

Memoria Calidades

*Xalet Nova.175
Castellvell del Camp*



*Mai ho vaig tenir
tan a mà*



Imatge virtual no contractua. Es garanteix el Certificat d'Eficiència Energètica.

Modelo NOVA.175

Chalé aislado en planta baja CON OPCIÓN A GARAJE
Sau 8 Urbanización Les Estries,
Castellvell del Camp



■ Situación de la urbanización.

La urbanización les Estries, se halla en una **zona privilegiada**, ubicada en Castellvell del Camp, a continuación y lindante con la urbanización El Pinar de Reus.

Disfruta de buenas comunicaciones, amplios espacios abiertos, zonas verdes y buenas vistas, está cerca del centro del pueblo y de Reus.

El colegio "Santa Anna" de Castellvell, se halla en la misma urbanización. Muy cerca de la urbanización, también en Castellvell, se encuentra la guardería "Llar d'Infants els Eixerits".

Cerca de la urbanización, en Reus, se hallan: El instituto "Lluís Domènech i Montaner" y en la misma zona del instituto está la "Escola Els Ganxets", La "Escola Montsant", en la calle Les Borges del Camp.

Así también, cerca de la urbanización, se hallan tiendas y comercios, tanto en Castellvell como en Reus. En la carretera de Castellvell, cerca de la urbanización hay un supermercado.

■ La urbanización.

La urbanización de reciente construcción, se ha realizado según las nuevas normativas de su momento. Esto supone dar más, mayores y mejores servicios al usuario.

Adaptada a las necesidades y exigencias actuales de los usuarios, teniendo todo tipo de instalaciones.

La dotación de servicios y conducciones, que se hallan instaladas en las calles, son de gas natural, electricidad, agua, alcantarillado de aguas pluviales y fecales por separado, y telecomunicaciones incluso para fibra óptica.

(Se hallan los conductos para la instalación de fibra óptica, el dar servicio o no, corresponde a la/s compañía/s subministradora/s).

Al ser nueva la urbanización y disponer de mejor calidad, tanto en instalaciones como en pavimentos, por este motivo habrá menores gastos de reparación y mantenimiento.

■ El chalé.

El emplazamiento del chalé se halla en una zona residencial tranquila, de baja densidad, con todos los servicios, con un meticuloso y moderno diseño, que junto con la calidad de la construcción, da como resultado un chalé con grandes prestaciones y confort.

El chalé está ubicado en un solar rodeado de espacios propios, bien para jardines, pasos u otros menesteres, lo cual permite disfrutar al aire libre de intimidad y tranquilidad.

Este chalé se desarrolla íntegramente en un solo nivel, lo que proporciona una gran comodidad de acceso a todas sus dependencias, tanto interiores como exteriores.

La distribución es racional y separa la **zona de día** de la **zona de noche**. Con una buena comunicación tanto entre sus dependencias interiores como con las zonas exteriores de la vivienda.

Toda la vivienda se realiza con una óptima orientación, luz y ventilación.

Este chalé consta de 4 amplios dormitorios, (junto al dormitorio de matrimonio se halla un vestidor), 2 baños, cuarto para lavado y plancha, cocina, salón comedor y garaje.

En cada uno de los cuatro dormitorios, caben muy bien dos camas y sus correspondientes armarios, (o bien se puede colocar una cama de matrimonio).

El salón comedor y la cocina independiente, se comunican a través de unas grandes puertas de cristal, vislumbrándose desde el interior las vistas al jardín. (Las cristaleras están protegidas por persianas).

Uno de los baños está ubicado dentro del dormitorio de matrimonio, formando una habitación tipo suite. Además dicha habitación dispone de vestidor.

Hay una zona en el exterior a la entrada del chalé, suficiente amplia, que podrá ser destinada al aparcamiento, (además de existir un garaje cerrado para dos coches).

En un futuro se puede ampliar la superficie del chalé, al no haberse agotado toda la superficie máxima autorizada a edificar, correspondiente a la parcela (caso de interesarle al propietario). Los cimientos y estructura del chalé, se hallan calculados para soportar la ampliación en alto.

CONSTRUCCIÓN

■ Estructura.

La estructura y cimientos son de hormigón armado. Los techos están compuestos por sus correspondientes jácenas, viguetas, nervios y capa de compresión de hormigón. Como ya se ha dicho, los cimientos y estructura del chalé se hallan previstos para soportar una planta más.

