



65 Viviendas VPPL

Cobeña

Memoria de calidades Orientativa - enero 2025

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 alumbrado (sistemas LED) y riego, suponen un ahorro para el consumidor del edificio final. La reducción al mínimo de las emisiones de CO2 durante la vida útil vivimos es una importante contribución cultural a diferentes niveles, como por ejemplo, la capacidad de transformación del mercado al promover el uso de materiales constructivos sostenibles, o al reducir la contaminación acústica y la calidad del aire, niveles 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 una instalación sostenible y vanguardista. Los procesos constructivos igualmente llevan a edificios más confortables, productivos, seguros y saludables para los usuarios. Todo ello supone impulsar un cambio cultural a diferentes niveles, como por ejemplo, la capacidad de transformación del mercado al promover el uso de materiales constructivos sostenibles, o al reducir la contaminación acústica y la calidad del aire, niveles de iluminación y ruido, inciden directamente en edificios más confortables, productivos, seguros y saludables para los usuarios.

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



Edificación

Estructura y Cimentación



Pantalla de pilotes de hormigón armado en sótano y cimentación con zapatas, 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. Sujeto al resultado del estudio geotécnico y las condiciones del suelo una vez se realice la excavación

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.

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.

Fachada



La fachada de ladrillo visto y cámara con aislamiento térmico, lo que garantiza 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. Así como aislamiento en los cantos de forjado, evitando los puentes termicos.

El cerramiento de los tendederos será con lamas de tubos metálicos con bastidor, para aumentar la iluminación de la cocina.

Cubiertas



Toda la cubierta estará protegida con aislamiento e impermeabilización, garantizado el confort térmico y acústico 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 del edificio destinada a terrazas de viviendas, será con acabado en gres de exteriores.

Carpintería Exterior y Vidriería



La carpintería exterior será de PVC de primera calidad, rotura de puente térmico todo el conjunto, con apertura abatible.

Las carpinterías exteriores contarán con doble acristalamiento, con cámara de aire deshidratada intermedia tipo "Climalit". Esto reduce notablemente el intercambio de temperatura favoreciendo un mejor confort en el interior y suponiendo una disminución en el consumo energético.

Se instalarán persianas enrollables de aluminio con aislamiento térmico en su interior, en salones, dormitorios y cocinas, permitiendo un oscurecimiento total de las estancias de descanso.

Viviendas de planta baja: rejas fijas en ventanas y abatibles en puertas.



Interior de vivienda. Acabados

Divisiones de la vivienda



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 para mayor confort térmico y acústico. 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 cerámico, trasdosado por ambas caras con sistema de tabiquería con esqueleto de perfilera metálica y placas de yeso laminado y aislamiento interior. Este sistema favorece el aislamiento térmico y acústico, evitando las rozas, ya que las canalizaciones van por el espacio intermedio.

Solados de la vivienda



El suelo de toda la vivienda será con tarima hidrofuga imitación madera de 1ª calidad, con rodapié madera blanco.

El solado de terrazas y tendederos, será gres, especial para exteriores.

En zona de patios de viviendas de planta baja, según planos, con solado de gres antideslizante especial para exteriores.

Puertas interiores



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 ciegas lisas, lacadas en blanco, con apertura abatible y/o corredera según planos.

Toda la carpintería interior será lisa, lacada en blanco, con los herrajes, manillas y tiradores cromados.

Espacio reservado para almacenamiento.

Pinturas y Acabados



Las paredes de salones-cocinas, vestíbulos, pasillo y dormitorios se pintarán con pintura plástica lisa en blanco.

Falsos techos en cocina, baños y paso de instalaciones por salón, siendo resistente al agua en cocina y baños. Resto de techo en yeso.

Los paramentos horizontales de vestíbulos, pasillos y dormitorios irán pintados en color blanco.

Baño Principal



El baño principal contará con 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. La grifería será monomando con sistema de ahorro hídrico en lavabo.

El baño principal se alicatará con gres de primera calidad, diferenciando la pared del lavabo del resto.

Baño Secundario



El baño secundario contará con 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. La grifería será monomando con sistema de ahorro hídrico en lavabo.

El baño secundario se alicatará con gres de primera calidad, diferenciando la pared del lavabo del resto.



Instalaciones

Producción de agua caliente y calefacción invisible



Sistema de Aerotermia para producción de agua caliente sanitaria, suelo radiante y refrescante.

La producción de agua caliente será con el sistema de aerotermia.

La emisión de calor para calefacción se realizará mediante la instalación de suelo radiante en todas las estancias de la vivienda con los siguientes beneficios:

- . Confort debido a la ausencia de focos calientes, sin generar corrientes de aire, siendo totalmente silencioso.
- . Estética y espacio, al desaparecer los radiadores, que limitan las posibilidades de decoración, aumentando 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.

El suelo radiante servirá también como suelo refrescante con la Aerotermia. Sirviendo el conjunto de Aerotermia y suelo radiante tanto en invierno como en verano.

Ventilación



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 o similar.

Fontanería



Instalación de fontanería de agua fría y caliente con llaves de corte general en cada vivienda, así como en cocina, baños.

Instalación de saneamiento en PVC, con atenuación acústica para un mejor confort en la vivienda.

Grifo en terrazas de viviendas.

Electricidad y Telecomunicaciones



Las viviendas dispondrán de instalación receptora de televisión, analógica y digital, radio y telefonía, con tomas en salón, cocina y dormitorios.

La vivienda estará preparada para recibir servicio de fibra óptica de las diferentes compañías suministradoras.

Se instalará un sistema de detectores de presencia con temporizador para control de iluminación en portales, vestíbulos de planta y escaleras.

En la vivienda se instalará portero automático para la apertura del portal y la cancela exterior.

Toma de TV y enchufe en terrazas de viviendas.



Urbanización y Zonas Comunes

Portales y Escaleras



Los solados de los portales se realizarán con baldosa de gres de gran formato, en paredes de portales con pintura plástica en tonos suaves, así como espejos y una estudiada iluminación para lograr en estos espacios un ambiente cálido y elegante.

Los vestíbulos de plantas sótanos, trasteros y vestíbulos de trasteros, con solera pulida y pintados con slurry.

En escaleras los peldaños serán de piedra artificial y el solado de mesetas con baldosa de gres.

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, para una futura toma de corriente por parte del propietario, consistente en bandeja accesible desde todas las plazas.

Ascensor



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 están adaptadas para personas de movilidad reducida.

Zonas Comunes Exteriores



Escaleras y rampas de acceso a diferentes zonas de la urbanización y portales, dotando de accesibilidad a toda la promoción.

La dotación de equipamiento comunitario incluirá:

- . El residencial estará cerrado y vallado.
- . Piscina de recreo con depuración salina e iluminación sumergida.



Calificación Energetica B



65 Viviendas VPPL

La presente memoria de calidades (que consta de 16 páginas) es orientativa y podrá ser modificada a criterio de la dirección facultativa y/o por razones técnicas, jurídicas, criterio de la promotora, existencias del mercado o comerciales, sin que ello implique menoscabo en el nivel global de las calidades.

Queda prohibida la reimpresión o reproducción total o parcial de esta memoria de calidades.

ENERO 2025