

Edificios Llum de Mar. Illa 41. Sitges. Barcelona,

Memoria de calidades

EL EDIFICIO

Promoción residencial de tres edificios de obra nueva situada en la manzana 41 de la Plana de Sitges, entre las calles Ramón Dalmases, Joan Martínez i Sardà y Abadessa M^a Lluïsa Dalmau.

El bloque 1 dispone de 20 viviendas y 7 locales, el bloque 2 de 21 viviendas y el bloque 3 de 22 viviendas.

En el centro del conjunto residencial se crea una zona comunitaria ajardinada con piscina de uso privado.

Así mismo, el proyecto dispone de 63 trasteros, 96 plazas de aparcamiento para vehículos y 50 para motocicletas.

Y para una movilidad más sostenible cada vivienda cuenta con un espacio reservado para aparcar bicicletas.

Estructura

La estructura del edificio es de losas y pilares de hormigón armado.

En cumplimiento de las normativas y legislación vigente se dispone de un OCT independiente (Organismo de Control Técnico) para garantizar la correcta ejecución de la estructura.

Fachada

La fachada está formada, en el exterior, por una pared de ladrillo cerámico, un aislamiento térmico, y un acabado cerámico con subestructura metálica formando una fachada ventilada. En el interior, un semi tabique compuesto por perfiles de acero galvanizado con aislamiento térmico incorporado y una placa de yeso laminado tipo Pladur o similar.

Carpintería exterior

La carpintería exterior de las viviendas es de aluminio, bicolor, con rotura de puente térmico y con doble vidrio con cámara de aire intermedia tipo "Climalit" o similar, dando a la vivienda el confort térmico y acústico, según normativa.

Las viviendas disponen de persianas enrollables de lamas, en la sala-comedor, los dormitorios y la cocina. El accionamiento se hace mediante motor. El cajón de la persiana es tipo "Beck&Heun" o similar, asegurando el aislamiento térmico de la fachada.

Cubierta

La cubierta es plana con aislamiento térmico y con lámina impermeabilizante, accesible solo para mantenimiento.

LAS VIVIENDAS

Tabiquería y aislamiento

Los tabiques interiores entre las diferentes estancias de la vivienda se ejecutan con perfiles de acero galvanizado con aislamiento térmico incorporado, más una placa de yeso laminado tipo Pladur o similar, por cada lado.

- En los baños las placas de yeso laminado son anti humedad.
- En toda la vivienda se coloca falso techo de placas de yeso laminado tipo Pladur o similar.

Pavimentos y revestimientos

El pavimento general interior es vinílico flotante según muestra*, del Grupo PORCELANOSA en el recibidor, la sala – comedor, la cocina, el pasillo y los dormitorios. El zócalo es panel de DM acabado en blanco.

En los baños, el pavimento y el revestimiento son de gres, según muestra * del Grupo PORCELANOSA.

En las terrazas, el pavimento es de gres antideslizante para exterior, según muestra. * del grupo PORCELANOSA.

Pintura para interior en los techos y el resto de las paredes de las viviendas.

Carpintería interior

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

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

Las viviendas disponen de armario empotrado en el dormitorio principal, tipo modular, acabado interior con estante y barra para colgar.

Muebles de cocina y electrodomésticos

La cocina se entrega con armarios altos y bajos. Las puertas son lisas y sin tirador a la vista, según muestra * de la marca SANTOS.

La encimera es de Silestone o similar según muestra*. El resto de las paredes van pintadas.

La cocina se entrega con los siguientes electrodomésticos de la marca Bosch o similar según muestra. *:

- Placa de cocción de inducción.
- Horno eléctrico.
- Horno microondas integrado.
- Lavavajillas integrado.
- Nevera/s integrada/s según proyecto.

La campana extractora es del tipo grupo filtrante, integrada en los muebles, o tipo integrada en el techo, según proyecto. De la marca Pando o similar, según muestra. *

El fregadero es de “Silgranito”, instalado bajo encimera, y con grifo tipo monomando de la firma Blanco o similar, según muestra*.

Iluminación en techo de la cocina y bajo muebles altos.

Sanitarios y griferías

Lavabo suspendido y mueble en todos los baños, del Grupo PORCELANOSA o similar según muestra. *

Inodoro suspendido en todos los baños, del Grupo PORCELANOSA o similar según muestra. *

Bañera de acero esmaltada del Grupo PORCELANOSA o similar, según muestra. *

Plato de ducha del Grupo PORCELANOSA o similar, según muestra. *

Se instala mampara de protección según muestra. *

Grifos monomando del Grupo PORCELANOSA o similar. Grifo termostático en ducha, según muestra. *

En todos los baños se coloca un espejo e iluminación mediante luminarias en el techo.

Calefacción, Climatización y ACS (agua caliente sanitaria)

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

La calefacción es por suelo radiante en todas las estancias a calefactar.

El aire acondicionado está distribuido por conductos en techos en 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 son de la firma Niessen o similar.

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

Las viviendas disponen de video-portero.

Fontanería

La instalación de fontanería de agua fría y caliente realizada según la normativa vigente, con llaves de corte en todas las estancias con suministro.

Se coloca un grifo de agua fría en las terrazas de las viviendas que dispongan de desagüe canalizado.

VESTÍBULOS Y ESCALERAS

Los vestíbulos de escaleras se realizan según el proyecto de Interiorismo.

Los ascensores son de dimensiones según la Normativa vigente. Las puertas son automáticas en la cabina y en el rellano.

ZONAS COMUNES

En la cubierta del edificio hay una zona para el mantenimiento y conservación de las instalaciones que se ubican.

En la zona ajardinada de planta baja, y según proyecto específico, se hace plantación de diferentes especies de arboles y arbustos. Instalación de riego e iluminación. Zonas de paso con pavimento rígido.

La piscina dispone de zona perimetral pavimentada y con valla para la seguridad infantil.

El conjunto residencial dispone de una sala en planta baja, cerrada y aislada, de uso polivalente, con acceso independiente desde la calle y conexión directa con la zona ajardinada.

APARCAMIENTO

La puerta de vehículos es automática y accionada con mando a distancia.

Los bloques 1 y 2 tienen su rampa de acceso para vehículos al sótano, en la calle Ramon Dalmases.

El bloque 3 tiene su rampa de acceso para vehículos al sótano, en la calle Abadessa M^a Lluïsa Dalmau.

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

La promoción está preparada para poder instalar punto de carga para vehículo eléctrico en todas las plazas.



MEDIDAS DE ECOEFICIENCIA

Sistema de ventilación de viviendas (cumpliendo CTE Salubridad)

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

Aislamiento térmico y acústico

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

- Carpinterías de aluminio de las viviendas con rotura de puente térmico y doble vidrio bajo emisivo.
- Fachadas y cubiertas con extra de aislamiento.
- Forjados entre plantas con extra de aislamiento, y ejecutado como suelo flotante.

Ahorro energético

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

- Cajón de la persiana prefabricado de material aislante.
- Detectores de presencia para activar iluminación de la escalera y de los vestíbulos por planta.
- Toma de agua caliente para la lavadora y el lavavajillas.
- Mecanismos de doble descarga de las cisternas de los inodoros.
- Grifo de Lavabo con sistema de apertura en frío.

Certificación energética

La certificación energética en fase de proyecto es A20/A3 para los bloques 1 y 2, y A21/A3 para el bloque 3.

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

*Cualquiera de las calidades relacionadas podría 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 se sustituirían por otros de calidad similar, según criterio de la Dirección Facultativa.

Memoria contrato. (07-06-2023)

