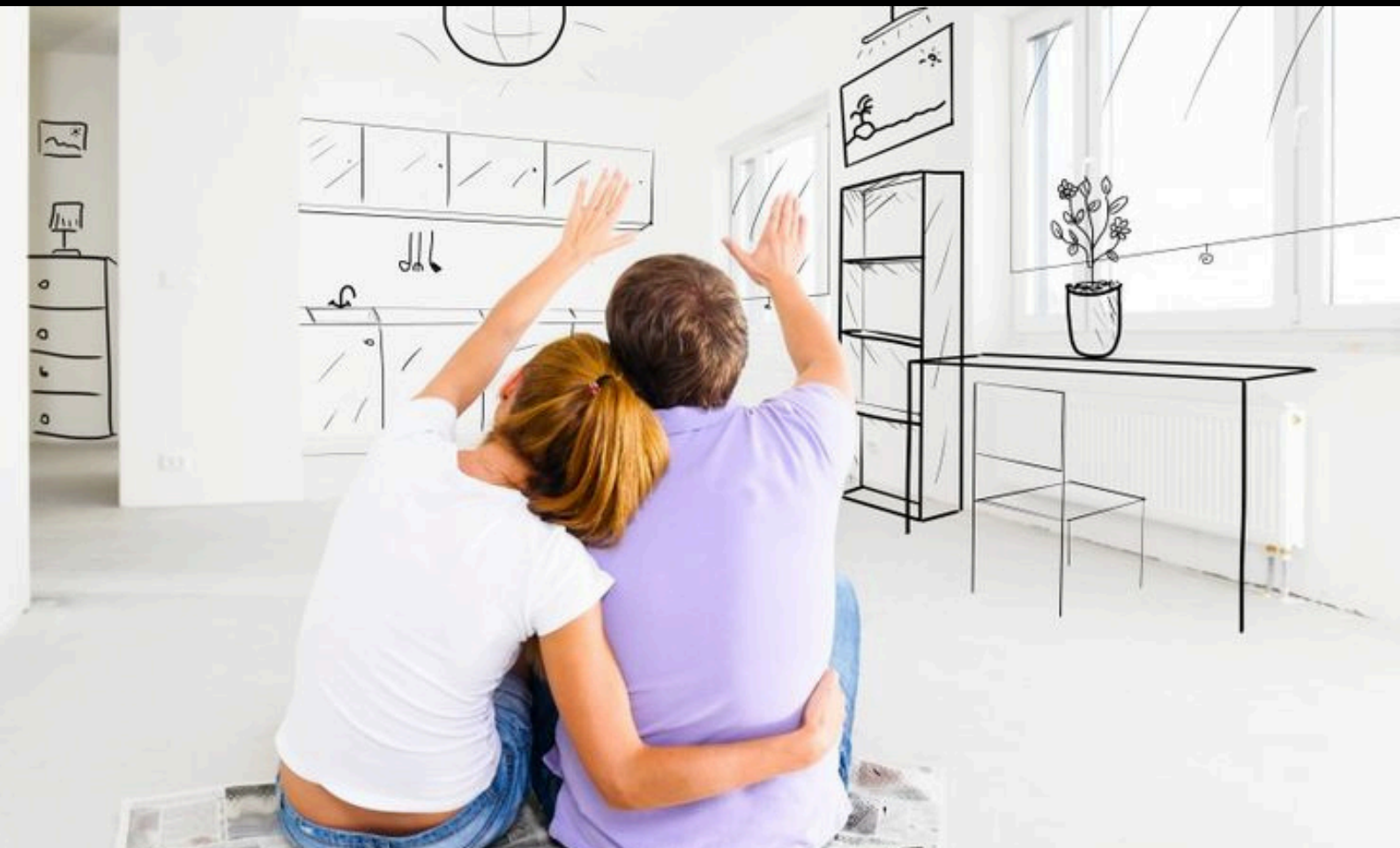




MIRADOR DO AVIO
Sociedade Cooperativa Galega de Vivendas

Fecha:
abril 2025

DOSSIER



La promoción "MIRADOR DO AVÍO" se desarrollará bajo el régimen de COOPERATIVA, tiene una excelente ubicación, al lado del Campus Norte, del Auditorio de Galicia, y a 10 minutos andando a la Catedral de Santiago de Compostela.

