

Contacto

981 56 30 56

cooperativas@dolmeninmobiliaria.es

www.dolmeninmobiliaria.es



RESIDENCIAL M8 SOCIEDADE COOPERATIVA GALEGA DE VIVENDAS

CONSTRUCCIONES RUAFER SA, se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, así como por necesidades constructivas o de diseño derivadas de la Dirección de Obra.

La **MANZANA 8**, se compone de 29 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios.

La mayoría de las viviendas cuentan con balcones y terrazas desde donde se podrá disfrutar de las vistas.

Todas las estancias de las viviendas cuentan con un excelente soleamiento a fachadas exteriores, careciendo la edificación de patios.

Se trata de un edificio de cinco plantas sobre rasante, destinadas a uso residencial, con una dotación de dos plazas de garaje por cada vivienda.

MEMORIA CALIDADES

Fachadas

Las fachadas se han diseñado con el objetivo de conseguir una imagen atractiva y actual.

Se plantean con acabado en sistema de aislamiento térmico por el exterior (SATE) sobre fábrica de termoarcilla, cámara de aire y trasdosado interior de placas de yeso laminado con aislamiento de lana de roca.

En la última planta el acabado de fachada será cerámico, al igual que en otras zonas del edificio.

Este sistema constructivo proporciona un alto grado de aislamiento térmico y acústico a las fachadas, a la vez que evita los puentes térmicos, contribuyendo a un buen comportamiento energético del edificio.

Tabiquería y aislamiento

Las divisiones entre viviendas y zonas comunes se ejecutarán con fábrica de ladrillo perforado o termoarcilla con trasdosado de placas de yeso laminado y aislamiento acústico.

Las divisiones interiores en viviendas se realizarán con tabiques a base de estructura de acero galvanizado y placas de yeso laminado con aislamiento de lana de roca.

Vestíbulo, salones, dormitorios y pasillos.

El pavimento será de tarima flotante laminada AC 4 con lámina anti-impacto para minimizar la transmisión de ruidos.

Las paredes irán acabadas con pintura plástica blanca lisa.

Se colocará falso techo terminado también en pintura plástica lisa en los vestíbulos y pasillos.

Baños y aseos

Alicatado en las zonas de lavabo y ducha. A elegir entre modelos seleccionados por la Dirección de Obra.

Sanitarios en color blanco de porcelana vitrificada en marcas de 1ª calidad.

Inodoros con doble descarga para reducción de caudal consumido.

Griferías cromadas, con monomando de marcas de 1ª calidad, con aireadores para la reducción de caudal consumido.

Plato de ducha en baño privado y bañera en baño general.

Pavimento cerámico de 1ª calidad.

Cocina

Alicatado en frente de cocina, a elegir entre modelos seleccionados por la Dirección de Obra. Pavimento cerámico de 1ª calidad.

Carpintería interior

La puerta de acceso a la vivienda será blindada y dispondrá de mirilla óptica.

Las puertas interiores serán ciegas, lisas y blancas con herrajes cromados.

Los armarios con puertas acabadas en melamina blanca abatibles o de correderas, interior en melamina de color, con balda maletero, barra perchero y un estante.

Carpintería exterior

Para las ventanas hemos elegido una carpintería de perfilera de aluminio con rotura de puente térmico, que impide de una manera efectiva la entrada de aire. Contará con módulos de apertura oscilobatiente para facilitar la ventilación.

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.

Calefacción y Agua Caliente Sanitaria

Sistema de calefacción y ACS centralizado, con producción primaria mediante Aerotermia, apoyo mediante caldera de gas de baja temperatura, con sistema de aprovechamiento de condensados y depósitos de inercia / acumulación con intercambiadores. Contadores de consumo individual.

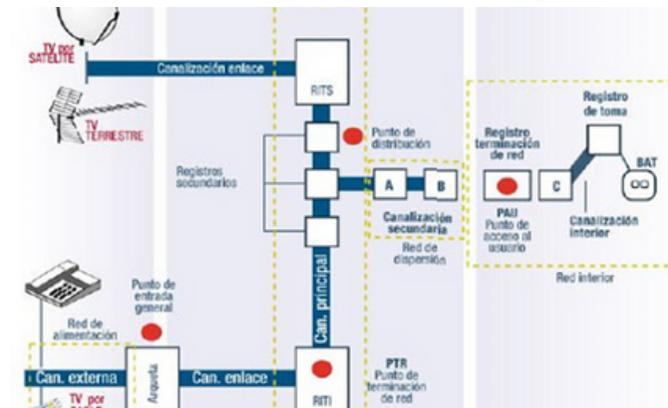
El sistema de calefacción de las viviendas será a base de suelo radiante mediante conducciones de agua, con regulación de temperatura ambiental mediante termostato digital.

