



MEMORIA DE CALIDADES

25 Viviendas VPPL
en Cobeña

enero 2024

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.
- La ejecución de cimentación, estructura e impermeabilización, 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 perfilería metálica con placas de yeso laminado con una segunda capa de aislamiento térmico-acústico entre la perfilería. 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 antideslizante para exteriores.
- La estructura y la impermeabilización 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 oscilo-batiente, 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 tarima laminada imitación madera de primera calidad, con rodapie de madera blanco, en vestíbulo, salón, distribuidor y dormitorios, con rodapie en blanco.
- El solado del tendedero y de la terraza será con acabado gres, especial para exteriores.
- En la zona de patios de viviendas de planta baja, según planos, con solado de hormigón impreso.

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.
- Espacio reservado para almacenamiento.
- El closet o vestidor irá terminado con solado y pintura lisa (igual que el dormitorio) sin acabado interior de armario, según planos.

4. ARQUITECTURA INTERIOR

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.

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 suspendido con sifón cromado.
- La grifería será monomando, con sistema de ahorro hídrico.
- Alicatado con cerámico de primera calidad, diferenciando la pared del lavabo del resto de paredes, y solado de gres.

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 suspendido con sifón cromado.
- La grifería será monomando, con sistema de ahorro hídrico.
- Alicatado con cerámico de primera calidad, diferenciando la pared del lavabo del resto de paredes, y solado de gres.

5. INSTALACIONES

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.

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.
- 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.

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.

6. 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 vinilo 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.

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 con vallado, sin barreras arquitectónicas y cuarto para instalación de futura conserjería.
- Piscina con diferentes profundidades con depuración salina e iluminación sumergida.

7. 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.

8. 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



COMERCIALIZA



PROMUEVE

JARDIN DE LOS CERROS S.COOP.MAD

CON LA GARANTIA DE



La presente memoria de calidades (que consta de 9 páginas) es orientativa y podrá ser modificada por la promotora y/o la dirección facultativa por razones técnica, jurídicas, comerciales o existencias del mercado. Queda prohibida la reimpresión o reproducción total o parcial de esta memoria de calidades.

ENERO 2024