

MEMORIA DE CALIDADES.

CASA AISLADA MODELO A - Parcela 1c calle de l'Espígol nº 4

URBANIZACIÓN LES PLANES DEL PUIG – CASTELLVELL del CAMP

SITUACIÓN

El chalet se halla situado en una zona privilegiada junto al pueblo de Castellvell del Camp, donde la urbanización se integra en el paisaje buen entorno y vistas, y predominan lugares con amplias zonas verdes y a 5 minutos de Reus, con buenas comunicaciones y con todos los servicios necesarios instalados en la urbanización: Gas natural, Electricidad, Agua, Desagües o Alcantarillado, Alumbrado público e Infraestructura urbanística de telecomunicaciones, incluso canalización de conductos (prismas) en previsión para fibra óptica (dependiendo de la compañía de teléfonos que dé el servicio) Al estar en las inmediaciones del pueblo, dispone de los servicios propios de éste: Colegios, tiendas, etc.

DESCRIPCIÓN DE LA CASA

■ Estancias

La vivienda queda dividida en tres ámbitos distintos, uno por planta:

- **Planta sótano:** Que contiene un amplio espacio para garaje u otros usos; una espaciosa habitación con su correspondiente ventilación mediante un tubo hasta el exterior y la zona de distribuidor donde desemboca la escalera sirviendo de vestíbulo del ascensor. En el lateral de la zona de garaje, separado a éste, se halla el cuarto de bombas y demás elementos de depuración de la piscina.
- **Planta baja:** Ésta es la zona de acceso peatonal y principal desde la calle donde se organizan los espacios especialmente diseñados para el uso de día con un recibidor de espera al entrar, un pasillo distribuidor y un gran salón comedor que comunica a la vez al recibidor, a un espacioso jardín con piscina y a la Cocina-Office. Además, hay un baño de cortesía con lavabo, inodoro y ducha y una habitación, que puede servir como despacho u otros usos.
- **Planta primera:** Es la zona donde, se incluyen los espacios más íntimos, para el descanso y el aseo personal, y se compone de un gran dormitorio de matrimonio, tipo suite, con acceso directo a la terraza y al baño con ducha de columna de hidromasaje, inodoro, bidé y mueble lavabo de doble seno. Desde el pasillo se accede a un baño general y a continuación del pasillo se accede a una zona de estudio compartida y que comunica también a tres amplias habitaciones. Todos los ámbitos dan al exterior con buena iluminación y ventilación.

Las tres plantas están comunicadas verticalmente mediante una escalera de mármol blanco y de un ascensor hidráulico con acabados en acero inoxidable.

■ Cocina-Office.

Se compone de dos ambientes distintos en un mismo recinto:

- 1 Ámbito propio de tareas culinarias.
- 2 Ámbito para el desayuno y comidas diarias.

Tiene acceso directo al comedor a través de una puerta vidriera corredera de madera modelo japonés.

Mobiliario de cocina:

Armarios altos y armarios bajos combinados en tres colores, negro, blanco y burdeos, con encimera de granito natural oscuro tipo *Tigre* con más ancho de lo normal, formando una península en un extremo de la cocina. En el otro extremo de la cocina se hallan dos muebles en columna con horno y microondas y un mueble despensa extraíble así como hueco de 90 cm.

para la nevera (no se incluye ésta) El rincón se aprovecha con un armario con persianilla de aluminio sobre la encimera.

El sistema de cierre de los cajones de los muebles y puertas de armarios es amortiguado.

Se prevén los huecos para el lavavajillas y la nevera de 90 cm. (no se incluyen estos electrodomésticos).

Se han dejado unas conexiones bajo los armarios altos para que el cliente pueda colocar luces que iluminen la zona de trabajo de la encimera de cocina.

La **fregadera** de Teka, mod. BE2C780, es de acero inoxidable de 2 senos encastrada bajo la superficie de la encimera.

La **grifería monomando** es cromada con caño giratorio y abatible, modelo Repisa de Cléver.

Electrodomésticos:

Cocina con encimera **vitrocerámica de 80 cm.**, modelo VF-SLID 78S de Fagor, de 4 fuegos, 2 de vitrocerámica y 2 de inducción con mandos digitales.