Cuenta con todos los servicios que precisas: zonas verdes y espacios públicos, supermercados, colegios, universidad, iglesia y dotaciones diversas.

La Edificación se llevará a cabo siguiendo los criterios de diseño eficiente.

Las viviendas ubicadas en la planta ático cuentan con amplias terrazas.

¿Qué es una cooperativa de viviendas?

Una Cooperativa consiste en una agrupación de personas que comparten básicamente la necesidad de una vivienda y se unen para acceder a ella mediante la autopromoción, en las mejores condiciones de calidad y precio posibles.

La principal característica de una cooperativa es la ausencia de ánimo de lucro mercantil, ya que su finalidad principal es la adquisición de una vivienda a estricto precio de coste.

La Cooperativa de Viviendas conlleva la doble condición de sociedad y empresa promotora. El cooperativista, por lo tanto, es socio de la sociedad cooperativa y como tal, copropietario de la misma y, por otra parte, es adjudicatario y usuario de una vivienda.

Los principales órganos sociales de estas sociedades son la Asamblea General, y el Consejo Rector, formados todos por socios cooperativistas.

Garantías económicas.

Toda cantidad ingresada en la cuenta de la Cooperativa sólo podrá ser dispuesta con la firma mancomunada de 2 miembros del Consejo Rector, todo ello en virtud de los poderes otorgados ante notario.

Es importante resaltar que las cantidades a cuenta del precio de la vivienda que los socios cooperativistas aportarán hasta la entrega de las llaves, se depositarán en una Cuenta Especial. Esta cuenta está tutelada por el banco durante la promoción, controlando el destino de los movimientos.

Adicionalmente, las cantidades que a cuenta del precio de la vivienda vayan a ingresar los socios, estarán doblemente protegidas, al contar con los avales exigidos por ley.

MEMORIA DE CALIDADES

• EDIFICIO CON ALTA CUALIFICACIÓN ENERGÉTICA

Se trata de un edificio que se ha diseñado buscando una mayor eficiencia para un bajo consumo energético que favorezca un uso racional de la energía, cuidando al mismo tiempo el medio ambiente.

• FACHADAS

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

Se plantean dos zonas diferenciadas:

- **Fachada principal** muro cortina formado por aluminio y cristal de alta resistencia térmica y acústica de acuerdo a las instrucciones de la Comisión Asesora del Patrimonio Histórico.

- **Fachada posterior y la de la planta ático**, se plantean con acabado en Sistema de Aislamiento Térmico Exterior (SATE), sobre fábrica de termoarcilla, cámara de aire y trasdosado interior de placas de yeso laminado con aislamiento de lana de roca.

• CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior estará compuesta por ventanas de aluminio lacado con rotura de puente térmico y doble acristalamiento tipo climalit con aislamiento cumpliendo normativa vigente. Apertura oscilo-batiente y persiana de aluminio en dormitorios.

Los salones de las viviendas ático con acceso a la terraza contarán con puertas de hojas correderas.

• TABIQUERÍA Y AISLAMIENTO

La separación entre viviendas y entre estas y las zonas comunes, se realizará con medio pie de ladrillo fonoresistente y trasdosado en ambas caras por tabiques autoportantes de yeso, en cuanto a las divisiones interiores entre habitaciones de cada vivienda se optará por un sistema de tabiquería autoportante de yeso laminado, estas soluciones constructivas contarán con su aislamiento correspondiente.

