



MEMÒRIA DE QUALITATS

DESCRIPCIÓ GENERAL

UNIFAMILIAR SANT JORDI SL, grup promotor immobiliari des de l'any 1985, presenta la nova Promoció **Xalets Gaudí** a Reus.

Situat al centre de Reus, amb accés privat des del Carrer Bertran de Castellet 1, i donant la façana principal al Carrer d'Antoni Gaudí. El conjunt de 9 habitatges adossats està completament orientat a sud, en un emplaçament únic i privilegiat, resguardat del soroll del trànsit, amb veïnat agradable i solvent.

L'accés als habitatges és a través d'un passatge interior, d'ús comunitari. Es tracta d'un espai tancat, amb control d'accés amb videoporter, per a garantir la seguretat als propietaris. La porta d'accés es situa al Carrer Bertran de Castellet.

Cada habitatge disposa un pati privat d'accés, delimitat per una tanca d'acer pintada. La separació entre habitatges serà d'obra vista blanca. Els paviments exteriors del passatge seran llambordes o similar. El paviment del porxo d'accés als habitatges seran ceràmics antilliscant.

La il·luminació comunitària exterior està dotada amb bombetes de baix consum LED, i disposen de detectors de moviment per a l'encesa dels diferents espais, per tal d'afavorir l'estalvi energètic.

L'HABITATGE

L'edifici **Xalets Gaudí** es distribueix en quatre plantes, on la planta soterrani té un ús parcialment comunitari, mentre que la resta de plantes tenen un ús exclusivament privatiu.

Planta Soterrani

La planta soterrani es destina a espais d'ús comunitari i espais privatis individualitzats. Es reserven dues places d'aparcament per habitatge, connectades directament amb el vestíbul d'independència d'accés a l'interior, el qual es troba situat al mateix nivell.

L'accés a l'aparcament comunitari amb cotxe és a través d'una porta metàl·lica amb accionament automàtic, des de l'avinguda Onze de Setembre. També hi ha l'opció d'accedir de forma peatonal, a través de l'escala d'emergència situada al Carrer Bertran de Castellet.



Els habitatges proporcionen una gran sala polivalent en aquest nivell i un safareig per a poder fer la bugada còmodament.

El paviment de l'aparcament és de formigó remolinat, amb senyalització i numeració de les places pintades sobre murs o paviment. Els murs perimetrals i pilars són de formigó armat, amb acabats pintats d'un color diferenciat. Es preveu la pre-instal·lació per a carregadors de vehicles elèctrics. El paviment interior de l'habitatge és ceràmic.

Planta Baixa

Proposem un concepte obert per a la planta baixa, un espai on es pot interactuar amb tota la família i convidats mentre es cuina, es menja o es descansa a la zona de sofàs. Aquest espai rep il·luminació zenital i té una sortida directa al porxo i jardí privat. Per a més comoditat, la planta baixa disposa d'una habitació i un bany complet.

Planta Primera

La planta primera consta de tres habitacions i dos banys complets, un d'ells dins de la suite, la qual també inclou una zona de vestidor.

Planta Segona

La planta segona és un espai polivalent, on cadascú pot donar-li l'ús que necessiti: una zona de jocs per als més petits de la família, un espai per a teletreballar, una sala d'estar extra o una sala on tocar instruments, entre d'altres usos. Fins i tot, existeix la possibilitat de fraccionar-la i convertir-la en dos dormitoris i un bany extra!

Aquest nivell disposa de sortida a la terrassa, orientada a sud.

Planta Coberta

La coberta de l'edifici té pendents a dues aigües, amb acabat de teula corba. La vessant orientada a sud és ideal per la instal·lació de plaques solars.

Estructura

L'estructura dels habitatges està formada per forjats unidireccionals i pilars de formigó armat. Una oficina de control tècnic (OCT) independent garanteix la perfecta execució de l'estructura que, a més a més, està coberta per a una assegurança desenal.

Façana

La façana principal de l'edifici té identitat pròpia, ja que és molt visible i destaca des de l'Avinguda Onze de Setembre, cantonada amb el Carrer d'Antoni Gaudí. Està dissenyada seguint les últimes tendències constructives. Les parets exteriors són d'obra vista hidròfuga,



amb aïllament interior doble (projectat i de llana de roca), per tal d'aconseguir un òptim nivell d'aïllament tèrmic i acústic, i envans interiors de placa de guix laminat.