Horno pirolítico, con frente de acero inoxidable, empotrado en armario en columna, modelo 6H-760 AX de Fagor, Energía -10% Clase A.

Microondas con frente de acero inox de Fagor MWB 17 AEX.

Campana extractora decorativa superplana de acero inoxidable y cristal, modelo 3CFT 9RV de Fagor. Dispone de conductos individuales de salida de ventilaciones hasta el exterior de la cubierta.

Revestimientos:

Paredes alicatadas hasta el techo con cerámica de gres de 1ª calidad. Las piezas son de 30 x 60, combinando tres colores: blanco, negro (mod. Sanuara) y rojo (mod. Sanuara Lena rojo).

■ **Galería de servicio-lavadero.**

La vivienda dispone, de un recinto para **lavado y plancha**. (Ya mencionado cuando se describe la cocina) También en dicho recinto se hallan situados los aparatos de control de la energía solar, el acumulador del agua caliente generada por las placas solares y una caldera mixta de condensación. Tiene conducto para la caldera y ventilación independiente para el recinto, con salida directa al exterior. Alicatado en toda su altura. También incluye la instalación necesaria para lavadora y secadora.

■ **Baño en planta baja.**

Revestimientos: Paredes alicatadas en todo su perímetro y altura con cerámica combinadas en cuadrículas mod. Caribe azul.

Grifería monomando modelo Panam de Cléver.

Aparatos sanitarios: Inodoro color blanco, modelo Dama Senso de ROCA. Plato de ducha angular 75 x 75.

Mueble de baño con lavabo de color blanco de 61 x 47 cm., con un gran cajón, espejo y luz, mod. BR02.

Además, existe previsión de un punto de luz en el techo para su colocación.

■ **Baño Matrimonio.**

Revestimientos: Paredes alicatadas en todo su perímetro y altura con cerámica de Saloni de 30 x 60, mod. Century Crema, y combinando piezas, mod. Decorado Rosaleda, en zona de ducha y con un espejo empotrado en el acceso.

Separación de la zona inodoro y bidé mediante puerta batiente de cristal opaco.

Grifería monomando, modelo Saona de Cléver.

Aparatos sanitarios: Inodoro y bidé modelo Meridiam-N compacto de Color blanco, de Roca, con tapa amortiguada (para no caer de golpe) **Ducha de hidromasaje** tipo columna, mod. Júpiter de Oasis, con mampara de vidrio y aluminio, plato de ducha 75 x 120 color blanco, mod. Malta extraplano de Roca, y con zona de secado.

Mueble de baño con lavabo de 2 senos de 120 cm., revestido de madera color vengué, con espejo y luz.

Existe además previsión de dos puntos de luz en el techo para colocación de luces.

■ Baño general de planta primera.

Revestimientos: Paredes alicatadas con azulejo en todo su perímetro y altura de marca *Keraben*, mod. *Tribeca*. **Grifería** monomando, modelo *Feroe*, de Cléver.

Aparatos sanitarios: Inodoro y bidé de color blanco, modelo *Dama Senso* de Roca. **Bañera de hidromasaje** modelo *Verónica* color blanco de 170 x 75.

Mueble de baño con lavabo: de 120 cm. de largo de color roble, con 1 seno, espejo y luz. Existe previsión de un punto de luz en el techo para colocación de luz.

■ Garaje y otras dependencias.

La puerta del garaje motorizada, con mando a distancia, tipo seccional formada con paneles de aluminio rellenas de poliuretano, lacada en blanco.

La rampa de entrada al garaje tiene **leds de señalización e iluminación** empotrados en pavimento.

LA CONSTRUCCIÓN

■ Estructura.

Excavación en **terreno rocoso** (tipo licorella) para la construcción del chalet.

Cimientos, muros perimetrales de sótano, pilares y forjados de hormigón armado.

La **estructura de la vivienda es independiente** a las paredes de cerramiento y sus divisorias interiores.

■ Fachadas y revestimientos exteriores.

Muros de fachadas

Los muros de fachadas están compuestos en su mayoría por ladrillo cerámico caravista esmaltado en blanco, material de aislamiento térmico proyectado, cámara de aire y tabique cerámico interior enyesado y pintado.