■ Fachadas y revestimientos exteriores.

Los muros exteriores son de gran solidez y tienen unas calidades que otorgan **altas prestaciones térmicas y acústicas**.

Por lo que respecta a el aislamiento térmico, se coloca en el exterior del muro de la vivienda y va protegido con piezas i/o de resina mineral i/o de bloque de hormigón, dependiendo del diseño de la fachada. El aislamiento pasa por delante del canto del forjado hasta su coronación. Da la vuela y baja hasta la cubierta que tanto de la vivienda como la del garaje, se encuentra totalmente aislada con el mismo material que la fachada.

Este aislamiento és de polietileno extrusionado de 8 cm. de grosor, colocado entre medio de las dos paredes que componen el cerramiento exterior.

Bajo el pavimento, a l'interior del chalet se coloca aislamiento, de polietileno de 3 cm.

De esta manera queda aislado el chalet, tanto en paredes, techos de cubierta y pavimento interior.

La fachada de moderno diseño, esta combinada con dos tipos de materiales de acabado como revestimiento.

- Mortero fino, revocado maestreado de gran planeidad, dureza e impermeabilidad, i pintado.

- Acabado de aluminio de color con un grosor de resina mineral, que le da más solidez, resistencia y planeidad, evitando las ondulaciones del material colocado.

■ Cubierta.

La cubierta se realiza mediante la técnica de cubierta invertida. La impermeabilización y el aislamiento térmico de la cubierta, se realiza con materiales y técnicas de **muy buena calidad constructiva y con unas altas propiedades tanto de impermeabilidad como de aislamiento térmico**, quedando terminada con grava.

Pavimentos interiores.

El pavimento de la vivienda es de **parqué flotante sintético, de dureza AC-4**, excepto en baños, cocina y recibidor, que son de gres porcelánico de 60x30 color claro.

Como ya se ha dicho con anterioridad, bajo este pavimento de acabado, se coloca una placa de aislamiento térmico de poliestireno estrusionado, lo cual mejorará la eficiencia energética.

■ Alicatados.

La cocina está alicatada con plaqueta cerámica blanca mate de 60x30, a excepción del frontal bajo los armarios altos, que será de gres porcelánico color gris o negro, a elegir.

Los baños són alicatados de cerámica de 60x20 color blanco y el frente de 60x20 color gris.

■ Enyesados paredes y cielorrasos.

Las paredes se enyesan a buena vista. Los enlucidos quedan muy bien realizados, y con cantoneras en las esquinas verticales.

Los techos de las zonas de paso, baños y cocina són realizados con placas de cartón yeso (tipo pladur). Además en las zonas húmedas dichas placas son hidrofugantes.

■ Carpintería exterior, persianas y puerta de entrada.

Las ventanas y balconeras són de aluminio lacado de color, con **rotura de puente térmico y cristales con cámara de aire y cámara para aislamiento.**

Persianas de aluminio rellenas de aislamiento térmico.

La puerta de entrada és de chapa galvanizada y lacada, con cerradura y **pivotes de seguridad.**

■ Cristalería.

Los cristales són con cámara “guardian sun”, opaca a la radiación solar para aumentar el aislamiento térmico y de baja emisividad.

■ Carpintería interior.

Las puertas interiores són lisas y **revestidas en madera de haya natural**, con marcos y tapajuntas revestidas de la misma madera.

Las puertas de madera del salón comedor y la cocina, són cristaleras de tipo japonés.

El salón comedor y la cocina se comunican a través de una **gran mampara de cristal transparente laminado (de seguridad).**

■ Pintura.

La pintura exterior de fachadas és de color blanco, especial para exteriores. (La carpintería exterior será de diferente color a la pintura de la fachada, para que convine con la pintura).

La pintura interior és plástica color blanco, de buena calidad, Titán o similar.

■ Limpieza.

La limpieza és a nivel de obra (no a fondo).

EQUIPAMIENTO

■ Baño de matrimonio.

Grifería monomando.

Lavabo de dos senos de porcelana con mueble, espejo y aplique.

Inodoro de porcelana y tanque bajo con tapa, de color blanco.

Bidé de porcelana de color blanco, a juego con el inodoro.

