



MEMORIA DE CALIDADES

25 Viviendas VPPL
en Cobeña

junio 2023



PORQUE NOS COMPROMETEMOS CON EL MEDIO AMBIENTE...

Nuestro compromiso con el medio ambiente nos lleva a diseñar y ejecutar edificios más sostenibles que repercute directamente en beneficios económicos, ambientales, sociales y culturales para todos los adjudicatarios de esta promoción.



BENEFICIOS ECONOMICOS



BENEFICIOS AMBIENTALES



BENEFICIOS SOCIALES



BENEFICIOS CULTURALES

La utilización de sistemas automáticos de iluminación (sistemas LED) y riego, suponen un ahorro para el consumidor final. La reducción al mínimo de las emisiones de CO2 durante la vida útil del edificio supone un gran beneficio ambiental. El ambiente de los edificios donde vivimos es una importante contribución a nuestra calidad de vida. Todo ello supone impulsar un cambio cultural a diferentes niveles, como por ejemplo, la capacidad de transformación del mercado de iluminación y ruido, inciden directamente en edificios más confortables, productivos, seguros y saludables para los usuarios.

Así como el sistema de Aerotermia con suelo radiante y refrescante, supone llevar una instalación sostenible y vanguardista. Los procesos constructivos igualmente directos en edificios más sostenibles, o al menos sensibilizar el entorno sobre la importancia de la sostenibilidad en la edificación tanto en su construcción, como en su gestión posterior.

una instalación sostenible y vanguardista.

- Una política respetuosa con el Medio Ambiente.
- Uso de Materiales no tóxicos ni contaminantes.
- Reducción en la producción de residuos.
- Plantación de especies autóctonas.

1. ARQUITECTURA EXTERIOR

ESTRUCTURA Y CIMENTACION

- Las cimentaciones y muros de sótano se realizarán de acuerdo con las recomendaciones del Estudio Geotécnico y las especificaciones de los proyectos técnicos empleando hormigón de resistencia y características adecuadas según normativa EHE y CTE, cementos adecuados a la agresividad de los terrenos y acero según cálculo y estudio geotécnico, con el objetivo de aportar aún más solidez al conjunto.
- La estructura se realizará mediante pilares y forjados de hormigón armado, cuando los forjados de vivienda se encuentren sobre espacios abiertos, estos contarán con el adecuado aislamiento térmico, eliminando los puentes térmicos.
- Las características técnicas de los materiales empleados y su correcta colocación en obra otorgan a la edificación un aislamiento térmico y acústico que supone un mayor nivel de confort en las viviendas.
- Toda la ejecución será supervisada por un organismo de Control Técnico independiente (OCT).

FACHADA

- La fachada de ladrillo cara vista en dos colores, con aislamiento térmico supone una mejora en el confort de las viviendas, y reducción de la demanda energética del edificio. Trasdosado interior con esqueleto de perfilaría metálica con placas de yeso laminado con una segunda capa de aislamiento térmico-acústico entre la perfilaría. lo que supone una mejora en el confort de las viviendas, y reducción de la demanda energética del edificio.
- El cerramiento de los tendederos será con lamas de tubos metálicos con bastidor, para aumentar la iluminación de la cocina.



2. ARQUITECTURA EXTERIOR

CUBIERTAS

- Toda la cubierta estará protegida con aislamiento térmico y acústico, así como impermeabilizada, garantizando el confort de las viviendas y reduciendo el consumo energético del edificio.
- La cubierta del edificio general irá acabada en grava, será no transitable de uso exclusivo para el personal de mantenimiento.
- La parte de la cubierta destinada a terrazas de viviendas, será con acabado en gres porcelánico antideslizante de exteriores.
- Toda la ejecución será supervisada por un organismo de Control Técnico independiente (OCT).

CARPINTERIA EXTERIOR Y VIDRIERIA

- La carpintería exterior será de PVC en color al exterior y blanco por el interior, que impide de una manera efectiva la entrada de aire, todo el conjunto rotura de puente térmico, con apertura abatible y una hoja oscilobatiente, y con sistema de microventilación, que permite ventilar las estancias con una pérdida mínima de la temperatura interior de la vivienda.
- Las carpinterías exteriores contarán con doble acristalamiento, con cámara de aire deshidratada intermedia y vidrio de baja emisividad. Esto reduce notablemente el intercambio de temperatura favoreciendo un mejor confort en el interior y suponiendo una disminución en el consumo energético. Todas las ventanas irán recibidas sobre precerco metálico.
- Se instalarán persianas enrollables de aluminio con aislamiento térmico en su interior, en cajón compacto aislado térmicamente, en cocinas, salones y dormitorios, permitiendo un oscurecimiento total de las estancias de descanso.
- En las viviendas de planta baja se instalarán rejas fijas en ventanas y abatibles en puertas.



