

EDIFICIO CIUTADELLA

**GENERALIDADES DE LAS VIVIENDAS
DE NUEVA PROMOCION EN EL
PUERTO DE ALCUDIA, MALLORCA.**

VIVIENDA A Y B . DUPLEX

Esta vivienda esta situada en la escalera nº1, la cual se accede desde la calle del PAC del puerto de Alcudia, a continuación le ponemos en conocimiento de las generalidades más importantes de esta vivienda:

-ORIENTACION-

Fachada Principal: Orientación dirección nor-este.

Fachada Posterior: Orientación dirección este.

-SUPERFICIE-

Superficie vivienda: 121,00 m2 aproximadamente construidos excluyendo zonas comunes.

Superficie coladuria: 5,82 m2

-DISTRIBUCION-

Acceso desde la escalera escalera independiente de la vivienda

Sala de estar comedor en fachada nor-este.

Pasillo central y escalera.

Cocina y coladuría .

Baño y aseo.

Habitación principal con aseo en suite en fachada principal.

Habitaciones dobles con baño compartido en fachada principal.

-ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS-

Se adjunta una memoria constructiva en la cual se podrán apreciar el tipo de construcción, los elementos utilizados y sus calidades. De ellas haya que anotar que son de 1ª calidad creando una vivienda de excelentes prestaciones y servicios.

-PRECIO Y CONDICIONES CONTRACTUALES-

El precio de esta vivienda es de 268.000 Euros (44.591.448 pts). Las condiciones de pago y formas son variables y de forma convenida por las dos partes. Existe una posible subrogación de hipoteca con unas condiciones excelentes las cuales pondríamos a su disposición si fuese de su interés.

Las condiciones contractuales se realizarán a través de un primer contrato privado para la opción de compra del inmueble, en este contrato de compra-venta se describirán las formas, condiciones y cláusulas necesarias para la firma del acuerdo.

Posteriormente, una vez firmado este previo acuerdo, y acordando la fecha y otros elementos se procederá a la formalización y firma mediante escritura publica ante notario.

1. - GENERALIDADES.

- OBJETO DEL PROYECTO.

Son objeto de este proyecto es la realización y ejecución de un nuevo edificio de viviendas plurifamiliares con la peculiaridad de que todas las viviendas son independientes una de otra con escaleras individuales para cada una de las viviendas.

- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

La situación del solar es el número 21 de la urbanización Ca's Vicari en la Calle Ciudadela del Puerto de Alcudia, mide 260 m2, linda con el Este y sur con edificios, de la calle ILLES BALEARS.

2. - MEMORIA DESCRIPTIVA.

-DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.

Se trata de un edificio de estructura convencional de hormigón armado en cimentaciones, pilares y lacenas, forjado de viguetas y bovedillas, muros de cerramiento de bloque tipo arlita, formado por planta baja y dos alturas de uso

diferenciado, en la planta baja se proyectan una vivienda, las plantas restantes están destinadas a vivienda de uso privado, destinado parte de ellas a ventas.

Podemos decir en definitiva que según la redacción que ha continuación se describe la memoria de elementos constructivos ha realizar y utilizar en este proyecto están a primera línea de mercado actual y con unas calidades muy importantes y de gran durabilidad.

3. – MEMORIA CONSTRUCTIVA DE VIVIENDAS.

-CERRAMIENTOS.

Los cerramientos estarán formados por bloques de hormigón tipo ARLITA o similar y un espesor mínimo de 20 cm. hasta una altura media de 2,70 metros en las fachadas laterales, principal y posterior.

En las divisiones de viviendas o muros de medianeras se realizan mediante doble bloque cerámico de 7 CMS de espesor y lana marca ROCA o similar en aislante acústico intermedio en el mencionado cerramiento, con un espesor total de 15 cms.

-TABIQUERÍA.

La tabiquería interior se realizará con bloque cerámico de 7 cm de espeso y una superficie de 60x40 cms por pieza, se colocara con mortero reflexivo, se ejecutaran las correspondientes juntas de dilatación en las zonas necesarias y se ~~realizara un remate superior con forjados.~~

-REVESTIMIENTOS.

Los revestimientos exteriores de fachadas, se proyectan enfoscados de mortero monocapa fratasado y raspado con características impermeabilizantes, color pendiente de definición.

En los revestimientos interiores, los paramentos verticales de baños, aseos y cocinas serán de aplacado de mármol o similar con un revestimiento previo de mortero C.P. y tomado con cemento cola. En el resto de las zonas interiores se revestirán de yeso en paramentos verticales y horizontales con una discreta moldura de escayola en paramentos horizontales necesarios.

