



# MEMORIA DE CALIDADES

31 Unifamiliares  
en Móstoles



ABRIL 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

La utilización de sistemas automáticos de alumbrado (sistemas LED) y riego, suponen un ahorro para el consumidor final.

Así como el sistema de Aeroterminia con suelo radiante y refrescante, supone una instalación sostenible y vanguardista.



### BENEFICIOS AMBIENTALES

La reducción al mínimo toda las emisiones de CO2 durante la vida útil del edificio suponen un gran beneficio Medio Ambiental.

Los procesos constructivos igualmente llevan:

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



### BENEFICIOS SOCIALES

El ambiente de los edificios donde vivimos es una importante contribución a nuestra calidad de vida. Medidas como la calidad del aire, niveles de iluminación y ruido, inciden directamente en edificios más confortables, productivos, seguros y saludables para los usuarios.



### BENEFICIOS CULTURALES

Todo ello supone impulsar un cambio cultural a diferentes niveles, como por ejemplo, la capacidad de transformación del mercado al promocionar el uso de materiales constructivos sostenibles, o al sensibilizar el entorno sobre la importancia de la sostenibilidad en la edificación tanto en su construcción, como en su gestión posterior.

# 1. ARQUITECTURA INTERIOR

## ESTRUCTURA Y CIMENTACION

- Las cimentaciones serán con zapatas aisladas, 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 CE-21 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 metálicos, con 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 cerámico con acabado Sate y aislamiento térmico adherido a la fachada por el exterior, lo que supone una mejora en el confort de las viviendas, y reducción de la demanda energética del edificio. Trasdosado interior con ladrillo gran formato terminado con yeso, en zonas donde sea necesario por instalaciones.



## 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 unifamiliar irá acabada en grava, será no transitable de uso exclusivo para el personal de mantenimiento.
- La parte de la cubierta destinada a terrazas y solarium de viviendas, será con acabado en gres antideslizante de exteriores.

### 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 todas las estancias, permitiendo un oscurecimiento total de las estancias de descanso.



# 3. ARQUITECTURA INTERIOR

## DISTRIBUCIONES INTERIORES

- Todas las distribuciones interiores de la vivienda se realizarán con tabiquería ladrillo gran formato con yeso.
- La medianerías entre viviendas se realizará con doble tabiquería de ladrillo con yeso, con aislamiento intermedio.

## SOLADOS

- El solado en toda la vivienda será con pavimento SPC imitación madera hidrofuga.
- El porche y la terraza posterior con solado de gres de exteriores de 1ª calidad.

## PINTURAS Y FALSOS TECHOS

- Todas las paredes (menos baños y aseos) y techos de la vivienda se pintarán con pintura lisa blanca.
- Los techos de toda la vivienda se rematarán con falso techo, siendo resistente al agua en los baños, aseo, cocina y lavadero.



## 4. ARQUITECTURA INTERIOR

### CARPINTERIA INTERIOR

- La puerta de acceso a la vivienda será acorazada, lacada en el color de la carpintería al exterior y lacado en blanco por el interior 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 lacadas en blanco, con hojas ciegas lisas, abatibles y/o correderas, según planos.
- Las hojas de armarios serán lacadas en blanco, hojas ciegas lisas.
- 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.
- La integración de la carpintería se consigue mediante la colocación de molduras, cercos y rodapiés lisos con el mismo acabado en 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 suspendido con sifón cromado.
- La grifería será monomando, con sistema de ahorro hídrico.
- Alicatado con cerámico de primera calidad.

### 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.

### ASEO

- 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.



## 6. ARQUITECTURA INTERIOR

### CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE

- Sistema de aerotermia individual 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. Torre hidráulica ubicada en lavadero y máquina exterior ubicada en solarium.
- 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 por zonas.
- Sistema de suelo radiante en todas las estancias de planta baja y primera de la vivienda, con plancha de aislamiento y tubería de polietileno reticulado.



La presente memoria de calidades (que consta de 13 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.

# 7. INSTALACIONES

## ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- Las viviendas de la promoción contarán con estancia equipada con las telecomunicaciones y espacio necesarios para teletrabajar.
- Dispondrán de instalación receptora de telefonía, RSDI, TV y FM, con tomas en cocina, salón y dormitorios. Tomas de TV en porche posterior y solárium. Mecanismos eléctricos de primera calidad.
- Las viviendas están preparadas para recibir servicio de fibra óptica de las diferentes compañías suministradoras.
- En la vivienda se instalará video portero automatico para apertura de la cancela exterior, en planta baja.
- Instalación completa de cargador para vehículos electricos en garaje, tipo 2 (mas común).
- Instalación de 2 paneles fotovoltaicos en cubierta de casetón.

## FONTANERIA

- Instalación fontanería, agua fría y caliente con llaves de corte general cada vivienda, así como en cocina y baños. Instalación en PVC, bajantes en PVC. Instalación de grifo en porche principal, posterior y solárium.

