MEMORIA DE CALIDADES

de la PROMOCIÓN de MUÑOZ SECA 9, de JEREZ DE LA FRONTERA

El proyecto residencial ubicado en Muñoz Seca 9, Jerez, se presenta como una oportunidad única en el mercado inmobiliario actual, brindando soluciones asequibles y de calidad a familias y personas que buscan un hogar funcional y moderno. Este desarrollo responde a la creciente demanda de viviendas accesibles para las familias de ingresos medios, ayudando a la regeneración urbana, con un diseño funcional.

El proyecto comprende 16 viviendas, diseñadas con un perfecto equilibrio entre precio, arquitectura y calidad, entre las que se encuentran:

- Viviendas con opciones de 1 y 2 dormitorios, perfectas para adaptarse a diferentes necesidades familiares y estilos de vida.
- Viviendas con solárium, proporcionando espacios exteriores privados ideales para el ocio, la relajación y el disfrute del clima.
- Todas las unidades incluyen plaza de garaje, una característica esencial para mayor comodidad y seguridad.

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

➢ CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

• Cimentación
Cimentación a base de losa y muros de hormigón armado.

• Estructura
Estructura de pórticos de pilares y forjado unidireccional 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 fábrica de ladrillo, dotando a la vivienda de un gran confort y con el consiguiente ahorro de energía.

El acabado exterior se realizará con revestimiento continuo con enfoscado y pintado con pintura pétrea, un material de alta durabilidad y resistencia, ideal para exteriores. Su diseño definitivo será determinado a elección y gusto de la promotora.

• 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 realiza con doble hoja de fábrica de ladrillo con aislamiento acústico interior, evitando los molestos ruidos entre viviendas colindantes laterales.

➢ ACABADOS INTERIORES

• Vestíbulo, salones, dormitorios y pasillos

El pavimento de toda la vivienda interior será material imitación madera, quedando su elección sujeta a la determinación de la promotora. Este acabado ofrece un equilibrio perfecto entre funcionalidad y diseño, adaptándose a diferentes estilos de decoración.

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 en zonas húmedas y pintura plástica lisa en el resto.

• Cocinas

Las cocinas tendrán suelos de material tipo imitación madera y revestimiento de paredes con azulejos de gres porcelánico. Llevarán falso techo de escayola con pintura plástica lisa.

La propia promotora 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. Las puertas interiores estarán chapadas en madera, con un acabado barnizado. Ambas de color blanco.

Estarán equipadas con herrajes cromados, asegurando un diseño moderno y funcional. Las puertas de armarios serán blancas, con un modelo similar a las puertas interiores.

• Carpintería exterior

Para las ventanas hemos elegido una carpintería de PVC o aluminio simple con climalit sin rotura de puente térmico. 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 (4+6+4), que mejora también el aislamiento térmico. Se colocarán persianas enrollables de aluminio con aislamiento térmico interior en dormitorios.

Las ventanas y balcones de las viviendas que dan hacia la calle llevarán rejas en planta baja.

➢ 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:

• Instalación de fontanería y saneamiento

La distribución individual de fontanería se realizará con tuberías pex. La instalación incluye tomas de agua para cada aparato sanitario en baños y cocinas, 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. 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. Los baños irán equipados con plato de ducha, inodoro y lavabo.

Las viviendas irán equipadas con termo de agua sanitaria a gas (butano) estanco o eléctrico.

• 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 aproximadamente de 4,5 Kw. 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 telecomunicaciones
Según código técnico.

• Instalación de PCI (Contra incendios)
Según código técnico.

➢ ZONAS COMUNES

La puerta de entrada será de carpintería metálica reforzada. Los suelos irán acabados en baldosa porcelánica. Llevarán falso techo de escayola con pintura plástica.

El ascensor, tendrá dimensiones según Normativa de Accesibilidad, puertas automáticas de acero inoxidable en cabina y estará dotado de alarma y servicio de telefonía.

Se dotará de instalación de portero de comunicación de las viviendas con los portales.

➢ SEGURO Y CONTROLES DE CALIDAD

A pesar de ser viviendas asequibles, este proyecto no compromete en absoluto la calidad. Se han seleccionado materiales y acabados que garantizan durabilidad, eficiencia energética y una estética moderna que responde a las expectativas del comprador actual.

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 promotora se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas en las zonas comunes.

• OPCIONALES

- Cocina completa equipada con electrodomésticos.
- Cerramiento con carpintería metálica de la cocina.
- Mampara de ducha.
- Mueble de baño.

- Focos de iluminación en baño, cocina y pasillos.

Todo esto se valorará de forma independiente en cada de las viviendas, pudiendo incluirlo en el precio final.

**Estas calidades podrán ser modificadas por la Dirección Facultativa de la obra y sustituidas por otras similares sin que haya merma en la calidad*.