

Documentació informativa

XALETS GAUDI
C. Gaudí | Reus



Memòria de qualitats general



XALETS GAUDÍ

C. Gaudí Reus

Benvinguts

Des d'**Unifamiliar Sant Jordi** els volem donar la benvinguda a casa nostra, que a partir d'ara també pot ser casa seva.

Unifamiliar Sant Jordi, grup promotor immobiliari des de 1985, segueix apostant per la ciutat de Reus i presenta la promoció de 9 xalets adossats al centre de Reus, al Carrer Gaudí. A **Unifamiliar Sant Jordi** escoltem, pensem, dissenyem i construïm amb mirada atenta al més petit detall. El nostre objectiu és crear habitatges amb il·lusió, dedicació i, amb l'ajuda de moltes persones, hem après a fer de la construcció l'art de crear llars.

Conegui tots els detalls dels Xalets Gaudí i comenci a imaginar els espais que, dins de molt poc, són una realitat.

Somiem una vida millor i més eficient

Entorn privilegiat

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 d'habitatges adossats està completament orientat a sud, en un emplaçament únic i privilegiat, resguardat del soroll del trànsit, amb veïnat agradable i solvent.

L'aposta per la qualitat, que sempre ha caracteritzat la nostra manera d'entendre les obres d'edificació, queda reflectida en aquesta nova promoció, oferint-li una llar moderna amb la possibilitat d'escollir l'habitatge que més s'adeqüi a les seves necessitats, amb una acurada distribució i excel·lents acabats.

L'entorn dels **Xalets Gaudí**, té una privilegiada localització, la qual permet gaudir de la proximitat de tots els serveis i equipaments del centre de la ciutat:

- Escoles públiques i concertades: Joan Rebull, Col·legi Montsant i Escola Maria Cortina
- Instituts: IES Gabriel Ferrater i Maria Cortina
- Universitat: Universitat Rovira i Virgili (URV)
- Equipaments esportius: Reus Deportiu i Pavelló lleuger Joan Rebull
- Zones verdes, de jocs i de passeig: Parc del Mas Mayner, Parc de Sant Jordi
- Botigues, centres comercials i supermercats: La Fira, Mercadona i Carrefour
- Centre d'Atenció Primària (CAP) Llibertat
- Comissaria de Policia
- Estació de trens RENFE i parades d'autobús: Passeig Mata i Parc Sant Jordi
- Proximitat al centre de Reus: 5 minuts a peu



Passatge interior

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 d'un pati privat d'accés, delimitat per una tanca d'acer pintada. La separació entre habitatges és d'obra vista blanca. Els paviments exteriors del passatge són de llambordes o similars. El paviment del porxo d'accés als habitatges és ceràmic 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, en el cas de l'habitatge tipus de 6,35 metres i de tres places d'aparcament en el cas de l'habitatge de 7,40 metres d'amplada. En tots els casos, les places estan 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 a peu, 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

En el cas de l'habitatge tipus de 6,35 metres d'amplada, 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.

En el cas de l'habitatge tipus de 7,40 metres, es disposa de quatre habitacions i dos banys complets, un d'ells dins de la suite.

