



Urbanilia



WWW.QUALITASQUATTRO.ES

MEMORIA DE CALIDADES

DESCRIPCIÓN: Conjunto residencial para viviendas con garajes y trasteros, repartidos en cinco cuerpos de alzado, constando de una planta baja, tres plantas altas y ático. Situada en Almería en calle González Garbín número 3 y un portal de entrada y acceso rodado para vehículos.

CIMENTACIÓN: La cimentación se hará conforme al resultado del estudio geotécnico realizado por empresa homologada, acomodándose ésta al resultado del referido estudio y a la legislación vigente sobre normativa antisísmica y al C. T. E.

SANEAMIENTO: La red horizontal de saneamiento estará formada por colectores de PVC unidos a elementos resistentes. La red vertical será de conductores de PVC, estando unidos con adhesivo especial. En cubierta el desagüe se hará mediante cazoletas sifónicas de PVC. La conexión con la red general de alcantarillado se ejecutará por arqueta sifónica ejecutada según ordenanza municipal y situada en la acera exterior a la parcela.

ESTRUCTURA: La estructura portante se ejecutará con pórticos de hormigón armado HA-25, arriostrados con jácenas de hormigón armado HA-25. Los forjados serán realizados con viguetas armadas y piezas de entrevigado de hormigón. (sujeto a cambios según resultados geotécnicos de las prospecciones del terreno)

ALBAÑILERÍA: Los cerramientos exteriores se ejecutarán a capuchina conforme a diseño de la dirección técnica en fachada cuidando especialmente su formato y estilo acorde con el entorno de la zona y ordenanza urbanística reguladora. Será ejecutada con aislante térmico – acústico en cámara de aire con tabique de ladrillo hueco doble a panderete interior y revestimiento cerámico exterior. Las particiones interiores de las viviendas estarán formadas por fábrica de ladrillo hueco doble, y las divisiones entre viviendas lo serán cumpliendo sobradamente normativa sobre aislamientos acústicos marcada por el nuevo C. T. E.

CUBIERTA: La cubierta será plana y transitable para terrazas privadas y mantenimiento de servicios. Formada por hormigón celular para crear pendientes, capa de mortero de regularización, lámina asfáltica y acabado en solería de gres antideslizante.

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y DESAGÜES: La acometida de agua, será individual para todas las viviendas con llaves de corte y contador independiente. La instalación en viviendas correrá bajo tubo multicapa. Acumulador Aerotérmico con apoyo eléctrico al ACS de 110l de capacidad. Red interior con dos derivaciones independientes por vivienda para agua fría y caliente. Se prevé toma de agua y desagüe para fregadero, lavadora/secadora y lavavajillas. La red de desagües estará formada por conductos de PVC con sifones individuales registrables del mismo material. Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada, marca Roca Serie Gap, en baños y aseos. La Grifería de Roca, Serie L20, en todas las piezas. Se han previsto toma para riego y limpieza de ésta. Las bañeras o platos y de ducha serán marca Roca modelos Princess y Hall o similares, sujeto a disponibilidad e imposiciones técnicas durante las obra.

VENTILACIÓN: La ventilación en baños y aseos se realizará por conducto de ventilación tipo "Shunt" hasta la cubierta, al igual que la extracción de humos en las cocinas corriendo bajo tubo empotrado independiente para cada vivienda.

TELEFONIA: La telefonía cumplirá con el proyecto específico de telecomunicaciones conforme a Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero. Todos los dormitorios, salón y cocina, dispondrán de toma fija.

ELECTRICIDAD: Está prevista para una potencia de consumo de 9.300 Watios, que corresponden a un grado medio de electrificación. Se distribuirá con cable de cobre bajo tubo corrugado empotrado. Los mecanismos eléctricos serán marca niessen, BJC ó similar según disponibilidad, y cumplirán lo dispuesto por el R.E.B.T. La instalación estará protegida con puesta a tierra. Está previsto un dispositivo de protección contra derivaciones eléctricas, uno por cada circuito por sobreintensidad.

TRAZADO DE INSTALACIONES: El trazado de las instalaciones y ubicación de tomas pueden ser modificado durante la ejecución de las obras por la dirección facultativa y atendiendo a razones técnicas sin que varíe el número de tomas. Toma de TV en salón, cocina y dormitorios.