Ducha con grifería de hidromasaje.

Alicatado de cerámica esmaltada en todo su perímetro y altura según muestra.

Pavimento de gres porcelánico de 40x40, color claro según muestra.

Cielorraso de cartón yeso (tipo pladur).

■ Baño general.

Grifería de monomando.

Lavabo con espejo y aplique.

Inodoro de porcelana y tanque bajo con tapa, de color blanco.

Bañera de color blanco.

Alicatado de cerámica esmaltada en todo su perímetro y altura, combinada a dos colores, según muestra.

Pavimento de gres porcelánico de 40x40, color claro según muestra, combinada con paredes.

Cielorraso de cartón yeso (tipo pladur).

■ Cuarto de lavado y plancha.

En este cuarto de lavado y plancha, se instala la caldera.

Está preparado para la instalación de una lavadora y una secadora (Electrodomésticos no incluidos).

Alicatado de cerámica de 20 x 20 blanco en todo su perímetro y altura.

Pavimento de gres porcelánico de 30 x 30, color claro según muestra.

■ Cocina.

Mobiliario. Gran frente de armarios, que incluye un mueble columna con huecos para horno y microondas.

Se prevén puntos de luz tras los armarios altos, para poder instalar luces bajo los armarios.

Los huecos previstos para la nevera y microondas poseen el enchufe, y el hueco para el lavavajillas tendrá el enchufe, desagüe y toma de agua.

Encimera sobre armarios bajos, de granito natural tipo "blanco cristal" según muestras.

Fregadera de doble seno de acero inoxidable.

Grifería monomando para agua caliente y fría con caño giratorio.

Alicatado con cerámica de 1ª calidad de suelo a techo. El frontal, sobre la bancada de mármol, es de color gris brillante, y en el resto aplacado cerámico blanco.

Pavimento de gres porcelánico de 60x30 según muestras.

Cielorraso de cartón yeso (tipo pladur). Con registro manual para las llaves de agua.

Electrodomésticos incluidos:

Placa de cocina vitrocerámica, de formato grande.

Horno multifunción con frente de acero inoxidable y empotrado en armario columna.

Campana extractora decorativa, plana de acero inoxidable con tres velocidades, luces y filtros.

Planos de la cocina. Hay planos de planta y alzados, en el que se detalla la distribución y como será la cocina, que se adjuntarán como anexo al contrato al momento de su firma.

INSTALACIONES

■ Energía eléctrica.

La instalación está preparada para un grado de "**Electrificación Elevada**" según el RBT vigente.

El cuadro eléctrico posee todos los mecanismos de seguridad y circuitos, según la normativa actual vigente. Además, se prevén módulos vacíos para facilitar posibles ampliaciones. En el exterior se instalarán cuatro puntos de iluminación que se accionan desde el interior, y dos enchufes estancos aptos para exteriores.

■ Suministro de agua fría y agua caliente sanitaria.

La vivienda tiene una llave de corte general del agua.

Cada baño y la cocina tienen llaves de corte de agua que independizan el suministro entre ellos.

El agua caliente sanitaria se genera mediante una caldera de condensación de 28Kw por ACS, apoyada por un circuito cerrado de energía solar y un acumulador de 200 litros.

En el exterior de planta baja, se instala un punto de agua en la zona anterior y otro en la zona posterior. Se prevé un punto de conexión para

una instalación de riego, que además puede servir para conexión si se realiza una piscina. (Instalaciones de piscina y riego no incluidas).

■ Calefacción.

Calefacción mediante radiadores de aluminio para agua caliente, calentados por la misma caldera de condensación mixta de gas natural y de bajo consumo.

■ Acondicionamiento del aire.

Preinstalación para la colocación de 3 equipos "Split" de aire acondicionado, uno para el salón comedor, otro para el área de dormitorios, y otro para el dormitorio de matrimonio. Máquinas no incluidas.

■ Telecomunicaciones.

Hay tomas de teléfono y televisión en el salón comedor, cocina y dormitorio de matrimonio, en el resto de dormitorios se realiza la preinstalación.

■ Control de acceso a la vivienda.

El **video-portero**, instalado en el vestíbulo de la casa, acciona y abre la puerta de entrada de personas en la valla de calle.

■ Red de la ventilación.