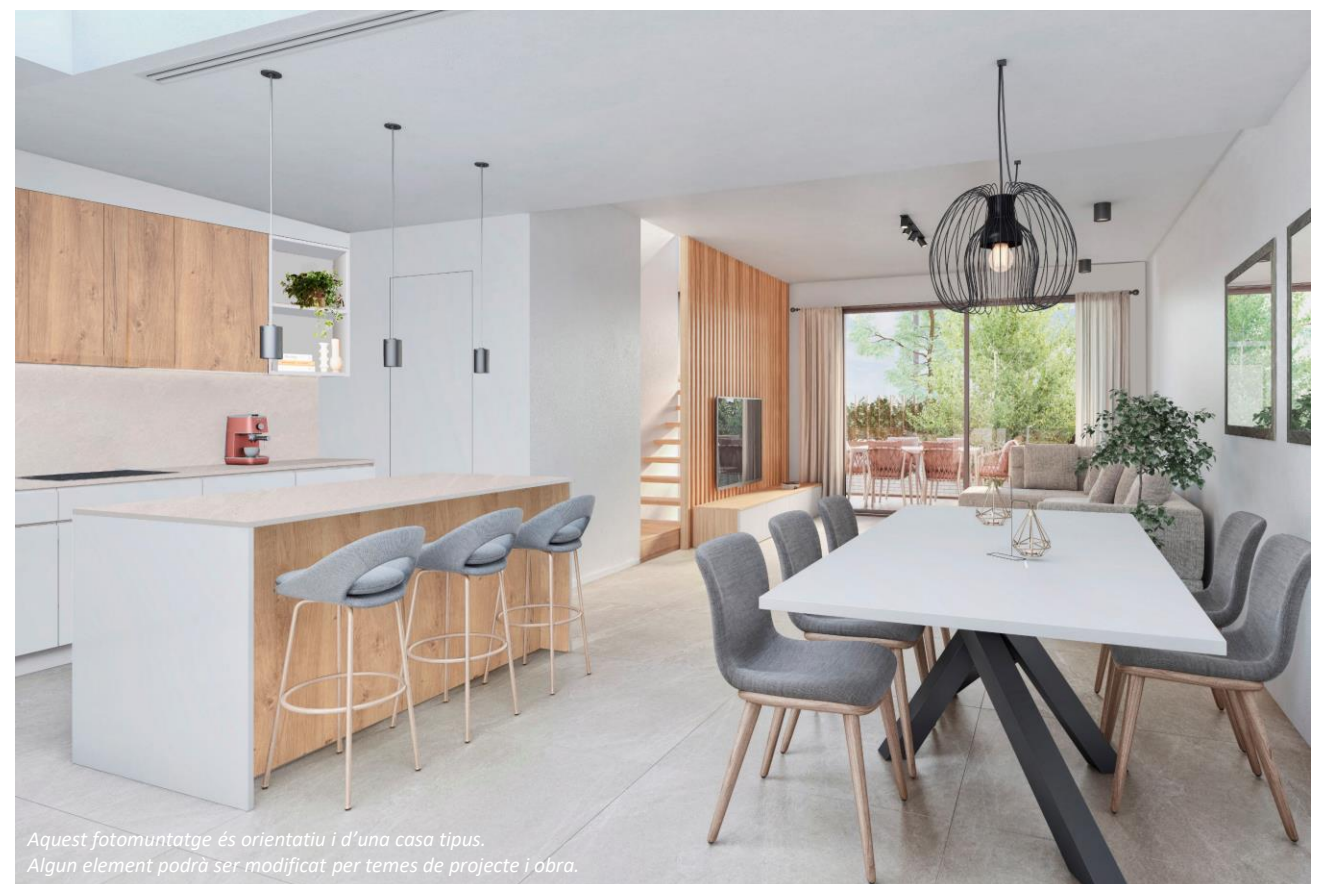
Planta Segona

La planta segona és un espai polivalent, on cadascú pot donar-li l'ús que necessiti: una zona de jocs pels 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.

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 reticulars 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.

L'estructura està preparada per a que es pugui instal·lar fàcilment un ascensor en un futur. Només serà necessari repicar la capa de compressió del forjat de la zona prevista per a la seva ubicació. A nivell de fonamentació també hi ha previst el fossat de l'ascensor. L'alçada de la planta segona és suficient pel recorregut lliure de seguretat de l'última planta previst per a un ascensor.

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.

Els porxos d'accés en planta baixa combinaran obra vista blanca amb aplacats de rajola ceràmica. La barana de la terrassa de planta baixa és de vidre, mentre que la barana de la terrassa de la segona planta és opaca fins a mitja alçada i la resta és de vidre laminat.

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.

Tanca carrer

La tanca perimetral que delimita els jardins amb el carrer és opaca fins als 1,20 metres d'alçada. Aquest tram inferior és un mur de formigó armat. Sobre el mur, s'instal·la una tanca d'acer galvanitzat i lacat posteriorment amb color marró. La tanca es compon de perfils separats entre ells per a permetre el pas de l'aire, però alhora donant privacitat a l'interior dels jardins.



Tancaments exteriors

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.

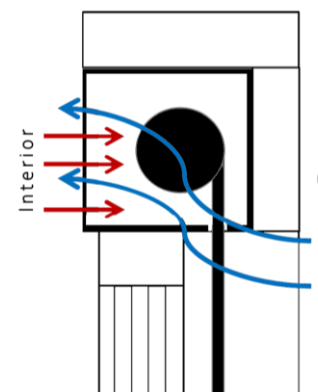
Envidrament amb doble vidre amb càmera d'aire tipus *Climalit*, tots amb tractament baix emissiu, que redueix notablement l'intercanvi d'energia fred-calor i el soroll exterior, assegurant un bon confort al seu interior, segons l'orientació de cada obertura.

