
MEMORIA DE CALIDADES

de la PROMOCIÓN de Avda. de la MARINA, 93, de ROTA

Se ha diseñado esta promoción de 6 viviendas, garajes y trasteros con un perfecto equilibrio entre arquitectura, funcionalidad y acabados.

Para ello todas las estancias de las viviendas cuentan con un excelente soleamiento a fachadas y patios interiores. Se trata de un edificio de una planta sótano y tres plantas sobre rasante, todas ellas destinadas al uso residencial, contando en planta sótano con 6 plazas de garajes y 6 trasteros, en cada una de las plantas superiores dos viviendas por cada una de ellas, y en planta cubierta con piscina y solarium.

Exponemos a continuación la memoria de calidades, donde usted podrá comprobar todo lo que le ofrece este conjunto residencial:

➤ CIMENTACION Y ESTRUCTURA

• Cimentación

Se prevé cimentación a base de losa y muros de hormigón armado

• Estructura

Hay proyectada una estructura de pórticos de pilares y forjados reticulares de hormigón armado

➤ FACHADAS Y DISTRIBUCIONES INTERIORES

• Fachadas

Las fachadas se han diseñado con el objetivo de conseguir una imagen atractiva, actual. Se plantean con doble fábrica de ladrillo, cámara de aire con aislante térmico y acústico de 7 cm de espesor, dotando a la vivienda de un gran confort y con el consiguiente ahorro de energía. El acabado exterior se realizará con parte de revestimiento continuo (monocapa) con zonas de aplacado con material porcelánico fijado con grapa oculta y parte ladrillo blanco tomado con mortero de cemento del mismo color, constituyendo así un conjunto construido con la más eficiente tecnología con el que se logrará un inmejorable comportamiento térmico. Su diseño definitivo será determinado a elección y gusto de la propia cooperativa.

• Tabiquería y aislamiento

En cuanto a las divisiones interiores entre habitaciones de cada vivienda hemos optado por un sistema de tabiquería de fábrica de ladrillo con enfoscado de mortero de cemento en zonas alicatadas y de yeso en zonas pintadas. La separación entre viviendas y entre estas y las zonas comunes se realizan con doble hoja de fábrica de ladrillo con aislamiento acústico interior, evitando los molestos ruidos entre viviendas colindantes. En la separación de las viviendas con las colindantes en pisos inferiores y superiores se incluye la colocación de aislamiento acústico.

➤ ACABADOS INTERIORES

• Vestíbulo, salones, dormitorios y pasillos

El pavimento será de tarima flotante (suelo laminado) AC4, para tránsito intenso. El cooperativista podrá optar también por colocar suelos con baldosas de material porcelánico (a elegir por el propio cooperativista). Las paredes irán acabadas con pintura plástica lisa. Se colocará falso techo de escayola terminado también en pintura plástica lisa en los vestíbulos y pasillos.

• Baños y aseos

Las paredes de los baños, tanto principales como secundarios, irán revestidas de baldosa cerámica o porcelánico (a elegir por el cooperativista) en zonas húmedas y pintura plástica lisa en el resto.

• Cocinas

Las cocinas tendrán suelos y revestimiento de paredes con baldosa de gres o porcelánico (a elegir por el cooperativista). Llevarán falso techo de escayola con pintura plástica lisa.

La propia cooperativa se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas en las zonas comunes.

• **Carpintería interior**

La puerta de acceso a la vivienda será blindada y dispondrá de mirilla óptica. Puertas interiores lisas, rechapadas en madera de roble y barnizadas o lacadas (a elegir por el cooperativista), con herrajes cromados, y modelo a también a elegir por el cooperativista. Puertas de armarios acabadas en melamina de roble, interior en melamina de color y modelo similar a las puertas interiores.