El ladrillo, cara vista se combina con paños revestidos en aluminio y porexpan del mismo color que la carpintería exterior.

Los revestimientos exteriores son materiales **que requieren poco mantenimiento**.

■ Cubierta

Impermeabilizada con lámina bituminosa de 4,8 mm. de espesor y debidamente aislada térmicamente con placas de poliestireno extrusionado de 5 cm. de espesor. Acabado con gres porcelánico.

■ Pavimento.

El **pavimento** de la vivienda interior de la planta baja y primera, es de **mármol pulido y brillantado, en un formato de 40 x 60**, Mármol blanco dolomítico, griego, modelo *Anastasia*. Colocado en toda la casa excepto en la cocina y lavadero que se ha puesto **gres porcelánico** rectificado "todo masa" de 30 x 60, de color **blanco**.

En la bodega o cuarto del sótano y vestíbulo de éste, el gres es de 30 x 60, mod. *Brisbane gris*.

El pavimento del garaje es de **gres color gris** modelo *Etna*, de 31 x 31, con rodapié del mismo material.

La rampa de entrada al garaje es de panot antideslizante.

En la zona exterior o jardín se han combinado zonas con **pavimento de gres porcelánico de 50 x 50 sobre losa de hormigón armado** y zonas de **tierra** para poder realizar jardín.

Las escaleras exteriores de acceso a la vivienda, tienen la huella del mismo gres porcelánico que el pavimento exterior con estructura de hierro galvanizado.

La cubierta está acabada con pavimento de gres porcelánico antideslizante.

Enyesados, enlucidos y escayolas.

Las paredes de la vivienda que no corresponden con locales húmedos están enlucidos de yeso a buena vista y pintados con pintura plástica lisa de color blanco.

Los techos de pasillos, vestíbulos, cocina y baños están formados por un cielorraso de placas de escayola rematado en todo su perímetro por moldura. Ésta también se ha colocado en el salón comedor. En el baño principal de planta primera el cielorraso es liso con placas lisas de 60 x 60 extraíbles, con junta acanalada de aluminio y moldura de escayola.

■ Carpintería exterior y puerta de entrada.

Carpintería exterior:

Las ventanas y balconeras son de aluminio lacado color **ral 7022** con **rotura de puente térmico**. Los cristales son de doble **vidrio con cámara de aire** de la marca *Climaliit*.

Sistema de control de la luz natural:

Las persianas son enrollables **motorizadas** de **aluminio** rellenas **con aislamiento térmico**. El accionamiento también se encuentra en el sistema domótico.

La puerta de entrada:

La puerta de entrada es de chapa de **acero galvanizado y lacado** con el mismo color que la carpintería exterior, con un fijo lateral con vidrio laminado glaseado.

■ Carpintería interior.

Las puertas interiores son revestidas de madera de haya natural combinando la veta horizontal en el centro y vertical en los extremos, incluido los marcos y tapajuntas.

Puerta **crystalera tipo japonés**, con los mismos acabados de madera citados anteriormente, en cocina, galería y sala de estudio.

Los herrajes de las puertas, así como **las manetas, son niqueladas**.

Las puertas de acceso al comedor son correderas de madera, empotradas en tabique, de más de 1 metro de ancho de paso, del tipo vidriera modelo japonés.

■ Barandillas.

Las **barandillas de escaleras interiores son de acero inoxidable combinadas con vidrios laminados** de seguridad.

En zonas exteriores la barandilla es: En acceso a la vivienda de pasamanos de hierro pintado, y en el resto de exteriores de hierro galvanizado.

■ Acristalamiento.

Acristalamiento en ventanas de carpintería exterior: **crystal transparente con cámara de la marca Climaliit**.

Acristalamiento en balconeras: **crystal transparente con cámara de la marca Climaliit, con crystal laminado** de seguridad a la cara exterior.

El vidrio de las puertas vidrieras tipo japonés es mate de 4 mm.

■ Pintura y barnizados.

La vivienda está pintada con pintura de plástico de color blanco.

Los techos son de pintura de plástico blanco liso.

Las puertas están barnizadas al color natural de la madera.

LAS INSTALACIONES

■ Red de evacuación de aguas.

