



## MEMORIA DE CALIDADES

25 viviendas, aparcamientos, trasteros y piscina. Edificio 1



PROMOCIONES  
COINCO 2021 s.l.

### 1. EL PROYECTO.



**Jardines del Sol** es un complejo residencial compuesto por un edificio de 25 viviendas, que se ejecuta esta primera fase, y dos edificios de 20 viviendas que lo harán en una fase posterior.

Un diseño actual y atrevido, con personalidad totalmente diferente a la tipología constructiva predominante en su entorno, creando ambientes luminosos rodeado de amplias zonas verdes, excelentemente comunicado y en una urbanización con todos los servicios.

Los edificios están alineados en la parcela creando espacios privados entre ambas fases, dispondrá de dos piscinas comunitarias, una para el Edificio 1 y otra para el conjunto de Edificios 2 y 3, y amplias zonas exteriores comunes. El proyecto cuenta con acceso peatonal por dos de los viales de la urbanización y acceso rodado para cada edificio por otro vial posterior.

En esta fase, la planta de aparcamientos se ubica en planta sótano, así como algunos de los trasteros de las viviendas y en planta baja se ubican 5 viviendas con el resto de trasteros y portal de acceso del edificio.

El proyecto ofrece viviendas de uno, dos y tres dormitorios, dispuestas en tres plantas y ático. Cada una de las viviendas cuenta con amplias terrazas, las viviendas situadas en planta ático disponen de grandes terrazas privadas con vistas a tres fachadas del edificio y pérgola, y las viviendas de planta baja cuenta con una zona de jardín adicional de uso privativo.

El conjunto residencial dispone de amplias zonas comunes: Exteriores con piscina comunitaria, aseos para zona de piscina, cuartos de instalaciones, de mantenimiento y solárium. Y el resto de zonas de edificio son amplias y luminosas, con materiales e instalaciones de gran calidad y constituyendo en su conjunto un entorno moderno, practico y elegante donde el día a día de los residentes sea lo mas confortable posible.

## 2. ESTRUCTURA Y CERRAMIENTOS EXTERIORES.

Cimentación profunda, losas y muros de hormigón armado. Estructura porticada de hormigón armado con forjados reticulares y losas.

Cerramientos exteriores de fachada con fábrica de ladrillo enfoscados por el exterior y con aislamiento térmico al interior.



Imágenes con carácter informativo, no se corresponden con este proyecto y carecen de valor contractual

## 3. DIVISIONES INTERIORES.

Particiones interiores entre viviendas con fábrica de ladrillo fonoabsorbente con trasdosado de placas de cartón yeso y aislamiento acústico adicional.

Divisiones interiores generales con tabiquería seca de placas de cartón yeso y perfilera metálica y zonas con previsión de mobiliario de cocina y baños con tabicón de ladrillo hueco doble.



Imágenes con carácter informativo, no se corresponden con este proyecto y carecen de valor contractual

## 4. CUBIERTAS Y TERRAZAS.

Cubierta plana no transitable, visitable para mantenimiento, acabada con protección pesada de grava

Cubierta plana no transitable en voladizos con impermeabilización y acabado igual que el de la fachada



Imágenes con carácter informativo, no se corresponden con este proyecto y carecen de valor contractual

Terrazas privadas con pavimento de gres antideslizante modelo Vela Natural de Porcelanosa con barandilla de acero acabado esmaltado.

Y acerados exteriores con solera de hormigón y pavimento porcelánico antideslizante.

## 5. PAVIMENTOS Y SOLADOS.

### 5.1 INTERIOR DE VIVIENDA:

**PLANTA GENERAL:** Solería de gres porcelánico 60\*60cm modelo Vela Natural de Porcelanosa



**VELA NATURAL** 59,6 cm x 59,6 cm  
**ZOC. VELA NATURAL** 9 cm x 59,6 cm  
*Gres porcellanato rectificado*

**TERRAZAS:** Solería de gres porcelánico Antideslizante 60\*60cm modelo Vela Natural Antislip de Porcelanosa.



**VELA NATURAL ANT.**  
59,6 cm x 59,6 cm

### 5.2 ZONAS COMUNES:

**ZONA EXTERIOR y ACCESOS:** Solería de gres porcelánico antideslizante clase C3  
**ESCALERAS Y PELDAÑOS EXTERIORES:** Piezas de gres porcelánico antideslizante C3.