• PINTURAS

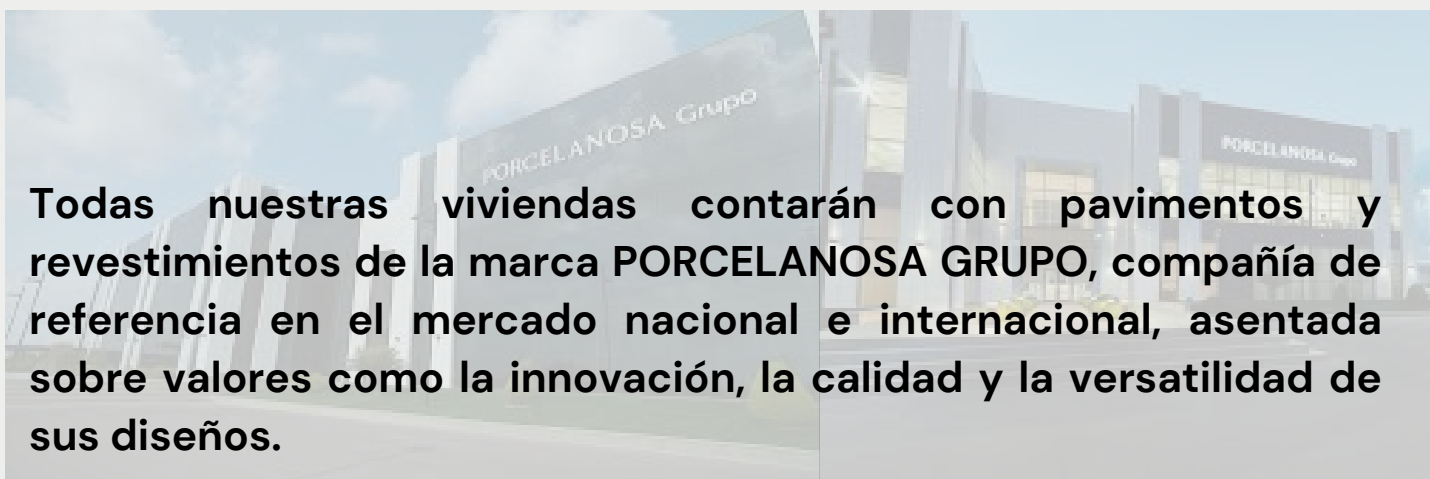
Pintura plástica lisa blanco mate en toda la vivienda.

Techos: Se ejecutará falso techo acabado en pintura plástica lisa en los vestíbulos, pasillos y cuartos de baño .

- **CARPINTERÍA INTERIOR**

La puerta de entrada a la vivienda será de seguridad, acabada por el interior a juego con las puertas de paso. **Las puertas interiores** de las viviendas contarán con acabados en lacado blanco. Las manillas serán cromadas.

Armarios empotrados: Las puertas serán lisas y lacadas en blanco. La altura de estas será suelo-techo en cada estancia en la que se sitúen. El interior contará con división para maletero y barra de colgar, forrado de melamina con color y textura textil.



- **SUELO:**

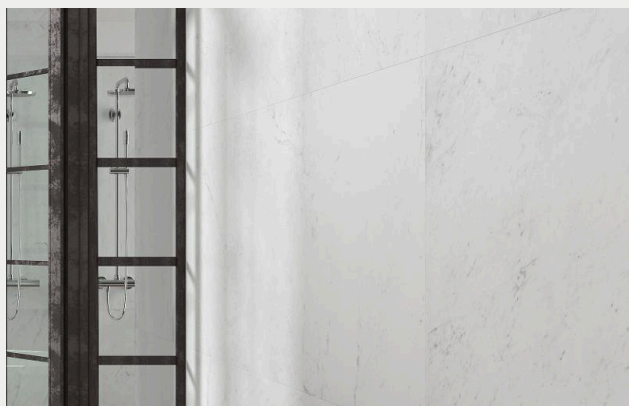
Uno de los materiales estrella de L'Antic Colonial firma del grupo Porcelanosa es el Linkfloor, suelo vinílico de efecto madera que ofrece una precisa semejanza a la naturalidad y calidez de la madera, creando ambientes acogedores y sofisticados.

Es un material altamente resistente a la abrasión y a los impactos que, además, se mantiene inalterable ante los efectos del agua, los agentes químicos y las manchas.

Gracias a su versatilidad, confort, durabilidad, gran calidad y máxima estabilidad, resulta ideal para los suelos de nuestras viviendas.