Sistema de evacuación separativo: La evacuación de las aguas fecales se ha realizado por una red distinta a la red de las aguas pluviales. La instalación se une en un único punto de conexión con la acometida de la red municipal de desagües.

Este punto de conexión está formado por un sifón que evita la entrada de olores del alcantarillado a la vivienda.

■ Red de la ventilación.

Cada conducto de ventilación o salida de humos de cocina y baños, son independientes entre sí, llegando hasta cubierta.

La caldera de condensación también tiene su ventilación independiente.

Existe una previsión en el techo del salón comedor, para poder instalar una chimenea, sin necesidad de dañar el aislamiento y la impermeabilidad de la cubierta.

■ Red de la Energía eléctrica.

La Instalación eléctrica es trifásica con 14 circuitos independientes e identificados en el mismo cuadro dando la posibilidad de sectorizar la vivienda e identificar las averías de los aparatos eléctricos, instalaciones como aire acondicionado, piscina o luminarias interiores o exteriores.

El Cuadro de Maniobra protección y mando se encuentra en el sótano, detrás de la puerta de acceso por el interior al garaje, se ha dejado una previsión en la caja para posibles ampliaciones.

Existen, en las zonas de paso, sensores de iluminación que detectan el paso de las personas. El sensor enciende o no la luz según la cantidad de luz existente.

La vivienda cuenta con la preinstalación de la iluminación exterior de jardín y en fachadas, y puntos de enchufe.

■ Red y suministro de agua fría y agua caliente sanitaria.

La red de suministro de agua de cada baño y cocina tienen su llave de entrada de agua fría y caliente que independiza el suministro entre ellos. **Así también, existen puntos de agua en el exterior de la vivienda previstos para riego o limpieza.**

El agua caliente sanitaria está garantizada mediante placas solares y la caldera estanca de condensación.

■ Calefacción y acondicionamiento del aire.

La calefacción se ha hecho a través de suelo radiante mediante tubería de agua caliente, con dos zonas independientes. Este es el mejor y más confortable sistema de calefacción, siendo además de gran ahorro energético, pudiendo crear temperaturas distintas en la zona de día respecto a la zona de noche.

El aire acondicionado lo proporcionan 2 bombas de calor de la marca Daikin inverter mediante conductos ocultos en el falso techo, creando también dos zonas independientes, día y noche.

Estas bombas de calor no sólo proporcionan frío, también pueden calentar por aire las distintas habitaciones.

Se ha previsto en la planta sótano la posibilidad de instalar un split.

■ Placas solares.

Se han colocado 2 placas solares térmicas para el agua caliente sanitaria con un acumulador de agua caliente de 300 litros y una bomba de recirculación.

La caldera de condensación es de alta gama con un gran ahorro energético.

En la gran mayoría de días del año el agua caliente sanitaria, de baños, cocina y lavadero, se calentará mediante las placas solares, por lo que el calentar el agua saldrá de gratis. El depósito de acumulación de agua caliente en este chalet es de 300 litros (en la mayoría de casas y chalets el depósito es de 150 litros) La caldera para calentar el agua raras veces se encenderá, por lo que no gastará energía (gas), solo se encenderá muy pocas veces cuando no haya sol y tras gastar os 300 litros de agua caliente acumulada, que ocurrirá muy pocas veces o ninguna al año. (Téngase en cuenta que el agua acumulada del depósito, se halla a mayor temperatura que lo que se necesita para el uso.) Además, al haber dos placas solares (en la mayoría de casas se pone una sola placa) y que estas son especiales, a poco sol que haya volverá a calentar agua.

■ Telecomunicaciones y control de acceso a la vivienda.

La vivienda dispone de un punto de teléfono en todos los dormitorios, cocina y salón comedor.

La infraestructura urbanística de telecomunicaciones de la zona posibilita contratar por parte del propietario banda ancha-ADSL vía cobre, con buenas coberturas por proximidad de central. Cuenta además de antena parabólica y terrestre individual con 7 tomas repartidas en la vivienda.

El control de acceso a la casa se hace mediante 3 vídeo-porteros integrados, situados en recibidor, cocina en planta baja y en pasillo de la planta primera, con un interruptor adicional para la opción de instalar otra cámara o la apertura de otra puerta.

