

## MEMORIA DE CALIDADES

### CASA AISLADA MODELO C - Parcela 1b calle de l'Espígol nº 2

### URBANIZACIÓN LES PLANES DEL PUIG – CASTELLVELL del CAMP

#### SITUACIÓN

Las casas se hallan situadas en una zona privilegiada de Castellvell del Camp donde la urbanización se integra en el paisaje natural y la montaña, y predominan lugares con amplias zonas verdes y a 5 minutos de Reus, con buenas comunicaciones y con todos los servicios instalados en la urbanización: Gas natural, Electricidad, Agua, Desagües o Alcantarillado, Infraestructura urbanística de telecomunicaciones y Alumbrado público.

#### DESCRIPCIÓN DE LA CASA

##### ■ Estancias.

La vivienda queda distribuida sobre un solo nivel, excepto la zona de garaje que queda algo inferior al resto de vivienda, organizando la distribución de la siguiente manera:

El programa de los usos se agrupa en tres zonas:

**Zona 1:** Un gran garaje para aparcar dos coches, un distribuidor que da acceso a un cuarto de baño y un cuarto para la galería y las instalaciones generales de la vivienda.

**Zona 2:** Se encuentran los espacios especialmente diseñados para el uso de día, con un enorme salón comedor con acceso desde el distribuidor o desde la cocina con vistas y accesos al jardín y la piscina.

**Zona 3:** Se han incluido los espacios más íntimos, para el descanso y el aseo personal, con dos baños completos uno integrado en la habitación de matrimonio y con cuatro grandes habitaciones, incluida la de matrimonio.

##### ■ Cocina.

Se compone de dos ambientes distintos en un mismo recinto:

1 Ámbito propio para las tareas culinarias.

2 Ámbito para el desayuno y comidas diarias.

Tiene acceso directo al comedor a través de una apertura controlada de vidrio.

##### **Mobiliario de cocina:**

Contiene armarios altos de 70 cm. y bajos, combinados en colores gris-blanco y con encimera de granito oscuro tipo *Tigre* de 60 cm. de ancho. En un extremo del frente de la cocina se sitúa el armario donde se empotra el horno y el microondas. Además, se ha añadido una gran **despensa de armarios** combinados con el mismo color que los armarios de cocina, que amplían el espacio de almacenamiento de utensilios y comidas. El Sistema de cierre de los cajoneros 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 cocina.

**Fregadera** de acero inoxidable de 2 senos encastrada bajo encimera, de *Teka*, mod. *BE2C 780*.

**Grifería monomando** cromada en fregadera, con caño giratorio y abatible, modelo *Repisa* de *Cléver*.

#### **Electrodomésticos:**

Cocina con encimera mixta de **Vitroinducción** de 60 cm., modelo I200 TS de Fagor.

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

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

**Campana extractora** decorativa de acero inoxidable de Thermex mod. ARES-2 70. Dispone de conducto individual de salida de gases hasta el exterior por la cubierta.

#### **Revestimientos:**

Paredes alicatadas hasta el techo con cerámica de 1ª calidad de la marca *Saloni*, piezas de 30 x 60, serie *Proyección gris*, combinando con piezas de 60 x 60 de otro color, *Decoradas Rayas*.

#### ■ **Galería de servicio.**

La vivienda dispone de un mismo espacio de servicio y técnico, destinado al lavado de la ropa y también para ubicar los aparatos de control de la energía solar, el acumulador del agua caliente generada por las placas solares y una caldera de condensación. El lugar transita entre el garaje y el distribuidor. Es un ámbito con ventilación independiente mediante ventana al exterior, alicatado en toda su altura. También incluye la instalación necesaria para lavadora y secadora.

#### ■ **Baño general.**

Situado en el pasillo, bien iluminado con luz natural mediante lucernario.

Existe previsión de un punto de luz en el techo para colocación de luz central.

**Revestimientos:** Paredes alicatadas en todo su perímetro y altura con cerámica 30 x 60 de *Keraben*, modelo *Tribeca*.