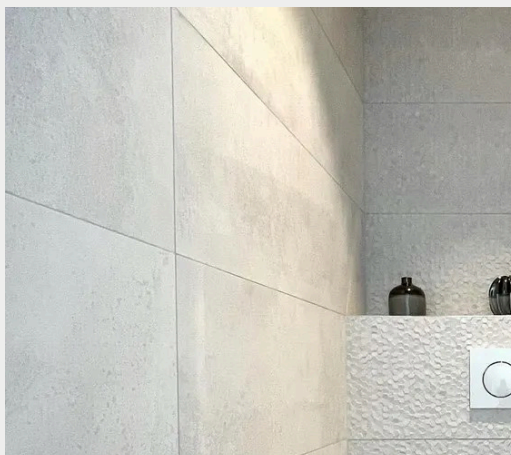
PARA EL REVESTIMIENTO DE LOS BAÑOS PODRÁS ELEGIR ENTRE ESTAS COLECCIONES:



RIVOLI

Este revolucionario producto es perfecto para todos aquellos que buscan un acabado elegante y sofisticado en sus espacios interiores, imita a la perfección la belleza del mármol. Realza la estética de tu hogar con este magnífico material cerámico que, además de ser funcional, añade un toque de distinción y lujo a tus espacios.

METROPOLITAN NATURE CALIZA



Exquisitos azulejos imitación cemento que redefinen el estilo contemporáneo en los baños.

METROPOLITAN NATURE ANTRACIDA



NEWPORT BEIGE



Colecciones en tono beige que aportan calidez.

BOTTEGA CALIZA su diseño es destonificado y con variación en sus caras, su acabado mate le da un aspecto más natural y moderno.

BOTTEGA CALIZA



SANITARIOS Y GRIFERÍAS

GRIFERÍA HOTELS, de la firma Porcelanosa para baños modernos en perfecta armonía y equilibrio.



Grifería HOTELS para lavabos, elegante y versátil. Color cromo.

Tecnología como el sistema de apertura en frío, abre el grifo siempre en agua fría, pudiendo seleccionar agua caliente tan sólo cuando es necesario. Menor gasto de energía.

Encimera Lavabo Suspendida Krion ONE 61X50 Krion Blanco Brillo. Están desarrollados por KRION, son diseños exclusivos y modernos que cuentan con la máxima higiene y calidad sea cual sea su uso y aplicación. Factores tan importantes como su propiedad antibacteriana, que evita la acumulación de bacterias y microorganismos, su fácil limpieza y mantenimiento, que permiten devolver a su estado original el material de manera rápida y sencilla o su resistencia a golpes e impactos convierten al material compacto Krion® en el material apropiado para desarrollar lavabos de última generación.



Columna de ducha termostática, con termoelemento incorporado, rociador, barra de ducha con soporte teleducha deslizante y teleducha multifunción **SMART**. Incluye válvula antirretorno y stop de seguridad a 38°.



INODORO ACRO COMPAC de la firma **NOKEN** de **PORCELANOSA**. Piezas sostenibles, gracias a la tecnología de doble descarga ECO de 3/4,5 litros. El asiento del inodoro dispone, además, de sistema **SOFT CLOSE** de cierre amortiguado.

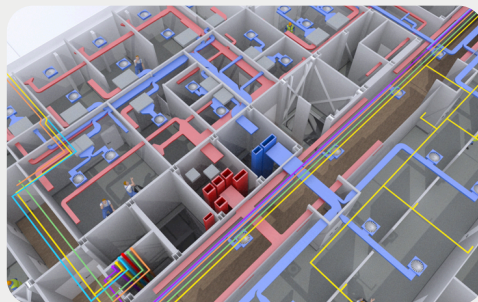


INSTALACIONES: Respecto a las instalaciones les ofrecemos soluciones que darán a su vivienda un alto nivel de calidad y mejorarán su confort.

- **Electricidad:** Instalación completa en el interior de la vivienda cumpliendo el Reglamento de Baja Tensión.

- **Telecomunicaciones: Instalación según reglamento ICT.** Registro principal de equipos en la vivienda, con distribución interior de servicios:

- Tomas TV en salón, cocina y dormitorios.
- Toma de FO SC/APC (fibra óptica) en el 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.
- 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...
- Todos los mecanismos eléctricos serán de primera calidad.