Les terrassa de planta baixa i alguns espais de la façana, aniran aplanats amb rajola ceràmica. Les baranes de les terrasses són opaques fins a mitja alçada i la resta és de vidre laminat, preservant així la intimitat interior.

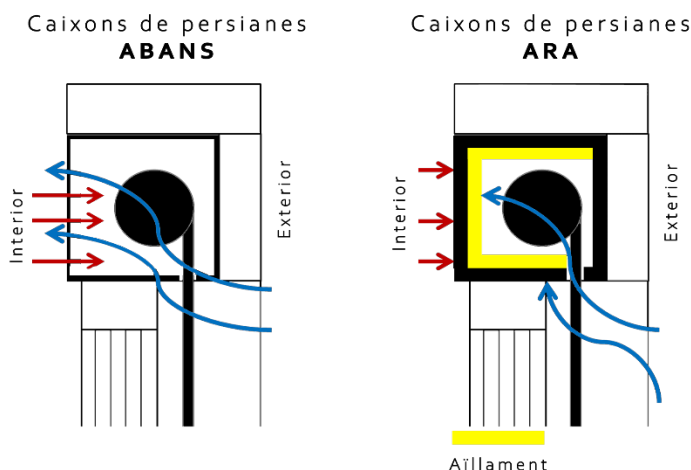
Les obertures dels cossos sortints de la façana principal estan cobertes per unes lames verticals d'alumini, donant privacitat a l'interior i alhora actuant de protecció solar.

Es col·loquen balconeres i finestres d'alumini lacat d'elevat rendiment amb trencament del pont tèrmic i fulles practicables o oscil·lo-batents, segons tipologia.

Envidrament amb doble vidre amb càmera d'aire tipus *Climalit* 4+4be/12/3+3 les portes o 6be/16/4 les finestres batents, amb tancament baix emissiu i control solar, que redueix notablement l'intercanvi d'energia fred-calor i el soroll exterior, assegurant un bon confort al seu interior, segons l'orientació de cada obertura.

A totes les obertures s'instal·len persianes d'alumini del mateix color que la fusteria, motoritzades mitjançant pulsador a la paret, oferint privacitat, enfosquiment interior i aïllament tèrmic i acústic.

El calaix de la persiana és prefabricat, amb material d'alta densitat per tal d'optimitzar l'aïllament acústic i tèrmic a través del registre.





ACABATS INTERIORS

Rebedor, Disbribuidor, Estar, Menjador i Habitacions

Cada llar té un gran menjador obert a la cuina i sala d'estar, quatre dormitoris, tres banys, dos espai polivalents i, sobretot, jardins privats connectats amb la planta baixa per poder fer celebracions amb tota la família o grup d'amics.

Les **parets i sostres** de tota la casa són de plaques de guix laminat, per a una més òptima planimetria i un millor aïllament acústic entre estances interiors. A les zones humides, s'utilitzen plaques hidròfugues. Els acabats de parets són amb pintura llisa d'un to de pedra clar i els sostres de color blanc.

Les separacions entre els habitatges són de gerobock acústic, aplacat amb placa de guix laminat a cada costat, i amb aïllament de llana mineral al seu interior.

El **paviment** de la planta baixa és gres porcellànic, el material més idoni per a les zones més transitades, la cuina i accessos des del jardí i porxo d'entrada.

A la resta de plantes, es col·loca parquet laminat AC4, sobre una làmina anti-impacte, per poder viure sense soroll. El sòcol és de fusta lacada de color blanc a totes les estances que tenen parquet.

Les **terrasses** són d'ús privatiu acabades amb gres ceràmic antilliscant.

Per a un millor confort tèrmic i acústic, i per evitar sorolls entre l'aparcament comunitari i els habitatges, així com entre plantes, Unifamiliar Sant Jordi aposta per col·locar 4 cm d'un morter auto-anivellant *Prosilence* extra per garantir més aïllament tèrmic i acústic.

La **fusteria interior** és de fusta lacada blanca, amb manetes i ferratges de color acer inoxidable mate. Per tal d'aconseguir un habitatge adaptat per minusvàlids, la porta d'entrada, la del bany i la de l'habitació de planta baixa són de 80 cm d'amplada.

La porta d'entrada a l'habitatge és de seguretat, amb pany de seguretat de tres punts i frontisses anti-palanca, amb acabat de fusta lacada. També conté un perfil esmorteïdor de cops i soroll i tallavents inferior.