**Grifería** monomando modelo *Feroe* de *Cléver*.

**Aparatos sanitarios** de la marca *Roca*, inodoro y bidé color blanco, modelo *Dama Senso*.

**Bañera de hidromasaje** de 1,70 m., modelo *Verónica* con 6 jets.

**Mueble de baño** de 90 cm., color gris marengo, **con lavabo** de porcelana, espejo y luz.

#### ■ **Baño Matrimonio.**

Situado en la zona de acceso al dormitorio, bien iluminado con luz natural cenital.

Existe previsión de un punto de luz en el techo para colocación de luz central.

**Revestimientos:** Paredes alicatadas en todo su perímetro y altura con cerámica 30 x 60 y combinando piezas decoradas en zona de inodoro y bidet, modelos *Desert Marfi*, *Buxy Bronze* y *Listelo Garden Bronze*.

**Grifería** monomando, modelo *Saona* de *Cléver*.

**Aparatos sanitarios** de la marca *Roca* en color blanco, modelo *Meridiam-N compacto*, con tapa amortiguada.

**Ducha de hidromasaje** tipo columna, mod. *Júpiter* de *Oasis*, con mampara de vidrio y aluminio, plato de ducha extraplano de 80 x 120 color blanco y con zona de secado.

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

#### ■ **Baño de servicio.**

Existe previsión de un punto de luz en el techo para colocación de luz central.

**Revestimientos:** Paredes alicatadas con azulejo en todo su perímetro y altura mod. *Teorema crema-marrón*.

**Grifería** monomando de *Cléver*, mod. *Panam*.

**Aparatos sanitarios:** Inodoro de color blanco, modelo *Dama Senso* de *Roca*. Plato de ducha de 80 x 100 cm.

**Lavabo de cristal integrado** de color turquesa con espejo y luz.

#### ■ **Garaje y otras dependencias.**

Rampa de entrada al garaje con panot especial antideslizante y leds de señalización empotrados en pavimento.

Puerta del garaje tipo seccional, con lamas de aluminio rellena de poliuretano, lacada en blanco, motorizada y con mando a distancia.

## LA CONSTRUCCIÓN

### ■ Estructura.

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

Cimientos, muros perimetrales de la cámara del forjado sanitario, pilares y forjados son 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

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 caravista se combina con paños revestidos en aluminio y porexpan del mismo color que la carpintería exterior. El resto de fachada está revestida con un micro-mortero sobre un revoco de cemento Pórtland acabado con pintura gris para exterior.

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

#### Cubierta:

Impermeabilizadas con lámina bituminosa de 4,8 mm. de espesor y aisladas térmicamente con placas de poliestireno de extrusión de 5 cm. de espesor.

### ■ Pavimento.

El **pavimento** interior es en dormitorios de **parqué de tarima sintética y flotante con resistencia a alto tránsito** de color madera arce de 2 lamas; en el resto de la vivienda se ha colocado un **gres porcelánico** color **blanco** y en la zona de garaje se ha instalado un **gres** de 31 x 31, con rodapié del mismo material en la zona de garaje, mod. *Etna gris*, siendo la rampa de entrada al garaje de panot antideslizante.

La escalera interior que conduce desde el vestíbulo al garaje es de **mármol**.

La cubierta está acabada con pavimento porcelánico antideslizante, mod. *Petra caliza*.

En la zona exterior y jardín se han combinado zonas con **pavimento de gres porcelánico de 50x50 sobre losa de hormigón armado** y zonas más blandas de **tierra**.

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

### ■ Enyesados y enlucidos.

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

**Los techos** de pasillos, cocina y baños están formados por un cielorraso de escayola rematado en todo su perímetro por una moldura. Esta, también se ha colocado en el perímetro del salón comedor. En el baño matrimonio el cielorraso de la zona de lavabo es de placas escayola 60 x 60 con junta acanalada, resto cielorraso liso, continuo sin juntas y todo el techo acabado con moldura.

### ■ Carpintería exterior y puerta de entrada.

#### Carpintería exterior:

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

#### Sistema de control de la luz natural:

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

#### La puerta de entrada:

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

#### ■ Carpintería interior.

Puertas interiores lisas, revestidas en **madera de haya natural**, incluido los marcos y tapajuntas con combinación de veta en vertical-horizontal.

Puerta **crystalera tipo japonés**, acabada en madera de haya, en cocina, galería de servicio, pasillo, comedor y acceso a garaje.