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

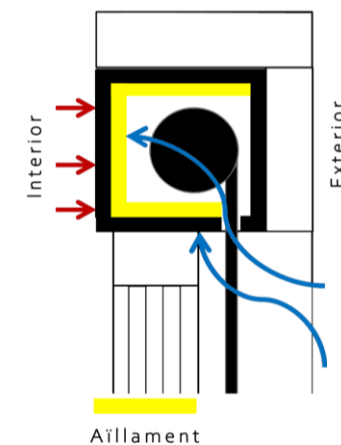
El calaix de la persiana és prefabricat, amb material d'alta densitat per tal d'optimitzar l'aïllament acústic i tèrmic a través del registre.



Caixons de persianes
ABANS



Caixons de persianes
ARA



Rebedor, Distribuïdor, 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 geroblock 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 de 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 a evitar sorolls entre l'aparcament comunitari i els habitatges, així com entre les plantes, Unifamiliar Sant Jordi aposta per a col·locar morter auto-anivellant sobre una làmina anti-impacte per garantir més aïllament 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 Legrand 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 Legrand 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.



Aquest fotomuntatge és orientatiu i d'una casa tipus.
Algun element podrà ser modificat per temes de projecte i obra.

La cuina

La cuina està equipada amb mobles modulars, amb acabat laminat i cairejat de cola PUR, de color homogeni blanc mate i d'imitació fusta tipus eucaliptus, o similar. El fals sostre és de panells de guix laminat i acabat amb pintura plàstica llisa de color blanc.

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

Garantim uns acabats de gran qualitat:

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

Els electrodomèstics bàsics són de la marca Zanussi:

- Placa d'inducció de 3 zones
- Moble columna amb forn elèctric i microones
- Campana integrada

Els banys

Les parets dels banys són enrajolades amb gres i el paviment és de gres. Tots els sanitaris són de la marca Porcelanosa, de porcellana blanca i aixetes de monocomandament.

El bany de cortesia de la planta baixa està equipat amb un lavabo tipus bol sobre un taulell de fusta, plat de dutxa i vàter suspès. La grifaria és negra mate.

El bany principal, el de la suite, està equipat amb dos lavabos tipus bol sobre un taulell de fusta, plat de dutxa i vàter suspès. La grifaria és negra mate.

Al bany secundari hi trobem un lavabo mural sobre calaixos, una dutxa i un vàter suspès. En aquest cas, la grifaria és gris crom.

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

Safareig

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

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

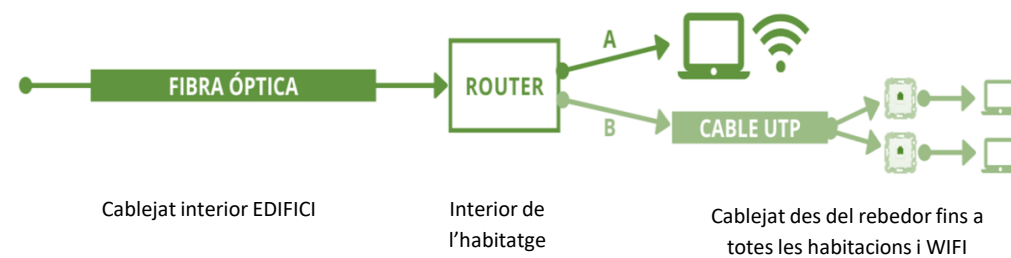
Electricitat i telecomunicacions

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 ample (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 disposa d'una clau de tall general situada al safareig i de claus de tall d'aigua independents a cada estança.

Les baixants generals de l'edifici són de PVC, i cadascun dels aparells sanitaris de l'habitatge es connecta a la xarxa de sanejament. En el safareig s'instal·la el sistema de bombeig Sanitrit o similar per l'evacuació de les aigües residuals sense components sòlids, és a dir, estrictament per a rentadora, assecadora i pica. Aquest sistema requereix manteniments periòdics per a garantir el seu correcte funcionament.

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 climatització està prevista mitjançant bomba de calor. A les plantes baixa i primera, una unitat exterior a la coberta plana i conductes instal·lats al fals sostre. Tant la impulsio com el retorn es fan a través de reixes. La climatització per a conductes és agradable i ofereix un màxim confort, ja que la impulsio de l'aire es distribueix de forma uniforme. A les plantes soterrani i segona es disposa d'una preinstal·lació d'split per a la climatització de les estances.

