
Memòria de qualitats

L'EDIFICI

Promoció d'habitatges d'obra nova ubicada a la nova zona residencial de La Plana (Sitges), als carrers de Ramón de Dalmases, Francesc de Carcolse i de l'Abadessa Maria Lluïsa de Dalmau.

El conjunt residencial està format per tres edificis amb sis escales, que sumen un total de 58 habitatges de 2, 3 i 4 dormitoris. Totes les unitats destaquen per disposar d'àmplies terrasses, amb especial rellevància per als habitatges en planta baixa i 12 àtics singulars.

Al centre del complex es configura una zona comunitària enjardinada amb piscina d'ús privat.

El projecte incorpora places d'aparcament per a vehicles i trasters dins la mateixa finca.

A la façana de l'edifici al carrer de Ramon de Dalmases, es disposen locals destinats a ús comercial, afavorint la integració de serveis de proximitat i dinamitzant l'entorn urbà.

Estructura

L'estructura de l'edifici és de lloses i pilars de formigó armat. En compliment de les normatives i legislació vigent es disposa d'un OCT independent (Organisme de Control Tècnic) per garantir la correcta execució de l'estructura.

Façana

La façana es realitza mitjançant un sistema multicapa, format exteriorment per una paret de maó calat ceràmic, aïllament tèrmic i un acabat ceràmic col·locat sobre subestructura metàl·lica, configurant una façana ventilada. A l'interior, es disposa un semi envà amb perfil d'acer galvanitzat, aïllament tèrmic incorporat i acabat amb placa de guix laminat tipus Pladur o equivalent.

Les baranes exteriors dels balcons amb perfils d'acer inoxidable i panells de vidre.

Fusteria exterior

La fusteria exterior dels habitatges és d'alumini, amb trencament de pont tèrmic i amb doble envidrament amb cambra d'aire intern tipus "Climalit" o similar, que dona a l'habitatge el confort tèrmic i acústic, segons normativa.

Totes les estances de l'habitatge tenen persianes motoritzades. El calaix de la persiana és tipus "Cajaislant" o similar, assegurant l'aïllament tèrmic de la façana.

Coberta

La coberta és plana, amb aïllament tèrmic i amb làmina impermeabilitzant, accessible només per a manteniment i altres espais reservats.

ELS HABITATGES

Divisòries i aïllament

Els habitatges estan dissenyats per oferir confort tèrmic i acústic, amb envans interiors executats amb perfil d'acer galvanitzat amb aïllament tèrmic incorporat, més una placa de guix laminat tipus Pladur o similar, per cada costat.

Els sostres de l'habitatge estan acabats amb cel ras continu de plaques de guix laminat tipus Pladur o similar, i als banys s'utilitzen plaques de guix laminat antihumitat.

Paviments i revestiments

El paviment general interior de l'habitatge, exceptuant els banys, es realitza amb un paviment vinílic flotant del Grup *KÁHRS* (segons mostra) *. Els sòcols estan acabados en blanc.

Per al paviment i revestiment dels banys ha sigut escollida una peça de gres porcellànic del Grup *ATLAS CONCORDE* (segons mostra) *, de gran format.

A les terrasses, el paviment és de gres antilliscant dissenyat per a exteriors, del Grup *FLORIM* (segons mostra) *.

Fusteria interior

La porta d'entrada de l'habitatge és llisa i blindada, amb pany de seguretat de tres punts, amb tirador i espiell òptic, garantint un aïllament acústic de 30dB.

Les portes interiors de l'habitatge són llises, amb airejadors incorporats al marc, a les que correspongui, en compliment de la normativa de salubritat segons el CTE.

En el dormitori principal, armari encastat de tipus modular, acabat interiorment amb prestatge i barra per penjar.

Mobles de cuina i electrodomèstics

La cuina de la marca *SANTOS* (segons mostra) *, equipada amb electrodomèstics de la marca *SIEMENS* o similar (segons mostra) *:

- Placa de Cocció d'Inducció
- Forn Elèctric Integrat
- Forn Microones Integrat
- Rentavaixelles Integrat
- Nevera/es Integrada/es segons projecte

La campana extractora de la marca *PANDO* o similar (segons mostra)*, integrada als mobles alts o a sostre, segons tipologia.

El taulell és porcellànic dissenyat a mida de la marca *COVERLAM* o similar (segons mostra)*, amb aigüera de "*Silgranet*" (segons mostra)* instal·lada sota el mateix taulell i aixeta monocomandament de la marca *FRANKE* o similar (segons mostra)*.

Lluminàries LED a sostre i sota moble alts de cuina.

Sanitaris i aixetes

Als banys es col·loca el lavabo amb moble suspès (segons mostra)*. Acompanya el conjunt un mirall retroil·luminat i il·luminació LED al sostre. L'inodor és suspès de la marca *DURAVIT* o similar (segons mostra)*.