-CUBIERTAS.

La cubierta es plana y transitable con un promedio de pendiente hacia los puntos de desagüe del 2% teniendo en cuenta los materiales utilizados para la formación de la mencionada cubierta. Se realizará sobre el forjado de techo planta tercera al cual se le instalará un aislamiento térmico y un aislamiento de telas astoméricas que impidan el acceso de humedades a las plantas inferiores, posteriormente se colocará una solera de mortero de nivelación para el posterior solado de baldosa de barro alfarero de 20x20 cms y fiola de barro del mismo material.

-SOLADOS EXTERIORES.

Los solados a ejecutar se realizarán en planta baja zona patio interior y en las plantas pisos en zonas de terrazas, se proyectan con baldosas de gres exterior de 30x30 cms tomadas con cemento cola sobre base previa de mortero y su correspondiente rodapié colocado.

-PAVIMENTOS INTERIORES VIVIENDAS.

El solado interior de las viviendas se realizará con un pavimento sintético de madera de última generación, el cual se colocará sobre una tela anti-impactos para evitar la transmisión de ruidos entre plantas y viviendas. Además de otra tela para evitar la transmisión de humedades desde el la parte inferior del pavimento. Se colocará un rodapié de madera maciza de 7 cms de altura en todas las dependencias.

-ALICATADOS INTERIORES DE VIVIENDAS.

Los alicatados interiores en viviendas están previstos que se ejecuten mediante baldosa de gres de 30x30 cms o similar de 1ª calidad con un acabado en imitación de gressite de 3x3 cms o similar. Todo ello colocado con cemento cola en paramentos verticales interiores de baños, aseos y cocinas. Además se colocara una cenefa superior en las zonas que lo precise que rematará el alicatado con los yesos de los paramentos.

- CARPINTERIA INTERIOR DE VIVIENDAS.

La carpintería interior de las viviendas esta formada por puertas con un diseño especial para la ocasión de cinco plafones horizontales lacadas en color blanco y realizadas en madera tipo DM. En las mismas se les dotara de herrajes color inoxidable mate tanto en manetas como en bisagras. En todo su montaje cuenta con premarco de 7 cms de sección, tapajuntas de diseño acorde con el de la puerta también lacado en blanco.

Los armarios empotrados siguen la misma línea que las puertas de paso con el mismo estilo y los mismos acabados pero incluyendo el interior del armario totalmente amueblado con barras de soporte cajoneras espaciosas y todo el interior restante forrado del mismo material.

Las puertas de entrada son blindadas de madera maciza cerezo o roble a definir y una chapa intermedia de acero galvanizado con tres puntos de cierre de seguridad. Acabado lacado de 1ª calidad y herrajes de diseño actual tanto manetas, tiradores, correas y bisagras en color acero inoxidable mate.

-CARPINTERÍA EXTERIOR Y ACRISTALAMIENTO.

En las viviendas esta previsto la instalación en carpintería exterior con aluminio color inoxidable mate con una sección de 8 cms, doble goma de cierre hermética, gotearon y canalón exterior de rebosadero, sistema de doble cierre, abatibles las dos hojas en su caso, premarco instalado, todo ello con una excelentísima calidad tanto de material como de ejecución. Del mismo material de aluminio inoxidable mate se realizaran tanto la perfilaría como las lamas de las persianas mallorquinas correderas que se instalaran, las mismas trabajaran colocadas bajo un perfil tipo klelin y sobre un perfil que soportara el apoyo de la mencionada carpintería, el cual producirá una larga vida al sistema de persiana corredera.

En los locales utilizaremos el mismo sistema pero con solo dos diferencias, la primera es que la perfilaría del aluminio en las carpinterías solo será de 5 cms., además no incluirán persiana corredera mallorquina. Las puertas correderas de acceso a los mencionados locales se realizaran con puertas basculantes y puerta de paso de persona con sistema motorizado en una serie de ellas, el acabado de las lamas será del mismo que en las persianas mallorquinas es decir con lamas de aluminio de color acero inoxidable.

El acristalamiento previsto en toda la carpintería se realizara con un sistema climalit o similar de 6+6 y cámara de aire intermedia de 4 mm.

-BARANDILLAS.

Las barandillas de terrazas se realizan con aluminio color inoxidable mate, idem a la carpintería exterior ya descrita, se colocará en su estructura y pasamanos superiores. La misma barandilla será forrada exterior mente por tablero fenolito tipo prodema o similar con color similar a teca.