3. ARQUITECTURA INTERIOR

DISTRIBUCIONES INTERIORES

- Todas las distribuciones interiores de la vivienda se realizarán con sistema de tabiquería con esqueleto de perfilera metálica y placas de yeso laminado con aislamiento interior de lana de roca de alta densidad para mayor confort térmico y acústicos. En la cocina y los baños las placas de yeso laminado serán resistentes al agua.
- La separación entre viviendas se realizará con sistema mixto de fábrica de ladrillo hueco doble, trasdosado por ambas caras con sistema de tabiquería con esqueleto de perfilera metálica y placas de yeso laminado y aislamiento interior de lana de roca de alta densidad. Este sistema favorece el aislamiento térmico y acústico, evitando las rozas, ya que las canalizaciones van por el espacio intermedio.

SOLADOS

- El solado de la vivienda se realizará con pavimento porcelánico imitación madera de primera calidad, en todas las estancias interiores, vestíbulo, salón, distribuidor, cocina, dormitorios y baños, para mejorar el aprovechamiento del sistema de climatización de suelo radiante/refrescante.
- El solado del tendedero y de la terraza será con acabado gres porcelánico imitación madera antideslizante, especial para exteriores.
- En la zona de patios de viviendas de planta baja, según planos, con solado de gres porcelánico imitación madera, especial para exteriores.
- En la zona de patios de viviendas de planta baja adaptada a movilidad reducida (en adelante VMR), según planos, con solado de hormigón poroso, sin peldaño de salida a terraza.



4. ARQUITECTURA INTERIOR

CARPINTERIA INTERIOR

- La puerta de acceso a la vivienda será blindada con dos chapas de acero y cierre de seguridad, con acabado lacado en blanco y con cerradura de seguridad con varios puntos de anclaje. El sistema de apertura será mediante pomo exterior e irá dotada de mirilla óptica.
- Las puertas de paso de la vivienda serán lisas, lacadas en blanco, hojas ciegas abatibles según planos.
- En vivienda VMR las puertas de vestidor y baños, serán ciegas lisas, correderas, según planos.
- Los armarios serán tipo block, con hojas enterizas lisas, lacadas en blanco, abatibles. El acabado interior de los armarios será en melamina acabado textil, modular y con división para maletero y barra de colgar. Los armarios serán de apertura abatible y con una hoja entera para el armario y el maletero.
- El closet o vestidor ira terminado con solado y pintura lisa (igual que el dormitorio) sin acabado interior de armario, según planos.
- La integración de la carpintería se consigue mediante la colocación de molduras, cercos y rodapiés lisos con el mismo acabado en blanco.

PINTURAS Y FALSOS TECHOS

- Las paredes de salones, cocinas, vestíbulos, pasillos y dormitorios se pintarán con pintura plástica lisa color blanco.
- Los techos de toda la vivienda se rematarán con falso techo, siendo resistente al agua en los baños y la cocina (cocina cerrada).
- Los techos de salones, vestíbulos, pasillos y dormitorios se pintarán con pintura plástica lisa color blanco.



5. ARQUITECTURA INTERIOR

BAÑO PRINCIPAL

- Aparatos sanitarios de diseño y alta calidad en porcelana vitrificada y color blanco, siendo los inodoros de doble descarga para facilitar el ahorro de agua.
- Lavabo con mueble con dos cajones.
- La grifería será monomando, con sistema de ahorro hídrico.
- Alicatado con cerámico de primera calidad, diferenciando la pared del lavabo del resto de paredes.

BAÑO SECUNDARIO

- Aparatos sanitarios de diseño y alta calidad en porcelana vitrificada y color blanco, siendo los inodoros de doble descarga para facilitar el ahorro de agua.
- Lavabo con mueble con dos cajones.
- La grifería será monomando, con sistema de ahorro hídrico.
- Alicatado con cerámico de primera calidad, diferenciando la pared del lavabo del resto de paredes.

FONTANERIA

- Instalación de fontanería de agua fría y caliente con llaves de corte general cada vivienda, así- como en cocina y baños.
- Instalación de saneamiento en PVC con atenuación acústica en viviendas, para un mejor confort.
- Las terrazas de las viviendas estarán dotadas de grifo.