REVESTIMIENTOS: Los paramentos exteriores irán en gres porcelánico en fachada principal. Las medianeras y patios serán enfoscados con mortero de cemento maestreado y fratasado fino en mortero blanco a criterio de la dirección técnica. Los interiores en general, estarán guarnecidos y enlucidos con pasta de yeso en paramentos verticales y horizontales, excepto falso techos de escayola y cuartos húmedos donde se revestirán las paredes previo enfoscado maestreado a pasarregla con azulejo cerámico fijados con cemento cola, hasta 1,1 ml salvo en zona ducha y bañera que lo será hasta el techo o falso techo de escayola. La solería de la vivienda será de gres porcelánico formato especial de primera calidad a definir y/o tarima Finn Floor Estandar o similar a elegir color por el cliente, siendo la de las terrazas baldosa de semigrés antideslizante. La solería de las zonas comunes queda a criterio de la Dirección Técnica al igual que las terminaciones del portal y su acceso.

CARPINTERÍA: La carpintería exterior será de aluminio anodizado o lacado oscilo batiente, en fachada en color acero mate o grafito respectivamente con persianas de lamas enrollables en el mismo color, tipo compacto. En el interior serán correderas del mismo material. La puerta de acceso a la vivienda será acorazada, dotada de mirilla óptica y cerradura de seguridad; estará chapeada en madera de Haya para barnizar o Lacada en blanco en el interior. Las puertas de paso interiores normalizadas, ciegas chapeadas en DM lacado en blanco, para acristalar en salón-comedor y cocina. Tendrán concedida marca de calidad, con un espesor de 3,5 cm. y tapajuntas de 9 cm liso y junta de estanqueidad perimetral. Los armarios empotrados, irán sin revestimiento interior pero con balda divisoria de maletero, con puertas correderas. Las manivelas y tiradores normalizados metálicos en color acero mate.

VIDRIERIA: Se colocará vidrio termoacústico homologado climalit, formado por dos lunas pulidas e incoloras de 4 y 6 mm de espesor cada una de ellas, cámara de aire deshidratado de 6 mm salvo paños fijos por debajo de un metro que serán de seguridad, 3+3+cámara+6. La puerta de acceso salón-comedor y cocina llevará luna pulida de 4 mm.

PINTURAS: Los paramentos enfoscados exteriores estarán acabados con pintura pétreo lisa con dos manos. Los paramentos interiores verticales de toda la vivienda irán en pintura mate liso en un color y los horizontales en blanco. En baños, aseo y cocina, los techos con plástico liso blanco

DECORACIÓN: Se colocarán buzones sujetos a diseño de la dirección facultativa, cumpliendo la normativa de correos. En la cocina no se colocará mobiliario, fregadero, ni grifería así como ningún mobiliario en el resto de la vivienda.

OTRAS INSTALACIONES: Video portero electrónico tipo Fermax o Tegui, ascensor para seis personas con doble embarque a 90° con suelo de piedra y espejo. Contarán las viviendas con preinstalación de aire acondicionado centralizado para salón y dormitorios, instalación de ACS por aerotermia y preinstalación de domótica básica.

GARAJE: Dispondrá de acceso privado desde la vivienda por ascensor con doble embarque a 90°, con vestíbulo independiente. El acceso rodado será a través de portón en fachada y en planta baja. El pavimento del garaje acabado en hormigón fratasado.

PORTAL: Diseñados por la dirección técnica estarán acabados en materiales de calidad y recibirán luz éstos y las zonas comunes interiores directa de la calle. Dará acceso a las viviendas y al garaje.

LAS CALIDADES EXPUESTAS NO SUFRIRÁN MODIFICACIONES SALVO LAS DERIVADAS DE RAZONES DE ORDEN TÉCNICO, JURÍDICO O DE SUMINISTRO DE MATERIALES, EN CUYO CASO SERÁN SUSTITUIDAS POR OTRAS ANÁLOGAS O QUE SUPONGAN UNA MEJORA SOBRE LAS PREVISTAS. LA COOPERATIVA NO NECESITARÁ PARA ELLO MAS AUTORIZACIÓN QUE EL INFORME FAVORABLE DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS.

INFORMACIÓN SOBRE TRIBUTOS QUE GRAVAN LA PROPIEDAD A CARGO DEL COMPRADOR Y PROPIETARIO.-

El comprador no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente al vendedor.

Impuestos a cargo del comprador en la adquisición:

- Impuesto sobre el Valor Añadido. (IVA)
- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. (Cooperativas) No obstante, las partes, dentro del principio de libertad de contratación, pactarán en cada caso quien soportará el citado Impuesto.

En la propiedad y de carácter periódico:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles. (IBI)
- Impuestos y Tasas de carácter municipal.

Rentas producidas por la propiedad:

- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Dada la complejidad legislativa, doctrinal y jurisprudencia que comporta cada uno de los impuestos y tasas enumerados anteriormente, es aconsejable que, por parte del comprador de la vivienda, se informe y asesore con experto fiscal y tributario competente.



Urbanilia



Ábrega



WWW.QUALITASQUATTRO.ES

G E S T I O N A : A

C/ Tirso de Molina, 11 Almería
Tfno.: 950 622 172