El plat de dutxa, in situ i acabat amb peça de gres porcellànica de gran format (segons mostra)*, s'integra de manera continua amb el paviment i revestiment, generant una lectura uniforme del conjunt. Aquesta solució es completa amb la instal·lació de mampara (segons mostra)*, amb aixetes de la marca *DORNBRACHT*, monocomandament al lavabo i termostàtica (segons mostra)* per un control personalitzat de la temperatura d'aigua a la dutxa, amb ruixador efecte pluja.

Calefacció, Climatització i ACS (aigua calenta sanitària)

La instal·lació tèrmica individual és mitjançant el sistema d'aerotèrmia d'alta eficiència energètica, per calefacció, refrigeració i producció ACS amb dipòsit d'aigua calenta sanitària integrat a cada habitatge.

El sistema de calefacció es realitza mitjançant terra radiant a totes les estances i l'aire condicionat distribuït per conductes al sostre de les estances a climatitzar.

Instal·lació elèctrica i Telecomunicacions

La instal·lació elèctrica de l'habitatge s'ajusta al Reglament de Baixa Tensió.

Els mecanismes a l'interior dels habitatges de la marca *SIMON* o similar (segons mostra)*.

La instal·lació d'audiovisuals compleix la normativa vigent de telecomunicacions. Es realitza la instal·lació de Fibra òptica segons normativa. Es realitza la distribució de la telefonia i la TV-TDT fins a les preses de les estances segons normativa. Els equips de captació, amplificació i distribució ubicats a la coberta, són comunitaris.

Els habitatges disposen de videoporter.

Fontaneria

La instal·lació de fontaneria d'aigua freda i calenta realitzada segons la normativa vigent, amb claus de tall a totes les estances amb subministrament.

Els habitatges incorporen la instal·lació d'un equip descalcificador.

VESTÍBULS I ESCALES

Els vestíbuls d'escala es realitzaran d'acord amb el projecte d'interiorisme, concebut de manera específica per dotar aquests espais d'una identitat pròpia.

Els ascensors són de dimensions segons la normativa vigent. Les portes són automàtiques a la cabina i al replà.

ZONES COMUNES

Zona enjardinada del complex residencial, amb sistema de reg automàtic i una acurada selecció d'espècies arbòries i arbustives que contribuiran a generar un entorn equilibrat i de qualitat, amb una piscina central que actua com a eix vertebrador de l'espai comunitari.

Les zones de pas amb paviments rígids, configurant recorreguts ordenats i funcionals plenament integrats en el disseny global de l'espai amb enllumenat integrat.

APARCAMENT

L'edifici consta d'una planta soterrània on s'ubiquen les places d'aparcament i els trasters.

L'accés a l'aparcament de vehicles és pel carrer de Ramon de Dalmases i pel carrer de L'Abadessa Ma Lluïsa de Dalmau. La porta de vehicles és automàtica i accionada amb comandament a distància.

El paviment és de formigó remolinat i les places estan senyalitzades amb pintura específica per a aquest ús.



Sistema de ventilació dels habitatges (compliment CTE Salubritat)

Sistema de ventilació mecànica forçada, complint la normativa vigent CTE DB HS3. L'entrada d'aire exterior es fa mitjançant el sistema de microventilació a la fusteria d'alumini de dormitoris i sala-menjador; i l'extracció de l'aire interior es fa mitjançant boques situades als banys i a la cuina, fins a la coberta.

Aïllament tèrmic i acústic

Millora del confort tèrmic i acústic dels habitatges per l'augment dels nivells d'aïllament exigibles per la normativa (CTE):

- Fusteria d'alumini dels habitatges amb trencament de pont tèrmic i doble vidre baix emissiu.
- Façanes i cobertes amb extra d'aïllament.
- Sostres entre plantes amb extra d'aïllament, i executat com a terra flotant.

Estalvi energètic

Diferents solucions que ajuden a l'estalvi energètic tant en els elements comuns com als individuals:

- Calaix de la persiana prefabricat de material aïllant.
- Detectors de presència per activar il·luminació de l'escala i dels vestíbuls de planta.
- Presa d'aigua calenta per la rentadora i el rentaplats.
- Mecanismes de doble descàrrega de les cisternes dels inodors.
- Aixeta de lavabo amb sistema d'obertura en fred.
- Es realitza la instal·lació de Plaques Fotovoltaïques segons normativa.

Certificació energètica

La certificació energètica en fase de projecte està en tràmit.

*Les mostres estan a disposició dels clients a l'oficina de vendes.

**Qualsevol de les qualitats relacionades podria ser modificada al llarg de l'execució de l'obra per exigències d'ordre tècnic, comercial, jurídic o de subministrament. En qualsevol d'aquests casos se substituirien per altres de qualitat similar, segons criteri de la Direcció Facultativa.

Memòria contracte (10-07-2026).