6. INSTALACIONES

CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE

- Sistema de aerotermia centralizado de alta eficiencia para producción de agua caliente sanitaria y climatización invisible por suelo radiante/refrescante.
- La producción de agua caliente se producirá por el sistema de aerotermia de alta eficiencia, con refrigerantes sostenibles con el medio ambiente, el cual contará con el refuerzo mediante resistencia eléctrica necesaria.
- La climatización invisible por suelo radiante mediante aerotermia servirá tanto para la calefacción como para el suelo refrescante.
- La plancha de suelo radiante contribuye al aislamiento térmico y acústico, consiguiendo atenuación de los ruidos de impacto que puedan producirse sobre el forjado, generando todo el conjunto un mayor confort.
- El consumo y control será individual y regulable mediante termostatos en todas las estancias de la vivienda, menos en baños y cocinas cerradas.

VENTILACION

- El edificio dispondrá de sistema de ventilación que asegura la calidad del aire en el interior de la vivienda mediante la extracción del aire viciado en las estancias húmedas (cocina y baños) y que simultáneamente asegura la insuflación de aire nuevo en las estancias secas (salones y dormitorios).
- Las carpinterías exteriores en salón y dormitorios dispondrán de toma de admisión (microventilación) de aire exterior, bocas de extracción por baños y cocina, con paso del aire por aireadores en la parte superior de las puertas.



7. INSTALACIONES

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- Las viviendas dispondrán de instalación receptora de telefonía, RSDI, TV y FM, con tomas en salón, cocina y dormitorios.
- Las viviendas están preparadas para recibir servicio de fibra Óptica de las diferentes compañías suministradoras.
- En la vivienda se instalará un portero automático para la apertura del portal y cancela exterior.
- Las terrazas de las viviendas estarán dotadas de toma de enchufe y toma de TV.
- Se instalará un sistema de detectores de presencia con temporizador para control de iluminación en portales, vestíbulos de planta y escaleras.



8. ZONAS COMUNES

PORTALES Y ESCALERAS

- Los solados de los portales se realizarán con baldosa de gres de gran formato, en paredes de portales una pared con panelado en madera o similar y resto de paredes con pintura plástica en tonos suaves, así como espejos y una estudiada iluminación para lograr en estos espacios un ambiente cálido y elegante.
- En escaleras los peldaños serán de piedra artificial y el solado con baldosa de gres.
- Los vestíbulos de planta de viviendas se solarán con gres e irán pintados en tonos suaves.

GARAJE

- El edificio cuenta con su propio garaje independiente con rampa de entrada y de salida. La puerta de acceso al garaje es automática accionada con mando a distancia.
- El pavimento interior del garaje es de hormigón continuo pulido
- La instalación de iluminación con dos fases, una fija y otra temporizada.
- Instalaciones de detección y protección de incendios.
- Los garajes se dotarán de preinstalación eléctrica para la recarga de vehículos eléctricos, pensado para una futura toma de corriente por parte del propietario.



9. ZONAS COMUNES

ASCENSORES

- Se instalarán ascensores con capacidad para 6-8 personas con acceso desde todas las plantas y comunicados directamente con el garaje.
- La cabina dispondrá de puertas automáticas y estarán adaptadas para personas de movilidad reducida.