Las barandillas de las cristaleras se realizarán mediante el sistema de barras verticales cada 9 cms y sujetas por su parte inferior por perfil rectangular anclado a muros de cerramiento y en su parte superior por unos pasamanos de las mismas al colocado en barandillas de terrazas. Todo ello realizado con el mismo tipo de aluminio que se colocara en carpintería exterior y barandillas de terrazas.

-HALL DE ENTRADA Y ESCALERA A VIVIENDAS.

Se dotara de una estructura en aluminio idem carpintería exterior en color inoxidable mate con un acristalamiento de seguridad sin cámara de aire de 6+6 en climalit o similar. Los herrajes de la puerta y otros serán de idem características a las anteriores.

En el interior de hall de entrada se ubicaran los buzones de cada vivienda los cuales serán de un estilo moderno y actual con un acabado inoxidable.

El pavimento del hall de entrada y de la escalera serán de mármol travertino o similar con piezas de 60x40 cms tomadas con cemento cola y rodapié del mismo material pero de 40x20 cms, al igual que todos los peldaños y descansillos de las dos escaleras.

Los revestimientos de los paramentos se realizaran con yeso maestreado a buena vista dejando un acabado previsto para realizar las capas de pintura necesarias.

Las barandillas de las escaleras interiores se realizaran en aluminio idem al colocado en exteriores con pasamanos y anclajes pertinentes para su correcto uso diario y siempre cumpliendo con las normativas actuales.

-PINTURA.

Los paramentos horizontales y verticales interiores de locales se pintarán con dos manos de pintura plástica impermeabilizante, color blanco

Todos los paramentos interiores verticales y horizontales de viviendas se pintarán mediante pintura plástica al temple en color blanco.

Las zonas de entrada y escalera comunes también se pintaran con pintura plástica a dos manos en color blanco.

-ALGIBE COMUNITARIO.

Este elemento constructivo esta formado por muros, cimentación y soleras de hormigón armado, con un forjado superior de cubriendo formado por una placa armada de hormigón. La capacidad del aljibe es de 14 m3.

Se instalara un sistema de bombas para adecuar la presión correcta a las viviendas, tanto el consumo eléctrico de las bombas como el consumo de agua desde el aljibe será comunitario.

A todo ello se contempla la realización de expediente eléctrico, boletín, tramitación en industria y gastos de gestora.

-INSTALACION FONTANERIA EN VIVIENDAS.

La instalación de fontanería comprende varias partes, y son las siguientes que le describimos:

Instalación de derivación individual por vivienda realizada mediante tubería de polietileno de 40 mm. Reticulado en servicio de agua fría y caliente. Para esta instalación están previstas todas las tomas necesarias tanto para agua fría como caliente en todas las dependencias necesarias.

Instalación de saneamiento en desagües fecales de cada vivienda formada por tubería de pvc de varios diámetros, formación de sifones en cada punto de desagüe necesario, red de evacuación y conexión a bajantes del mismo material.

Suministro y colocación de elementos sanitarios en cada dependencia incluyendo coladuría. Los elementos a colocar son en coladuría lavadero tipo henares con grifería tipo mono mando marca buades o similar, en baños y aseos lavamanos y inodoro de la serie dama senso, bañera roca contesa y plato de ducha modelo notario.

Acumulador de agua caliente por vivienda de 100 litros eléctrico totalmente instalado y en servicio marca fagor o similar.

Toda la grifería será de la marca buades modelo rover o similar, ~~estos elementos son de calidad alta y de gran durabilidad mas bajo mantenimiento.~~

A todo ello se contempla la realización de expediente eléctrico, boletín, tramitación en industria y gastos de gestora.

-PRE-INSTALACION DE AIRE ACOND. Y BOMBA CALOR.

La pre-instalación de aire acondicionado con bomba de calor se realiza en todas las dependencias de las viviendas excluyendo las zonas húmedas como cocina, baños y aseos.

La pre-instalación se comprende por vivienda. A todo ello se contempla la realización de expediente eléctrico, boletín, tramitación en industria y gastos de gestora.

-INSTALACION ELECTRICA EN VIVIENDAS.

La instalación en viviendas esta compuesta por varios conceptos y que a continuación les describimos:

Se instalaran derivaciones individuales de 2x16 mm² monobásica desde armario contadores hasta cuadro general de vivienda y además estará formada por tubo forro 50 mm² + reserva.

Se instalaran derivaciones individuales de 2x25 mm²+TT monobásica desde armario contadores hasta cuadro general de vivienda y además estará formada por tubo forro 40 mm² + reserva.

Instalación de cuadro general de vivienda con interruptores general, control de potencia, magnetos térmicas, diferencial y otros.

