

## MEMORIA DE CALIDADES

### CASA AISLADA MODELO B - Parcela 1a calle de la Farigola nº 4

### 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 tres niveles, coincidiendo para cada nivel un programa común que facilita el uso de la vivienda. Dicho programa se compone:

**Zona 1, nivel planta baja:** 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. Se incluye el acceso y parte de las escaleras que comunican la planta primera.

**Zona 2, nivel planta primera:** 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. Además se incluye la galería y el garaje para dos coches.

**Zona 3, nivel bajo cubierta:** Un gran estudio con terrazas orientadas a sur.

##### ■ 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 puerta acristalada.

**Mobiliario de cocina:** (a fecha de abril de 2.012, la cocina, no está realizada en obra)

Contiene armarios altos de 70 cm. y bajos, combinados en colores claro-oscuro 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 micro-ondas. 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.

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

**Electrodomésticos:** (a fecha de abril de 2.012, los electrodomésticos no están instalados)

Cocina con encimera mixta de Vitro inducción de 60 cm., **modelo I200 TS de Fagor**, Además existe la entrada de gas hasta la encimera de la cocina para que el propietario pueda decidir si quiere una encimera a gas.

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

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

**Campana extractora decorativa de acero inoxidable de Thermex mod. ARES-2 70 de Fagor.**

Dispone de conducto individual de salida de gases hasta el exterior por la cubierta.

**Revestimientos:**

Paredes alicatadas en parte hasta el techo con cerámica de 1ª calidad de la marca *Saloni*, piezas de 30 x 90 combinando con piezas decorativas del mismo formato.

■ **Galería de servicio.**

La vivienda dispone de un espacio de servicio destinado al lavado de la ropa. El lugar transita entre la cocina y el distribuidor. Es un ámbito con ventilación natural independiente consta de un acceso directo al jardín.

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 ventana a jardín.

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 combinadas en dos colores.

**Grifería** monomando modelo *Panam de Cléver*.

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

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

**Mueble de baño con lavabo de 90 cm., color wengué con lavabo de resina, espejo y luz.**

■ **Baño Matrimonio.**

Situado colindante a la zona de acceso al dormitorio, bien iluminado con luz natural cenital

**Revestimientos:** Paredes alicatadas en todo su perímetro y altura con cerámica de gres de 30 x 60 de *Saloni*.

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

**Aparatos sanitarios** de la marca *Roca* en color blanco, modelo *Meridiam-N compacto*, con tapa amortiguada. **Bañera de hidromasaje** de 1,70 m., modelo *Verónica* con 6 jets.

**Encimera de granito de baño** de más 120 cm. **con dos lavabos** sobre encimera, revestido de gres, con espejo y luz. (A fecha de abril de 2.012, no está instalado el lavabo. Sí el resto de los sanitarios).

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

■ **Baño de servicio.**

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

**Grifería** monomando de *Cléver*.

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

**Lavabo con mueble de madera** color roble con espejo y luz.

■ **Garaje y otras dependencias. (A fecha de abril de 2.012 no está realizado en obra)**

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

En el garaje se ubican los aparatos de control de la energía solar, el acumulador del agua caliente generada por las placas solares y una caldera de condensación.

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 4mm de espesor y aisladas térmicamente con placas de poliestireno de extrusión de 4cm de espesor.

### ■ Pavimento. (A fecha de abril de 2.012 no se ha instalado el parqué)

El **pavimento** interior **será** 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 el pavimento es de gres de 30 x 30, color gris con rodapié del mismo material.

Las escaleras interiores que conducen desde la planta primera al vestíbulo del garaje son de **mármol natural tipo emperador claro**.

En la zona exterior y jardín se han combinado zonas con **pavimento de gres porcelánico de 50 x 50 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.

La cubierta está acabada con pavimento porcelánico antideslizante.

**En las paredes de cocinas y baños** las piezas son de **gran formato** con combinaciones de colores y piezas decoradas, según diseño. Se puede comprobar por ejemplo la zona de lavabo del baño suite.

### ■ Enyesados y enlucidos.

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

**Los techos** de pasillos, cocina y baños están formados por un cielo raso de escayola rematado en todo su perímetro por una moldura. Esta, también se ha colocado en el perímetro del salón comedor. En el baño de matrimonio el cieloraso de la zona del lavabo es de placas escayola 60 x 60 con junta acanalada, resto cieloraso 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. (A fecha de abril de 2.012 no están instaladas en obra)**

Las puertas interiores serán lisas, revestidas en **madera de haya natural**, incluido los marcos y tapajuntas con combinación de beta en vertical-horizontal.

La Puerta **crystalera tipo japonés**, estará acabada en madera de haya, en cocina, galería de servicio, pasillo y comedor

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

■ **Barandillas. (Las barandillas no están instaladas en obra a fecha abril 2.012)**

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

■ **Acristalamiento.**

*Acristalamiento exterior: **vidrio** transparente **con cámara de la marca Climaliit** 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 3mm.

■ **Pintura y barnizados.**

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

Techos de pintura de plástico blanco liso.

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 realizará 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 un extremo de la parcela lo más cercano a la parte más baja de la calle.

■ **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. (A fecha de abril de 2.012, el cuadro no está instalado en obra)**

**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 como aire acondicionado, piscina o luminarias interiores o exteriores.

El cuadro de Maniobra protección y mando se encuentra en el vestíbulo de la planta sótano a un lado de la puerta del acceso a la vivienda desde ese nivel, 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 en el momento de la detección las luces en función del tipo de luz existente.

■ **Red y suministro de agua fría y agua caliente sanitaria. (A fecha de abril de 2.012 no está instalado en obra)**

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. (A fecha de abril de 2.012 no están instalados los radiadores)**

**La calefacción se ha previsto a través de radiadores de aluminio** conectados entre sí 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. (A fecha de abril de 2.012 no están instalados la caldera, el acumulador ni las placas solares.)**

**La instalación de agua caliente sanitaria se realizará mediante 2 placas solares térmicas** y con un acumulador de agua caliente de 300 litros y una bomba de recirculación del circuito.

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

■ **Telecomunicaciones y control de acceso a la vivienda. (La antena no está instalada en obra a fecha abril 2.012).**

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.

Se instalará además una 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 de domótica en todos los pisos para el control de varias funciones. (A fecha de abril de 2.012, se ha realizado toda la preinstalación y faltan los aparatos, mecanismos y acabados)**

La vivienda constará de una instalación domótica, cuyas funciones serán las siguientes:

**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.

- Control de la intensidad de la luz de la sala de estar para la creación de ambientes.
- 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 sur de la parcela con vista desde el comedor y cocina, se ha realizado una piscina con una forma rectangular 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 y 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 30 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.