Aigua Calenta Sanitària (ACS). L'Aerotèrmia

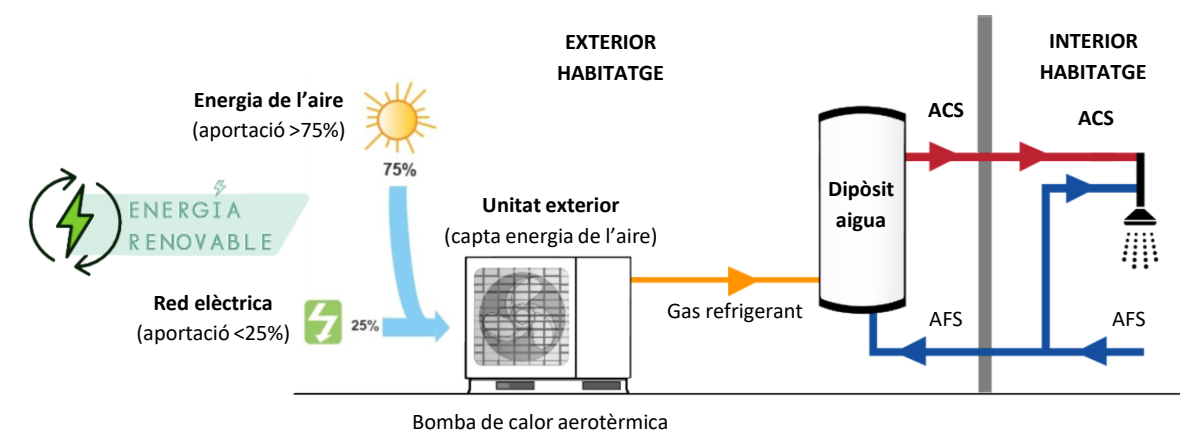
Per a l'obtenció del màxim confort a casa amb el mínim cost energètic, hem escollit l'**aerotèrmia** per a escalfar l'Aigua Calenta Sanitària.

L'aerotèrmia és una tecnologia neta que extreu gratuïtament fins un 77% de l'energia ambiental de l'aire, inclús 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 molt baixes per extreure calor de l'aire exterior.

L'escalfament d'ACS amb aerotèrmia es fa mitjançant una bomba de calor, amb un dipòsit o acumulador situat al safareig, on l'aigua calenta és emmagatzemada i la manté escalfada pel seu ús durant hores.

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

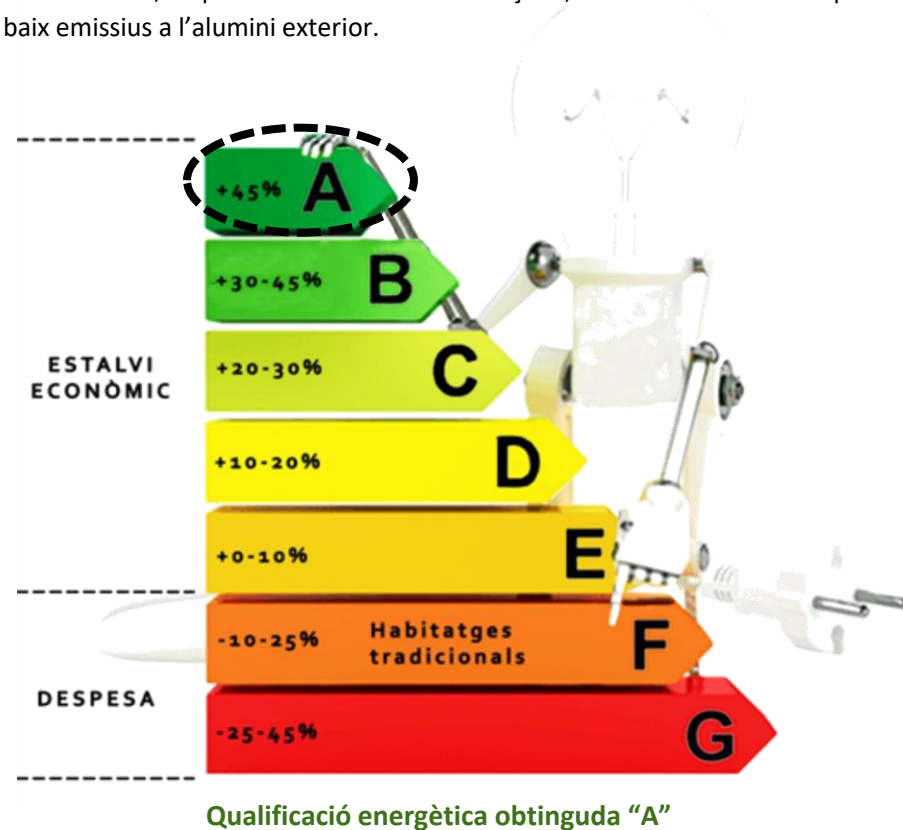
- **Alta eficiència.** Consumeix menys energia (kWh) que els sistemes tradicionals i això es veu reflectit a la factura mensual. L'aerotèrmia aporta més energia de la que consumeix.
- És una **energia renovable i sostenible**, i així està classificada per la Unió Europea.
- **No produeix combustió**, 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.



