



MEMORIA DE CALIDADES

Hemos diseñado esta promoción, **RESIDENCIAL PARC CENTRAL SANT CUGAT**, con un perfecto equilibrio entre arquitectura, funcionalidad y acabados, con 5 edificios plurifamiliares aislados con zonas exteriores comunitarias, con un total de 105 viviendas de 3 y 4 dormitorios, con amplias terrazas, en una urbanización cerrada y con todas las ventajas de una comunidad de propietarios exclusiva.

Exponemos a continuación la memoria de calidades, donde usted podrá comprobar todo lo que le ofrece este conjunto residencial:

FACHADAS Y DISTRIBUCIONES INTERIORES

- **Fachadas**

Las fachadas se han diseñado combinando paños ciegos de **obra vista de color blanco**, con paños que agrupan la carpintería de aluminio, acabados con estuco, con el mismo color de la carpintería.

Las terrazas se cierran con una barandilla de gran ligereza y unos porticones correderos mediante perfiles de aluminio.

La fachada, además de la piel exterior, consta de una cámara de aire con **aislante térmico y acústico**, dotando a la vivienda de un gran confort y con el consiguiente ahorro de energía. El acabado interior es de **panel de doble placa de yeso laminado** pintado.

- **Tabiquería y aislamiento**

En cuanto a las **divisiones interiores entre habitaciones** de cada vivienda hemos optado por un sistema de **tabiquería seca** frente al sistema tradicional de fábrica de ladrillo. Para ello y para conseguir unos valores de aislamiento acústico y térmico superiores a los tradicionales, hacemos los tabiques con **2 placas de yeso laminado** de 13 mm cada una a cada lado de la estructura interna metálica de soporte que conforma una cámara intermedia en la cual alojamos el aislante acústico.

La separación entre viviendas se realiza con una **tabiquería mixta** de fábrica de ladrillo y trasdosado con doble placa de yeso laminado de 13 mm. cada una a cada lado

de la estructura metálica con aislamiento también a cada lado, evitando los molestos ruidos entre viviendas colindantes.

La separación entre viviendas y zonas comunes se realiza con **fábrica de ladrillo** enlucido de yeso al exterior y trasdosado sobre estructura metálica con doble placa de yeso laminado de 13 mm. cada una, con aislamiento al interior de la vivienda.

Este sistema de tabiquería seca es de gran utilidad, ya que evitamos las rozas y suprimimos puentes acústicos al conducir las instalaciones por el espacio intermedio de los tabiques. Las paredes tienen un mayor grado de perfección en su acabado que nos permite la terminación en pintura lisa.

ACABADOS INTERIORES

- **Vestíbulo, salones, dormitorios y pasillos**

El pavimento será de **laminado flotante AC5 8 mm**, para tránsito intenso, por encima del habitualmente instalado en viviendas, rematado con un **rodapié de** con terminación lacada en blanco.

Las paredes irán acabadas con **pintura plástica lisa**.

Se colocará **falso techo** de placa de yeso laminado terminado también en pintura plástica lisa con foseado para cortinero en todos los frentes a fachada.

- **Baños y aseos**

Las paredes de los baños, tanto principales como secundarios, irán revestidas de **baldosa cerámica** en zonas húmedas y **pintura plástica lisa** en el resto, combinando con el solado y rodapié de **gres porcelánico**.

Se instalarán **griferías monomando** y los **sanitarios blancos de diseño**. El baño principal contará con plato de ducha y grifería termostática con doble sistema de rociador y ducha. El baño secundario contará a su vez con bañera de diseño y grifería termostática.

Se dispondrá de encimera de diseño con lavabo integrado todo el conjunto en blanco mate con faldón de 12 cm y **espejo** en todo su frente.

Se colocarán **falsos techos** de panel de yeso laminado con pintura plástica, siendo registrable el del baño secundario que aloja en su techo la máquina interior de aire acondicionado.

- **Cocinas**

Las cocinas irán pavimentadas con baldosas de **gres porcelánico**, combinando en sus paredes una pintura **plástica lisa con paneles compac** del mismo material que la encimera.

Llevarán **falso techo** de panel de yeso laminado con pintura plástica lisa.

Se entregarán **amuebladas** con un diseño actual de muebles altos y bajos de gran capacidad y además incluirán el siguiente **equipamiento**:

- Placa vitrocerámica.
- Campana extractora.
- Horno eléctrico.
- Microondas.
- Fregadero con grifería mono-mando.

• **Carpintería interior**

La **puerta de acceso** a la vivienda será **acorazada** con terminación lacada en blanco y en madera al exterior y dispondrá de mirilla óptica.

Las **puertas de paso** serán de **tablero macizo de DM** acabado lacado en blanco con un esmerado diseño, dotando a la vivienda de un aspecto elegante y original. En general serán abatibles, salvo aquellos casos que aconsejan ponerlas correderas para mejorar las condiciones de utilización.

Las puertas de los **armarios serán abatibles** aprovechando al máximo el espacio e irán también con acabado lacado en blanco. El interior será tipo block, revestido en melamina, con barras de colgar, baldas y cajones.

Los herrajes y manillas serán de acero inoxidable mate.

• **Carpintería exterior**

Para las ventanas hemos elegido una carpintería de **perfilería de aluminio con rotura de puente térmico** tipo block en color bronce o similar, que impide de una manera efectiva la transmisión de temperatura. Las de dormitorios serán practicables o correderas, y el ventanal de salida a terrazas desde el salón será corredero.