Totes les habitacions tenen persianes d'alumini motoritzades, mecanismes de la marca Niessen o similar, reixes de climatització i reixes de retorn, per a un major confort tèrmic.

La sala d'estar i menjador té encesa de llums, punt de xarxa, telèfon i televisió i també instal·lació d'aire condicionat i calefacció amb bomba d'aire fred-calor, mecanismes Niessen o similar i persianes d'alumini motoritzades, igual que la resta d'habitacions.



Tot el pis està cablejat amb una xarxa d'instal·lacions de telecomunicacions i centralitzat a un armari a l'entrada de l'habitatge.

Cuina

La cuina està equipada amb armaris modulars i mobles de cuina de post-format, amb portes lacades i fals sostre de panell de guix laminat amb pintura plàstica llisa de color blanc.

El paviment és de rajoles de gres porcellànic amb sòcol a conjunt, i amb envans més resistents, amb placa especial per suportar més pes.

- Calaixeres amb guies rodades d'extracció total
- Taulell d'aglomerat de quars amb protecció antibacteriana tipus "Silestone", o porcellànic tipus "Neolith", de color a determinar i frontal fins als mobles alts amb el mateix material
- Aigüera de gran format amb aixeta monocomandament cromada i atomitzada amb limitador de cabal
- Mecanismes de la marca Niessen o similar
- Punt de xarxa i de TV
- Espai per nevera "doble" de 120 cm.
- Illa de cuina amb taulell d'aglomerat de quars o similar

Els electrodomèstics de la marca Siemens o categoria equivalent:

- Placa d'inducció *Touch-control* de 3 zones, una de gran diàmetre, programació de temps, indicadors acústics i potència regulable
- Moble columna amb forn elèctric d'acer inoxidable
- Campana extractora o grup filtrant amb elevada capacitat d'extracció

Banys i Safareig

Les parets dels banys són enrajolades amb gres fins al sostre i el paviment és de gres. Els sanitaris són de la marca Roca o similar de porcellana blanca i aixetes monocomandament.

El bany principal, el de la suite, està equipat amb un moble amb lavabo encastrat, plat de dutxa, WC suspès i bidet.

Al bany secundari hi trobem un lavabo mural, un WC i una dutxa.



En tots els casos, els mecanismes són de la marca Niessen o similar, sostre aplacat desmuntable i claus de pas d'aigua freda i calenta individuals.

El safareig, situat a la planta soterrani, està dotat de pre-instal·lació de rentadora, una aigüera i espai suficient per a planxar i emmagatzemar productes de neteja. En aquest espai també trobem el dipòsit d'aigua de la màquina d'aerotèrmia.

L'acabat es realitza amb paviment de gres porcellànic, parets pintades i sostre blanc.

INSTAL·LACIONS

Electricitat i telecomunicacions

Els habitatges disposen d'una instal·lació elèctrica de 9,2 kW de potència de contractació. Hi ha un quadre de comandament amb mecanismes automàtics de seguretat a les sobretensions i les fuites de corrent, així com també d'un videoporter que comuniquen amb el portal i amb l'accés al passatge interior.

L'edifici disposa d'antena col·lectiva per a la recepció de senyal TDT/DAB/FM i antena parabòlica per a la captació de senyal per satèl·lit.

Cablejat a l'interior en cada habitatge amb fibra òptica, xarxa de telefonia i banda ampla (disponibilitat del servei subjecte al desplegament dels serveis per part dels operadors de telecomunicacions).

Preses de televisió TV-SAT a la sala d'estar, cuina i tots els dormitoris. Distribució de senyal en estrella, amb cablejat coaxial directe des del punt d'accés al usuari, situat al rebedor.

Fontaneria i sanejament

La instal·lació de fontaneria inclou els punts d'aigua per a cada aparell sanitari a banys i cuina (pica) i pels electrodomèstics de la zona de cuina (rentavaixelles) i safareig (rentadora). El seu habitatge disposarà d'una clau de tall general i de claus de tall d'aigua independents.

Cada un dels aparells sanitaris de l'habitatge es connecta a la xarxa de sanejament, sent les baixants generals de l'habitatge de PVC.

Ventilació

L'habitatge incorpora un sistema de ventilació a les zones humides; és a dir, cuina, safareig i banys, per tal de garantir la salubritat de l'aire interior i del compliment dels requisits del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).