■ **Instalación domótica de control de varias funciones para la vivienda.**

Control del confort y seguridad:

En una pantalla táctil de fácil manejo situada en el vestíbulo de la vivienda, se podrán realizar las siguientes funciones:

- Subir y bajar las persianas de toda la vivienda.
- Encendido y apagado de toda la iluminación de la vivienda.
- Encender y apagar la calefacción.
- Encender y apagar el aire acondicionado.
- Abrir y cerrar la electro-válvula del agua de la vivienda.
- Se puede activar un dispositivo de aviso telefónico de cualquier incidencia a la vez que la vivienda actúa, por ejemplo, cortando el agua si hay una fuga y la detecta.
- Realiza las mismas funciones de seguridad respecto al agua, con el gas y contra incendios.
- Se podrán programar varios estados de la instalación de la vivienda que actuarán apretando un sólo botón. Por ejemplo, queremos programar que al marchar de la vivienda se apaguen todas las luces, se bajen todas las persianas, se apague la calefacción y se cierre la entrada del agua, todo ello basta con apretar un botón y realiza a la vez todas estas funciones.

Además, todas las funciones expuestas anteriormente, se pueden realizar por vía telefónica y desde cualquier parte del mundo sin necesidad de estar en la misma vivienda. Control de la seguridad visual:

En dicha vivienda existe una preinstalación de cámaras con la posibilidad de instalar un disco duro y grabar imágenes digitalmente.

Se podría visualizar (mediante ordenador o teléfono) la vivienda a través de Internet mediante un código de seguridad y comprobar así el estado de nuestra vivienda desde cualquier parte del mundo.

■ **Ascensor.**

En el diseño de la casa ya se había previsto la instalación de un ascensor hidráulico de la marca Serval para 5 personas y que comunica el sótano con la planta primera, **evitando así el acceso fácil a toda la vivienda, evitando cualquier barrera arquitectónica.** La cabina está decorada en acero inoxidable y melamina. El motor del ascensor se encuentra en el sótano y dentro de un armario metálico, siendo un sistema silencioso.

El suelo del ascensor está acabado con el mismo mármol que el resto de la vivienda.

El hueco del ascensor está acabado por su interior con enlucido de yeso, de ahí que se mejora el aislamiento acústico.

ZONA EXTERIOR. VALLADO Y JARDINES

■ **Vallado y zona exterior.**

Los muros perimetrales son de hormigón armado, están revocados y pintados de color gris. En el vallado posterior los muros son de contención de tierras de las parcelas vecinas y las propias, que han permitido darle **al jardín una nivelación uniforme.**

Además, se han colocado unas **separaciones de cristal laminado opaco con perfil redondo de aluminio** blanco para crear una discreción entre vecinos.

Existe una terraza exterior cubierta y protegida de la lluvia de acceso desde el comedor y desde la cocina. En dicha zona se ha realizado una piscina de unos 35 m2 aprox. de lámina de agua de forma decorativa, que da continuidad al pavimento y jardín. Su local técnico está ubicado

en la planta sótano junto al garaje, con acceso desde el mismo, siendo de muy cómodo acceso y uso.

El acceso peatonal desde la calle, consta de una pérgola metálica de diseño que protege la entrada de la lluvia. La puerta exterior de la valla del garaje es de hierro galvanizado y **lacado en caliente**. Está motorizada y funciona con mando a distancia.

■ Piscina.

Piscina en forma semielíptica de unos 35 m² aprox. de lámina de agua y profundidad máxima de 1,30 m².

Construcción: Vaso construido con encofrado exterior de paredes de ladrillo cerámico y proyectado (técnica de "gunite") de hormigón armado con dos pantallas de armaduras, una interior y otra exterior.

Revestimiento interior con gresite color azul.

Playa perimetral de la piscina con diseño según planos, acabada con el mismo gres porcelánico del resto de pavimentos exteriores.

Instalaciones de agua, desagüe y electricidad.

Estación depuradora situada en un cuarto de planta sótano con acceso desde el garaje, que incluye todos los elementos para la correcta depuración.

Para mejor comprensión de las explicaciones en cuanto a distribución, ver planos de la vivienda.

La venta se realizará a cuerpo cierto.
Este documento carece de valor contractual, salvo que se halle firmado por ambas partes.