ejecución de la obra por exigencias de orden técnico, comercial, jurídico o de suministro. En cualquiera de estos casos, serán sustituidas por otras de calidad similar, según el criterio de la Dirección Facultativa.

Memoria contrato (10-07-2026).