Qualificació energètica

L'edifici disposa d'una qualificació energètica "A" per a les emissions i una "A" 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 recobriments tèrmic, duplicant l'aïllament de la façana, així com també incorporant vidres baix emissius a l'alumini exterior.



Què ens fa únics?



Experiència i Excel·lència

Més de 35 anys al servei dels nostres clients



Avaluació i Personalització

Escoltem les seves necessitats. L'informem i assessorem. Transparència en el procés



Eficiència i Sostenibilitat

Respectuosos amb el medi ambient. Materials de reconegudes marques. Garantia i servei post-venda



Avantatges

Apostar per la qualitat, sempre ha estat la nostra manera d'entendre les obres d'edificació, i així queda reflectida en aquesta nova promoció, oferint una llar moderna per a satisfer totes les seves necessitats, amb una acurada distribució i excel·lents acabats.

- Els **avantatges exclusius** que oferim als nostres clients en producte, preu, qualitat, personalització, servei, sostenibilitat, accessibilitat i salut.
- Els **processos** que garanteixen els estàndards de qualitat exigits i dirigeixen un sistema de treball acurat i resolutiu.
- La **recerca i el desenvolupament** que ens permeten incorporar innovacions que milloren el valor dels habitatges i redueixen costos i terminis d'execució.
- Els **valors** que regeixen totes les nostres accions i són la base de la nostra cultura corporativa (servei, professionalitat, qualitat, honestat, continuïtat i innovació).
- La **responsabilitat social corporativa**, orientada a la sostenibilitat ambiental, el creixement racional i la conciliació familiar.

Normativa

El projecte i l'execució de l'obra s'han realitzat amb el compliment del Codi Tècnic de l'Edificació i les diferents normatives que regulen l'ús d'habitatge.

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.

HABITATGE TIPUS

4 habitacions / 3 banys
243 m² útils / 285 m² construïts
24 m² útils terrasses
47 m² jardí

SOTERRANI

- 01 Sala polivalent
- 02 Safareig
- 03 Vestíbul d'independència
- 04 Aparcament 2 places

BAIXA

- 05 Rebedor
- 06 Cuina i Menjador
- 07 Sala d'estar
- 08 Habitació individual 1
- 09 Bany 1
- 10 Terrassa
- 11 Jardí entrada
- 12 Jardí posterior

PRIMERA

- 13 Suite / Habitació doble
- 14 Habitació doble 2
- 15 Habitació doble 3
- 16 Bany 2
- 17 Vestidor
- 18 Bany 3
- 19 Distribuidor

SEGONA

- 20 Sala polivalent
- 21 Terrassa



Qualificació energètica A (RD.235-2013)

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, es formalitzaran documentalment els canvis prèviament a l'entrega de l'habitatge.

 usj.xaletsgaudi

OBRA NOVA | REUS | C. Bertran Castellet, 1
info@usj.cat | www.usj.cat | 977.77.22.11



Benvingut a casa seva!

L'esperem per resoldre qualsevol dubte que tingui sobre **Xalets Gaudí**, així com per oferir-li assessorament sobre el procés i la decisió de compra.

*La present memòria de qualitats constructives és merament orientativa, reservant-se **Unifamiliar Sant Jordi** la facultat d'introduir aquelles modificacions que vinguin motivades per raons tècniques o jurídiques, que siguin indicades per l'arquitecte director de l'obra per ser necessàries o convenientes per a la correcta finalització de l'edifici o que siguin ordenades pels organismes públics competents. En aquest cas són substituïts per altres d'igual o superior qualitat. Les imatges d'aquest fullet són orientatives i no vinculants a nivell contractual.*