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

Preinstalación de canalización para futura instalación de alimentación a vehículo eléctrico, gestión de consumo eléctrico de la vivienda y vehículo desde el mismo contador y, por lo tanto, un único contrato con la compañía suministradora, sin necesidad de control de consumo por terceros.

- **Fontanería:** Instalación completa en el interior de la vivienda, con prueba de presión. Tuberías de agua fría y caliente en polietileno multicapa. Llave de corte, general, zona de cocina y baños. Saneamientos en PVC.
- **Calefacción y Agua Caliente Sanitaria:** Sistema de calefacción y ACS centralizado, con producción mediante aerotermia, con sistema de aprovechamiento de condensados y depósitos de inercia/acumulación con intercambiadores.

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 bajo consumo de energía en las viviendas, que incorporan un sistema centralizado de producción de agua caliente y calefacción mediante aerotermia, consiguiéndose así un alto grado de eficiencia energética y baja emisión CO₂.



Termostato programador digital instalado en el salón de la vivienda.

Contadores de consumo individual (calorías para calefacción y caudal para ACS).

• ZONAS COMUNES

Las zonas comunes serán objeto de un cuidado especial tal y como describimos a continuación:

- Suelos acabados en baldosa porcelánica.
- Falso techo con pintura plástica.
- Iluminación accionada mediante detectores de presencia, discriminándose por zonas y plantas, para obtener economía en los consumos.
- Ascensor, con acceso desde el garaje a todas las plantas de viviendas, tendrá dimensiones según Normativa de Accesibilidad. Estará dotado de alarma y servicio de telefonía.
- Videoportero.
- Llave amaestrada para accesos a vivienda y zonas comunes.
- Apertura motorizada de puerta de garaje.

• SEGUROS Y CONTROLES DE CALIDAD

Cumpliendo con la normativa vigente, se contratará con una empresa de seguros de primer nivel, una póliza de garantía decenal que cubre la estabilidad y de solidez del edificio, así como un Organismo de Control Técnico que supervisará la obra.

Para asegurar la calidad de la construcción del edificio se realizará durante la obra controles de calidad en materiales y pruebas de las instalaciones con un laboratorio independiente y homologado.

• EFICIENCIA ENERGÉTICA

La suma del diseño arquitectónico y de soluciones constructivas de alto rendimiento, permite que esta promoción alcance una alta calificación energética.

• EDIFICIO ECOEFICIENTE

1. Ventajas del suelo radiante por conducciones de agua:

- Uniformidad y confort, la difusión del calor se realiza desde el suelo, repartiéndose uniformemente por las estancias. Se trata de un calor mucho más envolvente.
- Menor consumo, eficiencia energética y ahorro económico, se trabaja a temperaturas inferiores a otros sistemas, lo que supone, en combinación con las calderas de condensación, además de un menor consumo, un uso más eficiente de la energía y consecuentemente un ahorro económico.
- Calor más sano, permite que se mantenga la cabeza fría y los pies calientes, evitando posibles abotargamientos y dolores de cabeza. Además, no hay circulación de aire, polvo o aire seco, resultando beneficioso para las vías respiratorias (alergias).
- Espacio, las estancias se ven liberadas de los radiadores convencionales, por lo que "aumenta" la superficie útil de las viviendas y se facilita la distribución del amueblamiento.
- Limpieza, es más limpia que el sistema tradicional de radiadores, no se acumula el polvo.

2. Sistema renovable de ACS y Calefacción, de alto rendimiento mediante bomba de calor.
3. Contadores individuales de Calefacción y ACS.
4. Detectores de presencia en zonas comunes.
5. Iluminación mediante Leds en zonas comunes.
6. Sistema de ventilación de garaje con control horario o del grado de humedad.
7. Contará el edificio con el apoyo de paneles fotovoltaicos que captan la energía que proporciona el sol convirtiéndola en electricidad.



dolmen
ASESORES INMOBILIARIO

Contacto

981 56 30 56

cooperativas@dolmeninmobiliaria.es

www.dolmeninmobiliaria.es



**MIRADOR DO AVIO
SOCIEDADE
COOPERATIVA
GALEGA DE VIVENDAS**

LA COOPERATIVA, 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.