**ZONA AJARDINADA:** Tierra vegetal extendida y nivelada con pre-siembra inicial de césped. Sistema de riego por aspersion dividido en 3 sectores.

**PORTAL, RELLANOS DE ESCALERA Y PASILLOS:** Baldosa gres porcelánico 60x60cm modelo Vela Gris de Porcelanosa.

**ESCALERA INTERIOR:** Peldaños (huellas y tabicas) de mármol nacional de 2cm..

**PISCINA COMUNITARIA:** Revestimiento de gres vitreo color a decidir, **BORDE EXTERIOR DE PISCINA** de gres porcelánico antideslizante C3.

**APARCAMIENTOS:** Hormigón pulido y señalización de pintura de cloro caucho.

## 6. REVESTIMIENTOS.

### 6.1. EXTERIOR:

Enfoscado maestreado de mortero hidrófugo acabado fratasado y pintura pétreo en color para fachadas.



### 6.2. INTERIOR de VIVIENDA:

**GENERAL:** Placa de cartón yeso y/o guarnecido de yeso maestreado vertical y horizontal y falsos techos de yeso laminado, acabado con pintura plástica mate.

**BAÑOS:** Alicatado de gres porcelánico 30\*60 cm modelo Vela Natural y Vela Limit decorado en zona de lavabo. Falsos techos de yeso laminado y acabado con pintura plástica igual que los paramentos.



Baño Principal



Baño Secundario



**COCINAS:** Con pavimento general de vivienda, con guarnecido de yeso maestreado vertical y horizontal y falsos techos de placas de yeso laminado, acabado con pintura plástica mate.



Imágenes con carácter informativo, no se corresponden con este proyecto y carecen de valor contractual



**LAVADEROS:** Con pavimento general de vivienda de gres porcelánico Vela Natural 59,6x59,6cm, alicatado con azulejo modelo CHINA BLANCO de 33,3x59,2cm y falso techo con placa de cartón yeso acabado con pintura plástica mate.

### 6.3. ZONAS COMUNES:

Zócalo de azulejo Vela Gris en pasillos y portal de planta baja, resto de paramentos enfoscado de mortero o guarnecido de yeso acabado con pintura plástica mate.



**VELA GREY.**  
59,6 cm x 29,1 cm

Falsos techos de pasillos y rellanos de escalera con placas de cartón yeso con registros para instalaciones.

## 7. CARPINTERÍA INTERIOR.

### 7.1: PUERTA DE ENTRADA:



Blindada con cierre de seguridad de 3 puntos, bisagras anti palanca y cerradura anti bumping. Acabado exterior tablero rechapado color natural (por definir) e interior igual al resto de carpintería interior.

Imagen con carácter informativo, no se corresponde exactamente con este proyecto y carece de valor contractual

### 7.2: PUERTAS INTERIORES:

DM pantografiadas con cuarterones horizontales, galces de DM sobre premarco de madera de pino nacional. Herrajes de colgar y cierre en acero inoxidable mate, goma de cierre perimetral, tapajuntas de DM rectos de 9 cm. Puerta corredera con bastidor oculto en tabiquería con herrajes de deslizamiento y topes integrados

Imagen con carácter informativo, no se corresponde exactamente con este proyecto y carece de valor contractual



### 7.3. FRENTES DE ARMARIO:



2 hojas correderas con tablero DM con tirador integrado de aluminio, herrajes de deslizamiento y frenos integrados.

Imagen con carácter informativo, no se corresponde exactamente con este proyecto y carece de valor contractual

#### 7.4. EQUIPAMIENTO INTERIOR DE ARMARIOS:

Revestimiento interior de tablero de melamina textura textil, con balda intermedia para maletero, barra de colgar y una cajonera integrada.



Imagen con carácter informativo, no se corresponde exactamente con este proyecto y carece de valor contractual

Toda la carpintería interior será lacada en color blanco.

### 8. CARPINTERIA EXTERIOR.

#### 8.0. GENERAL:

Carpintería de aluminio abatible, corredera y oscilo batiente, con rotura de puente térmico lacado GRIS PERLA, serie ALUPROM-25 para puertas practicables y vidrios fijos, y ALUPROM-41 para puertas y ventanas correderas con persiana integrada, todas de la marca ALUVAL®, con doble acristalamiento tipo CLIMALIT 6/10/6, 6/10/(4+4) y/o 6/10/(3+3), dependiendo del tipo de carpintería y ubicación.