EXTERIORES

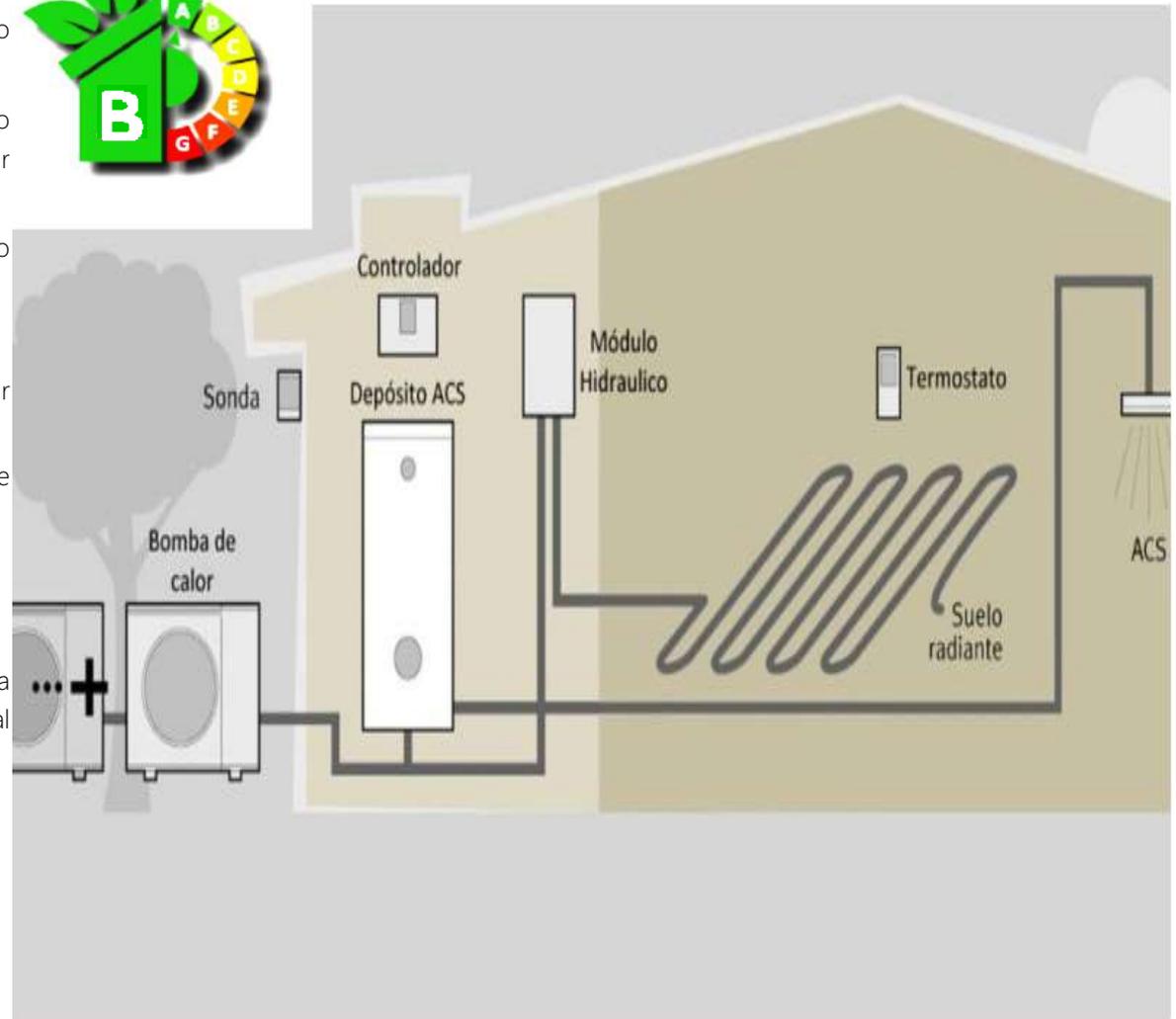
- Residencial estará cerrado, sin barreras arquitectónicas y vallado con control de accesos y cuarto para instalación de futura conserjería, desde la que se podrá controlar el paso peatonal y el rodado principal.
- Piscina con diferentes profundidades con depuración salina e iluminación sumergida.



10. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

BENEFICIOS DE LA AEROTERMIA

- La mejora del aislamiento de fachada y de cubierta, del interior de las cámaras y tabiquerías, aumenta considerablemente el aislamiento térmico y acústico de las viviendas.
- Con la utilización de vidrio de aislamiento térmico reforzado conseguimos reducir la transmisión térmica del exterior, así- como evitar pérdidas de energía con el consiguiente ahorro económico.
- El uso de la aerotermia en viviendas y la iluminación led en el edificio lo hace más limpio y eficiente
- Los beneficios de la aerotermia son:
 - . Confort debido a la ausencia de focos calientes evitando generar corrientes de aire.
 - . Al desaparecer los radiadores, que limitan las posibilidades de decoración, aumenta el espacio útil de la vivienda.
 - . Ahorro, al tener una producción eficiente.
 - . Termostatos de regulación de temperatura por zonas.
 - . Higiene y seguridad al no existir corrientes de aire, se reduce la circulación de polvo y ácaros. Respetuoso con el medio ambiente al reducir las emisiones de CO2.



11. SEGURO Y CONTROLES DE CALIDAD

GARANTIAS

- 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.



PROYECTO DE



PROMUEVE
JARDIN DE LOS CERROS S.COOP.MAD

COMERCIALIZA



CON LA GARANTIA DE





25 VPPL. Cobeña

La presente memoria de calidades (que consta de 15 páginas) es orientativa y podrá ser modificada por la promotora y/o la dirección facultativa por razones técnica, jurídicas, comerciales o existencias del mercado. Las imágenes mostradas tienen carácter meramente orientativo. Queda prohibida la reimpresión o reproducción total o parcial de esta memoria de calidades.

JUNIO 2023