Suministro e instalación de vivienda con grado de electrificación elevada según REBT y realizada con mecanismos marca simón 82 o similar en color blanco y que se distribuyen según la siguiente relación:

-Entrada: 1 pulsador con zumbador, 1 punto de luz interruptor, 2 tomas de corriente de 16 a. y 1 toma corriente para calefacción.

-Salón: 1 punto de luz con interruptor, 3 tomas corriente accionadas con interruptor, 9 tomas de corriente de 16 a y 1 toma corriente calefacción.

-Cocina: 1 punto de luz con interruptor, 3 puntos de luz con interruptor, 6 tomas de corriente de 16 a y 1 toma corriente de 25 a y 1 toma corriente de calefacción.

-Coladuría: 2 puntos de luz con interruptor y 4 tomas de corriente de 16 a.

-Despensa: 1 punto de luz con interruptor y 2 tomas de corriente de 16 a.

-Pasillo: 1 punto de luz con interruptor conmutado y 1 toma de corriente de 16 a. y toma corriente para calefacción.

-Dormitorios: 1 punto de luz con cruzamiento, 2 tomas adicionales accionadas por cruzamiento, 5 tomas de corriente de 16 a y 1 toma de corriente para calefacción.

-Baño y aseo: 1 punto de luz con interruptor, 2 tomas de corriente de 16 a y 1 toma de corriente para calefacción.

-Terraza: 1 punto de luz con interruptor y 2 tomas de corriente de 16 a totalmente estancas.

A todo ello se contempla la realización de expediente eléctrico, boletín, tramitación en industria y gastos de gestora.

-INSTALACION TELECOMUNICACIONES.

La instalación en viviendas y comunes esta compuesta por varios conceptos y que a continuación les describimos:

-Infraestructuras: Comprende las líneas de alimentación RITI, el cuadro de eléctrico RITI, la instalación eléctrica del RITI según reglamentación, línea de alimentación RITS, cuadro eléctrico RITS y la instalación eléctrica del RITS según reglamentación.

-Canalizaciones: Se instalaran arquetas de entrada, canalización externa con zanja, interconexión en escaleras, canalización principal en escaleras, canalizaciones de enlace superior, registros secundarios y canalizaciones secundarias.

-Cableado: Se instalara la red de telefonía ICT para locales y viviendas desde ritu hasta cada punto de local y vivienda mediante manguera de 2 pares.

-Sistema de captación: Equipo de captación UHF/FM totalmente instalado, equipos de amplificadores individuales y equipo de captación satélite incluyendo amplificadores e instalación completa.

-Instalación Interior en locales: La instalación esta compuesta por caja RTR de 50x30x6 para telefonía, televisión y televisión por cable. Se incluye 1 toma por cada tipo de servicio y canalización desde RTR a cada toma con tubo H de diámetro 25 empotrado, además de la parte proporcional de pequeña material y mano de obra.

-Instalación Interior en viviendas de 3 servicios: Esta compuesta por caja RTR de 50x30x6 para telefonía, televisión y televisión por cable. Se incluye 3 toma por cada tipo de servicio y canalización desde RTR a cada toma con tubo H de diámetro 25 empotrado, además de la parte proporcional de pequeña material y mano de obra.

-Instalación Interior en viviendas de 4 servicios: Esta compuesta por caja RTR de 50x30x6 para telefonía, televisión y televisión por cable. Se incluye 4 toma por cada tipo de servicio y canalización desde RTR a cada toma con tubo H de diámetro 25 empotrado, además de la parte proporcional de pequeña material y mano de obra.

-Instalación interior en tomas ICT: Comprende el suministro y la instalación de toma TV y FM interior con cable coaxial y mecanismo simón serie 82 en color blanco. Idem anterior pero para la toma de TV por cable y por ultimo idem a las anteriores para toma telefónica.

A todo ello se contempla la realización de expediente eléctrico, boletín, tramitación en industria y gastos de gestora.

CONCLUSION MEMORIA CONSTRUCTIVA

Teniendo en cuenta todas las instalaciones y calidades de materiales que se utilizan para la ejecución de este edificio podemos decir que son viviendas con un grado muy elevado de gran calidad.

Para que quede en constancia de ustedes al final de obra se les hará entrega de un libro de mantenimiento de las viviendas el cual incluirá todas las tramitaciones, boletines, certificados de garantía, etc., de todos los elementos y de toda la obra.

Esperando que todos los puntos anteriores cumplan sus perspectivas, quedamos a la espera para cualquier tipo de aclaración necesaria para su conocimiento.

Atentamente, reciban un cordial saludo.

Biel Gayá Amorós.
Gerent.