Climatització

La calefacció està prevista mitjançant una bomba de calor, una unitat exterior a la coberta i conductes instal·lats al fals sostre. Tant la impulsió com el retorn i es fan a través de reixes. La climatització per conductes és agradable i ofereix un màxim confort, ja que la impulsió de l'aire es distribueix de forma uniforme, evitant la sensació de raig d'aire.

Aigua Calenta Sanitària (ACS) - Aerotèrmia

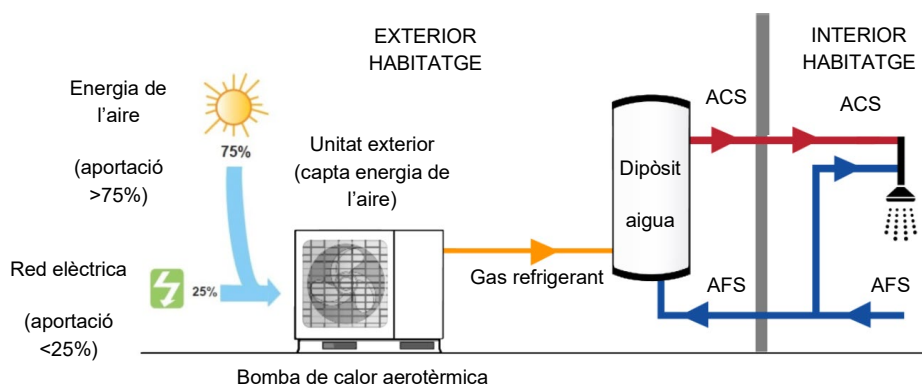
Per a l'obtenció del màxim confort a casa amb el mínim cost energètic, hem escollit l'**aerotèrmia** per escalfar l'Aigua Calenta Sanitària.

L'aerotèrmia és una tecnologia neta que extreu gratuïtament fins un 77% de l'energia ambiental de l'aire, inclòs a temperatures sota zero i la transfereix a l'aigua corrent per escalfar-la. Això s'aconsegueix mitjançant el cicle termodinàmic que utilitza un gas refrigerant comprimit a temperatures baixíssimes per extreure calor de l'aire exterior.

L'escalfament d'ACS amb aerotèrmia es fa mitjançant una bomba de calor, és a dir, una màquina exterior situada a la galeria (com la de la climatització) i un dipòsit o acumulador elèctric, on l'aigua calenta és emmagatzemada i la manté escalfada per al seu ús durant hores.

Els avantatges més rellevants de l'aerotèrmia són els següents:

- **Alta eficiència.** Consumeix menys energia (kWh) que els sistemes tradicionals i això es veu reflectit a la factura mensual. L'aerotèrmia aporta més energia de la que consumeix.
- És una **energia renovable i sostenible**, i així està classificada per la Unió Europea.
- **No produeix combustió**, ni hi ha consum de residus ni fum, donat que no hi ha caldera.
- **L'energia que s'extrau de l'aire és gratuïta**, només es paga el consum elèctric, el qual pot ser menys del 25% de l'energia que consumeix la màquina.





ENTREGA

Abans del lliurament formal de l'habitatge es farà una neteja general bàsica.

Els materials, elements i procediments descrits poden ser modificats durant l'execució de l'obra per necessitats tècniques o legals. En qualsevol cas, són substituïts per altres d'igual o superior qualitat.

El promotor podrà efectuar, en el transcurs de les obres, aquelles modificacions o adaptacions que li siguin imposades per exigències tècniques, administratives o jurídiques sobrevingudes, i que es posin de manifest durant l'execució de l'obra. En cas d'haver-hi modificacions, els canvis es formalitzaran documentalment previ al lliurament de l'habitatge.

QUALIFICACIÓ ENERGÈTICA

L'edifici disposa d'una qualificació energètica "A" per a les emissions i una "B" pel consum d'energia. Això suposa una disminució d'emissions de CO₂ i una reducció significativa del consum energètic de l'habitatge en concepte de calefacció i aigua calenta sanitària, en relació a la resta del parc d'habitatges de la ciutat.

Una major sostenibilitat i aïllament s'ha aconseguit mitjançant la millora del recobriment tèrmic, duplicant l'aïllament de la façana, així com també incorporant vidres baix emissius a l'alumini exterior.