Además de poseer una **excelente ventilación e iluminación natural**, se instala un **sistema de renovación de aire** y extracción del aire viciado, que facilita la renovación del aire en la vivienda. Para ello se colocan boquillas ubicadas en los falsos techos de la cocina y los baños, realizando la extracción del aire hasta cubierta. El motor de la extracción es de bajo consumo.

■ Red de evacuación de aguas pluviales y fecales.

El sistema de desagües es separativo. La evacuación de aguas negras se realiza por una red distinta a la de las aguas pluviales.

En la zona exterior de la vivienda, en el jardín, se coloca un punto de desagüe para aguas pluviales, sirviendo además, esta red para desagüe en el caso de realizarse piscina.

EXTERIORES

La vivienda, como ya se ha dicho anteriormente, queda rodeada de espacios libres propios. La parte de jardín que se relaciona con el salón comedor es la expansión natural de la vivienda, tiene un espacio pavimentado de terraza junto al comedor, y amplias dimensiones de jardín para poder construir una piscina, quedando además un espacio para jardín.

■ Pavimentos exteriores.

Se realiza mediante una solera de hormigón fratasado no fino, (antideslizante). Las zonas hormigonadas se indican en los planos en color gris claro.

■ Valla de calle.

Hasta una altura mínima de 1,20 m. y máxima de 1,50 m. es de obra, revocada por el interior y revestida de gres porcelánico por el exterior. Sobre ésta, se coloca un añadido de valla de lamas horizontales metálicas de unos 0,50 m. aproximadamente de altura, hasta alcanzar una altura total media de 1,70 m. aproximadamente.

La puerta de acceso peatonal es practicable, de chapa lisa en su parte inferior y de lamas en su parte superior.

Así también, la puerta de acceso de vehículos de la valla de calle es corredera, de chapa lisa en su parte inferior y de lamas horizontales en su parte superior. Junto a esta puerta se prevé un punto de luz en la zona donde se deba colocar el motor (no se incluye el motor). Las puertas se entregan pintadas lacadas al fuego.

En el pilar metálico, entre la puerta peatonal y la corredera se coloca el aparato y timbre del portero eléctrico. Esta puerta de la calle se abre desde el recibidor.

■ Vallas de separación con los vecinos.

Hasta obtener el nivel requerido de tierras en la parcela, se realizan muros de contención, sobre los cuales se colocan vallas metálicas de simple torsión de 1,20 m. a 1,50 m. de altura.

GARAJE (OPCIONAL)

Es una construcción de superficie según plano, que **puede servir para guardar uno o dos coches, según su tamaño requerido. Dicha zona se comunica con el vestíbulo de la vivienda.** Este volumen se integra en el diseño de la fachada de manera natural. (Ver plano).

La cubierta es de forjado de hormigón como el resto de la vivienda, con impermeabilización y aislamiento térmico de la misma calidad, como el resto de la vivienda. El suelo es de cemento enlucido fino sobre solera de hormigón. La puerta que da al vestíbulo será igual a las de la vivienda.

La puerta que comunica desde el recibidor al garaje, es ignífuga, revestida de chapa de madera por la cara del vestíbulo, a semejanza de las puertas del resto del chalé.

El portón de vehículos del garaje, es de tipo seccional y del ancho máximo que permita la obra para facilitar la entrada de los vehículos. El material de la puerta es de lamas tipo sándwich que le dan amplia resistencia, gran aislamiento térmico y buen aspecto de acabado, con muelles para facilitar la subida y bajada. Se instala un punto de luz para poder colocar un motor por parte del propietario.

NOTAS

- La distribución de la vivienda es según plano.
- Los setos, la jardinería y sus instalaciones, el acondicionamiento de tierras, la piscina y sus instalaciones, y todo lo que no esté explícitamente indicado en esta memoria y en el contrato firmado por ambas partes, no están incluidos en el precio de la vivienda.
- El mobiliario, lámparas y decoración que pueda haber en los chalés de muestra, no está incluidos en el precio de la vivienda.
- Dados los distintos modelos de chalés y debido a posibles variaciones de acabados y de distribución entre ellos, y/o detalles técnicos del proyecto final de cada chalé, este documento carece de valor contractual a no ser que se halle firmado por las partes. (Al momento de firmar el contrato, se firmará la memoria de calidades que corresponda).