## VENTILACIÓN

- El unifamiliar 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.

La presente memoria de calidades (que consta de 13 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.



## 8. ZONAS COMUNES

### PATIOS POSTERIORES Y CERRAMIENTOS

- Patios posteriores sin ajardinamiento ni solado, con acabado en tierra.
- Desagüe en patio posterior, para futura conexión por parte del adquiriente.
- Cerramiento entre patios posteriores medianeros con zócalo de muro (solo en banqueros) y vallado tipo hércules.
- Cerramiento en patios posteriores con el exterior, con muro y valla de cerrajería.
- Cerramiento entre porches principales con muro y valla de cerrajería.

### BARANDILLAS Y ESCALERAS

- En escaleras los peldaños y mesetas de escaleras serán de piedra natural.
- La barandilla de escalera interior en cerrajería con postes de sujeción metálicos.

### GARAJE

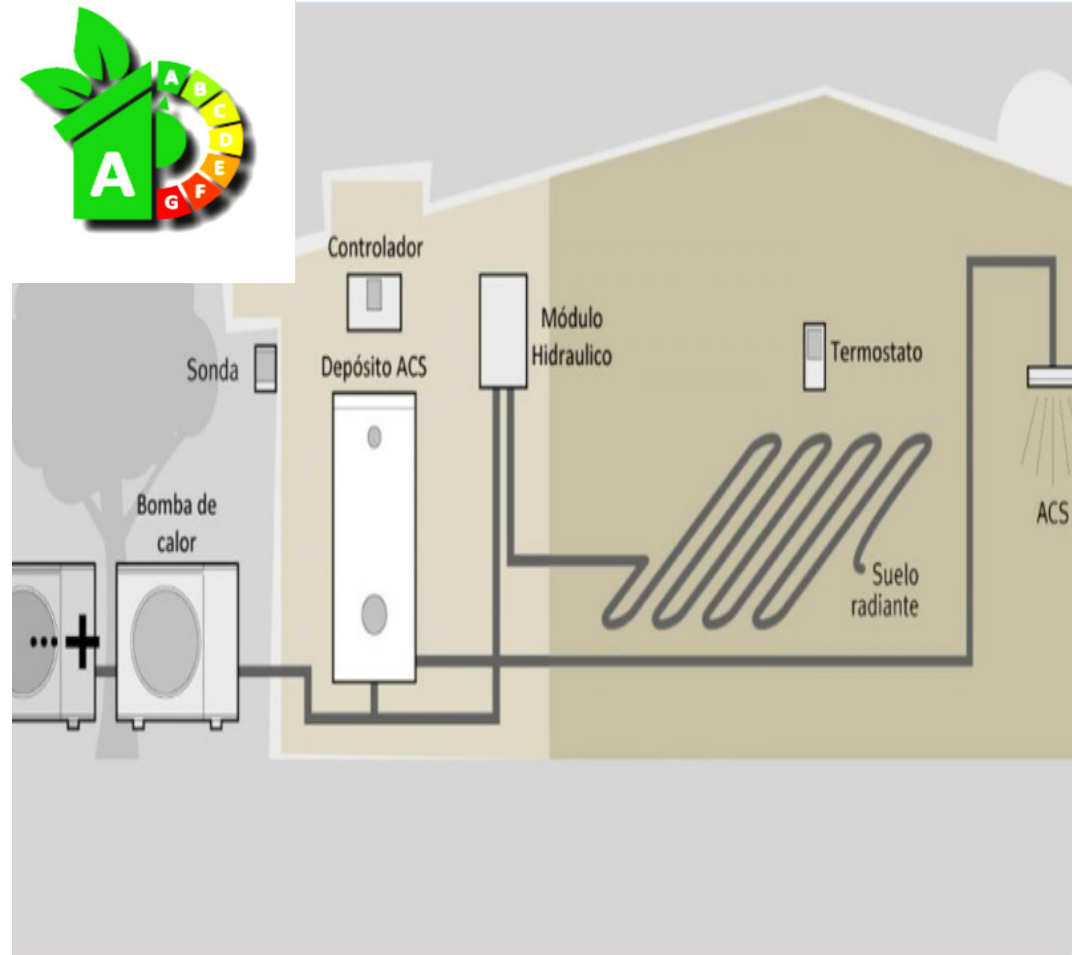
- La cancela de vehículos será seccional y automática con mando a distancia.
- El pavimento del garaje será de hormigón impreso.



# 9. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

## BENEFICIOS DE LA AEROTERMIA

- La mejora del aislamiento en la envolvente de la vivienda, 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.



La presente memoria de calidades (que consta de 13 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.

# 10. 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.



La presente memoria de calidades (que consta de 13 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.

PROYECTO DE



CON LA GARANTIA DE



PROMUEVE  
VEGALSAN  
S.COOP.MAD.

# 31 Unifamiliares. Móstoles

La presente memoria de calidades (que consta de 13 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.

ABRIL 2025