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

#### ■ Barandillas.

Las **barandillas son de acero inoxidable combinadas con vidrios laminados** en algunas zonas.

#### ■ Acristalamiento.

Acristalamiento exterior: **vidrio** transparente **con cámara de la marca Climali** en ventanas.

Cuando son balconeras, además se acaban con un **vidrio laminar**.

Las puertas vidrieras tipo japonés están acabadas en madera de haya color natural y el vidrio es mate de 3 mm.

La puerta y fijo interior de cristal que separan el salón comedor de la cocina, son de cristal laminado 5+5.

#### ■ Pintura y barnizados.

La vivienda ya viene pintada de color blanco para que el cliente, se la pinte del color que desee, acorde al diseño interior (mobiliario, cortinas y accesorios).

Techos de pintura de plástico blanco liso.

Las paredes y techos del garaje están acabados con enlucido de yeso y pintado de color blanco.

Puertas barnizadas al color natural de la madera.

## LAS INSTALACIONES

#### ■ Red de evacuación de aguas.

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

Este punto de conexión está formado por una arqueta sifón que evita la entrada de olores del alcantarillado. La arqueta está situada en el jardín sur de la parcela, a tres metros de la valla de la fachada y a un metro de la medianera del vecino.

#### ■ Red de la ventilación.

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

La caldera de condensación también tiene su ventilación independiente y hasta la cubierta.

**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 monofásica con 14 circuitos independientes** e identificados desde el mismo cuadro y que dan la posibilidad de sectorizar la vivienda e identificar las averías de los aparatos eléctricos, instalaciones, así como aire acondicionado, piscina o luminarias interiores o exteriores.

El Cuadro de Maniobra protección y mando se encuentra en el garaje a un lado de la puerta de acceso a la vivienda. El cuadro es ampliable sin la necesidad de hacer obras, se ha dejado una previsión en la caja para posibles ampliaciones.

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

*Existen en las zonas de paso sensores de iluminación que activan/desactivan las luces en función del tipo de luz existente.*

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

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

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

#### ■ Calefacción y acondicionamiento del aire.

**La calefacción se ha hecho a través de suelo radiante** mediante conductos de agua caliente, con control térmico de dos zonas independientes: zona de día y zona de noche. Este sistema es de gran confort y ahorro energético.

**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 solo proporcionan frío, sino que también pueden calentar por aire los distintos ambientes.

#### ■ Placas solares.

**La instalación de agua caliente sanitaria se ha realizado con 2 placas solares térmicas** con un acumulador de agua caliente de 300 litros y una bomba de recirculación del circuito. La caldera de condensación es de alta gama proporcionando un gran ahorro energético.

#### ■ 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 2 vídeos-porteros** integrado situados en recibidor y cocina, 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 del 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 anteriores 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 pre-instalación de cámaras con la posibilidad de instalar un disco duro y grabar imágenes digitalmente.*

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

## Zona exterior, vallado y jardines.

### ■ Vallado.

Los muros perimetrales son de hormigón armado y están revocados y pintados en color gris. El muro posterior es de contención de tierras de las parcelas vecinas. La dimensión del muro ha permitido darle **al jardín una nivelación uniforme**.

En la zona sureste de la parcela con vista desde el comedor y cocina, se ha realizado una piscina con una forma trapezoidal que da continuidad al pavimento y jardín.

El acceso peatonal exterior de la parcela se produce a través de una valla metálica galvanizada y lacada en caliente. Además consta de una pérgola de entrada, también metálica galvanizada y lacada en caliente, de diseño que protege la entrada de la lluvia. La puerta exterior de la valla del garaje es corredera, también es de hierro galvanizada y lacada en caliente e instalada con motor y mando a distancia.

### ■ Piscina.

**Piscina trapezoidal** de unos 33 m<sup>2</sup> de lámina de agua y profundidad máxima de 1,30 m<sup>2</sup>.

**Construcción:** Vaso construido con encofrado exterior de paredes de ladrillo cerámico y proyectado de hormigón armado con técnica de "gunite".

**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** compacta semienterrada, cuyo kit incluye todos los elementos para la correcta depuración.

Este documento carece de valor contractual, salvo que se halle firmado por ambas partes.