Para garantizar el aislamiento acústico de los ruidos procedentes de la calle, el acristalamiento de todas las ventanas será de **doble luna de vidrio con cámara de aire intermedia**, que mejora también el aislamiento térmico.

Se colocarán **persianas enrollables de aluminio** con aislamiento térmico en dormitorios, con **accionamiento motorizado**.

INSTALACIONES

Respecto a las instalaciones les ofrecemos también soluciones que darán a su vivienda un alto nivel de calidad y mejorarán el confort de la misma:

- **Calefacción y climatización**

La instalación de **aire acondicionado** se ejecutará mediante **bomba de calor** (frio-caliente) con sistema de conductos, con los elementos exteriores (condensadoras) situados en cubierta, sin utilizar espacio interior de su vivienda. Dispondrá de termostato programador colocado en el salón.

En cada vivienda existirá calefacción a gas natural, con caldera mixta individual y un sistema mono-tubular de circuitos de calefacción con radiadores de aluminio lacados, que dispondrán de válvulas termostáticas para poder regular la temperatura de cada estancia individualmente. En los baños se dispondrán **radiadores toalleros**, elementos de gran confort.

- **Instalación de fontanería y saneamiento**

La distribución individual de **fontanería** se realizará con tuberías de **polipropileno**.

La instalación incluye **tomas** de agua para cada aparato sanitario en baños, y para fregaderos, lavavajillas, y lavadora en cocinas y tendederos.

Se instalarán también toma de agua en terrazas.

Las viviendas dispondrán de una **llave de corte** general y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo.

La instalación de **saneamiento** será de PVC y para amortiguar el desagradable e incómodo ruido que se puede producir en las bajantes, éstas serán **insonorizadas**, con tratamientos de juntas y de pasos de forjados para conseguir la mínima transmisión de ruidos.

- **Instalación de Agua Caliente Sanitaria**

El agua caliente sanitaria se producirá mediante caldera mixta de gas natural, consiguiendo un control individualizado del consumo, un importante ahorro de energía y una gran eficiencia de todo el conjunto, con el apoyo, además, de **paneles solares colocados en la cubierta del edificio**.

Las viviendas también dispondrán de una **llave de corte** general y llaves de corte independientes en cuartos húmedos.

- **Instalación eléctrica**

Todas las viviendas incluirán la instalación de iluminación, mediante focos halógenos empotrados de bajo consumo, en **vestíbulo, pasillo y baños**.

Las **terrazas** se dotarán de iluminación, en uno o varios puntos según sus dimensiones, y de una toma de corriente para usos varios

Todos los mecanismos eléctricos serán de primera calidad.

- **Instalación de domótica.**

Cada vivienda cuenta con un sistema de domótica que agrupa en una centralita las siguientes acciones:

- Accionamiento de sistemas de **calefacción y climatización**
- Accionamiento de motorización de **persianas**
- Seguridad con control de **intrusión**, con detección y alarma
- Seguridad con control de **incendios y humos**
- Seguridad con control de **inundaciones**
-

- **Instalación de telecomunicaciones**

Todos los dormitorios, salones-comedor y cocinas, llevarán **tomas de televisión, FM y teléfono.**

Cada vivienda cuenta con la instalación necesaria para poder disfrutar de la televisión por satélite con **antena parabólica (para seis canales)** y preinstalación de TV por cable). Las terrazas se dotarán de una toma de televisión.

ZONAS COMUNES Y DE OCIO

Las zonas comunes son objeto de un cuidado especial tal y como describimos a continuación:

- **Portales, escaleras y pasillos comunes**

La puerta de entrada será de **carpintería metálica reforzada**

Los suelos irán acabados en **piedra natural o baldosa porcelánica**, y las paredes llevarán tratamiento de materiales nobles y pintura decorativa.

Llevarán **falso techo** de panel de yeso laminado con pintura plástica

El alumbrado será accionado mediante **detectores de presencia** y se discriminará por zonas y plantas, para obtener una economía en los consumos.

Los **ascensores**, con acceso desde el garaje a todas las plantas de vivienda, tendrán acabados de cabina de gama alta, dimensiones según Normativa de Accesibilidad, puertas automáticas de acero inoxidable en cabina y estarán dotados de alarma y servicio de telefonía

Se dotará de instalación de **video-portero** de comunicación de las viviendas con los portales.

Todos los espacios comunes dispondrán de **llave maestrada**, con la comodidad de manejar una única llave

- **Urbanización interior**

Los propietarios de las viviendas de **RESIDENCIAL PARC CENTRAL SANT CUGAT** podrán disfrutar de una urbanización cerrada dotada de las mejores instalaciones para el **deporte y ocio**:

- Piscina para adultos
- Piscina para niños
- Aseos para piscina
- Espacio de solárium
- Zona de juegos infantiles
- Espacio para bicicletas

La urbanización cuenta con **rampas de acceso para minusválidos**.

Las puertas de entrada y salida de **garajes** serán automáticas, con dispositivo de seguridad anti-aplastamiento y mando a distancia.

SEGURO Y CONTROLES DE CALIDAD

Cumpliendo con la normativa vigente se contratará, con una empresa de seguros de primera línea, una póliza de garantía decenal que cubre la estabilidad y solidez del edificio, así como un Organismo de Control Técnico que supervisará la obra en todas sus fases.

Para asegurar la calidad de construcción del edificio se realizarán, durante toda la obra, controles de calidad de materiales y controles y pruebas de instalaciones con laboratorio independiente homologado.