Este sistema proporcionará un alto grado de confort y bajos consumos de energía en las viviendas, que incorporan un sistema centralizado de producción de agua caliente y calefacción mediante Aerotermia con apoyo de caldera de gas, consiguiéndose así un alto grado de eficiencia energética y baja emisión de CO2.

Termostato programador digital instalado en el salón de la vivienda. La instalación de calefacción será centralizada con contadores de consumo individual.

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 tendedores.



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.

Instalación para acceso a las telecomunicaciones, según reglamento ICT, Real Decreto 346/2011:

Televisión digital terrestre instalada y previsión satélite, con distribución desde antenas en cubierta hasta las viviendas por cable coaxial.

Acceso hasta vivienda de servicio en fibra óptica monomodo, FTTH (fibra hasta el hogar).

Registro principal de equipos en vivienda, con distribución interior de servicios:

Tomas TV en salón, cocina y dormitorios.

Toma de FO SC/APC (fibra óptica) en salón.

Tomas RJ45 (transmisión de datos por cable de cobre UTP) en salón, cocina y dormitorios.

Tomas para TBA (transmisión de datos banda ancha por cable coaxial) en salón y estancia principal.

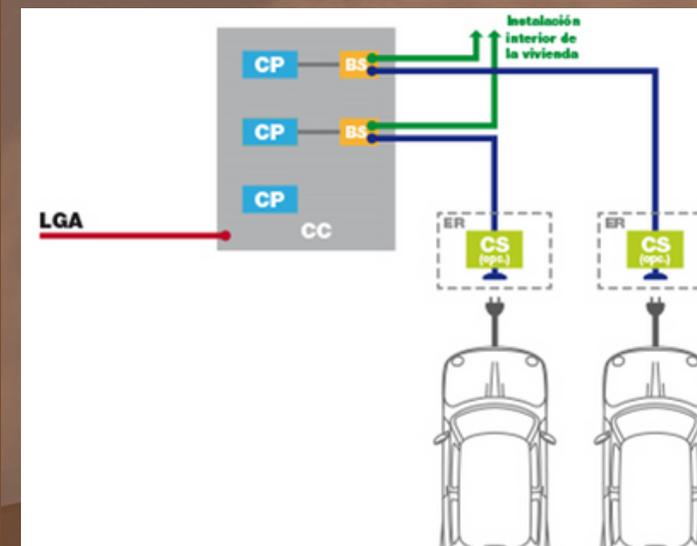
Preinstalación de hogar digital según Decreto 17/2016 de la Xunta de Galicia.



Todos los mecanismos eléctricos serán de primera calidad.

Preinstalación de canalizaciones y registros en todas las estancias de la casa para facilitar la futura instalación de equipos de gestión para servicios de hogar digital: automatización, seguridad, confort, control remoto, ahorro energético, etc.

Preinstalación para vehículo eléctrico según REBT (Reglamento electrotécnico de baja tensión) ICT- BT52, RD 1053/2014.



Preinstalación de canalizaciones para futura instalación de alimentación a vehículo eléctrico en plazas de garaje desde los contadores de viviendas, (esquema 2), gestión de consumo eléctrico de vivienda y vehículo desde el mismo contador y por tanto un único contrato con la compañía suministradora, sin necesidad de control de consumos por terceros.

• **Instalación de renovación de aire.**

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

Zonas comunes

Las zonas comunes son objeto de un cuidado especial tal y como describimos a continuación.

Portales, escaleras y pasillos comunes:

La puerta de entrada será de carpintería metálica.

Los suelos irán acabados en baldosa porcelánica.

Llevarán falso techo con pintura plástica en distribuidores.

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



EFICIENCIA ENERGÉTICA

- **Contadores individuales de calefacción y ACS.**
- **Detectores de presencia en zonas comunes.**
- **Iluminación mediante Leds en zonas comunes**
- **Sistema de ventilación de garaje con control horario o del grado de humedad.**
- **Alto nivel de aislamiento térmico en fachadas**

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.