• **Carpintería exterior**

Para las ventanas hemos elegido una carpintería de perfilaría de aluminio con rotura de puente térmico o PVC color blanco (a elegir por la cooperativa), que impide de una manera efectiva la entrada de aire. Se colocarán premarcos de madera y recercados de aluminio. Para garantizar el aislamiento acústico de los ruidos procedentes de la calle, el acristalamiento de todas las ventanas será de doble luna de vidrio con cámara de aire intermedia, que mejora también el aislamiento térmico. Se colocarán persianas enrollables de aluminio con aislamiento térmico interior en dormitorios.

➤ **INSTALACIONES**

Respecto a las instalaciones les ofrecemos también soluciones que darán a su vivienda un alto nivel de calidad y mejorarán el confort de la misma:

• **Aire ACC**

La preinstalación de aire acondicionado será centralizada mediante tubos y rejillas sin incluir equipos.

• **Instalación de fontanería y saneamiento**

La distribución individual de fontanería se realizará con tuberías de polipropileno. La instalación incluye tomas de agua para cada aparato sanitario en baños, cocinas y tendederos, para lavadora, secadora y lavavajillas. Las viviendas dispondrán de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo. La instalación de saneamiento será de PVC y para amortiguar el desagradable e incómodo ruido que se puede producir en las bajantes, éstas serán insonorizadas, con tratamientos de juntas y de pasos de forjados para conseguir la mínima transmisión de ruidos. La acometida de agua se hará de acuerdo con las normas de la Compañía Suministradora hasta el armario del contador. Se instalarán aparatos sanitarios de porcelana de color blanco de las marcas que figuran en nuestra MEMORIA DE CALIDADES sobre las que cada cooperativista podrá elegir. Los baños irán equipados con bañera en baño suite o ducha, inodoro y lavabo. Todos los inodoros serán de tanque bajo con doble descarga.

• **Instalación de Agua Caliente Sanitaria**

El agua caliente sanitaria se producirá mediante un sistema de termo eléctrico como apoyo al sistema de energía solar, consiguiendo un control individualizado del consumo, un importante ahorro de energía y una gran eficiencia de todo el conjunto. Las viviendas también dispondrán de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cuartos húmedos.

• **Instalación eléctrica**

Todos los mecanismos eléctricos serán de primera calidad. La instalación eléctrica se realizará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y siguiendo las Normas de la Compañía Suministradora y normativa vigente. La potencia de contratación en viviendas será la correspondiente a electrificación elevada. En la entrada de cada vivienda se colocará el cuadro eléctrico con interruptor general, diferencial y un interruptor magneto-térmico para cada circuito. La instalación de cada vivienda se realizará por falso techo y/o empotrada donde éste no exista. En ambos casos irá entubada en tubo de plástico corrugado.

• **Instalación de renovación de aire.**

Las viviendas contarán con una instalación de renovación de aire en cocinas y cuartos de baño.

La propia cooperativa se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas en las zonas comunes.

• **Instalación de telecomunicaciones**

Todos los dormitorios, salones-comedor y cocinas, llevarán tomas de televisión, FM y teléfono.

➤ **ZONAS COMUNES**

La puerta de entrada será de carpintería metálica reforzada. Los suelos irán acabados en baldosa porcelánica o mármol (a elegir por la cooperativa). Llevarán falso techo de escayola con pintura plástica. El alumbrado será accionado mediante detectores de presencia y se discriminará por zonas y plantas, para obtener una economía en los consumos. Los ascensores, con acceso desde el garaje a todas las plantas de vivienda, tendrán dimensiones según Normativa de Accesibilidad, puertas automáticas de acero inoxidable en cabina y estarán dotados de alarma y servicio de telefonía. Se dotará de instalación de videoportero de comunicación de las viviendas con los portales.

➤ **SEGURO Y CONTROLES DE CALIDAD**

Cumpliendo con la normativa vigente se contratará, con una empresa de seguros de primera línea, una póliza de garantía decenal que cubre la estabilidad y solidez del edificio, así como un Organismo de Control Técnico que supervisará la obra en todas sus fases. Para asegurar la calidad de construcción del edificio se realizarán, durante toda la obra, controles de calidad de materiales y controles y pruebas de instalaciones con laboratorio independiente homologado.

La propia cooperativa se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas en las zonas comunes.