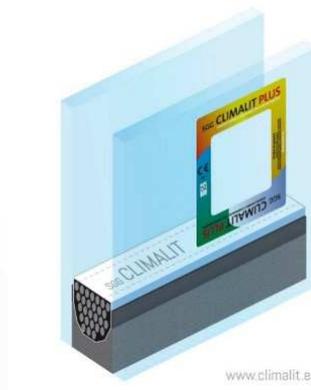


ALUPROM 25

Los colores de estas imágenes no se corresponden con los de proyecto.  
El color de la carpintería puede variar según criterios de proyecto.



ALUPROM 41



DOBLE ACRISTALAMIENTO

#### 8.1. DORMITORIOS:

Puertas y ventanas de 2 hojas (abatible + oscilo batiente o correderas) con persiana de lamas de aluminio lacado del mismo color que la carpintería.

## 8.2. COMEDOR:

Puerta con 1 fijo y 1 hoja practicable (corredera o abatible) cierre y vidrio de seguridad 6/10/4+4, preinstalación interior para estor motorizado y vidrios fijos verticales en fachada principal.

8.3. BAÑOS: Ventana con hoja oscilo-batiente con vidrio traslucido.

8.4. COCINA-LAVADERO: puerta de 1 hoja corredera.

## 9. CERRAJERÍA.

### 9.1. PUERTA ACCESO VEHICULOS:

De una hoja abatible motorizada y mando a distancia con marco de tubular y paño central de chapa perforada acabado con pintura esmalte.



Imagen con carácter informativo, no se corresponde exactamente con este proyecto y carece de valor contractual

### 9.2. PUERTA DE ACCESO PEATONAL:

Abatible con electro cerradura marco con tubos de acero y paño central con chapa perforada, acabado de pintura esmalte.



Imagen con carácter informativo, no se corresponde exactamente con este proyecto y carece de valor contractual

### 9.3. VALLADO PARCELA:

Malla elector soldada y plastificada con postes cada 2.50m y 1.00 - 1.50m de altura. Color por determinar.



Imagen con carácter informativo, no se corresponde exactamente con este proyecto y carece de valor contractual

## 10. FONTANERIA Y SANITARIOS.

### INSTALACIÓN de fontanería.

La instalación se realiza tubería multicapa con llaves de paso ½" con aislamiento y llaves de escuadra para puntos de consumo.



El edificio cuenta con un sistema de acumulación de agua y un grupo de presión comunitario que garantiza la reserva de agua potable.



Imagen con carácter informativo, no se corresponde exactamente con este proyecto y carece de valor contractual

### SANITARIOS Y GRIFERRIAS NOKEN de PORCELANOSA®:

#### INODOROS.

Suspendidos modelo URBAN C con cisterna integrada y pulsador Smart line Oval



#### BIDÉS.

Suspendidos modelo URBAN C con grifería monomando modelo Hotels cromada



### PLATOS DE DUCHA. En baños secundarios



Prefabricados de resina de poliéster antideslizante modelo SLATE de 140\*80cm (esta medida puede variar dependiendo de la tipología y dimensiones del baño), con columna de ducha termostática modelo Smart y mampara de ducha de 1 hoja fija de 90cm modelo Inter 1, en baños secundarios de pisos de 2 o mas dormitorios y en baños únicos en pisos de 1 dormitorio.

### BAÑERAS.

De chapa de acero 170\*70 cm modelo Acore con grifería de baño monomando mono mando modelo Hotels y pack de ducha modelo City.



## LAVABOS.

Integrados en muebles suspendidos cajones lacados en blanco modelo Marne de 60 cm y 1 seno en baños secundarios y de 120cm y 2 senos en baños principales.



## 11. CLIMATIZACIÓN y AGUA CALIENTE (A.C.S.)

Instalación de aire acondicionado con fan-coil frío/calor por conductos en comedor y dormitorios y pre instalación de control por zonas tipo Airzone.

Bomba de calor de aerotermia para producción de Agua caliente Sanitaria (ACS), con acumulación integrada en el hidrokkit interior, y de agua fría/caliente para climatización. Equipos dimensionados según tipología del inmueble. Las características y modelo pendientes de definición según estudio a realizar por el fabricante que se escoja por la Dirección de Obra, siempre primera marca. La ubicación del equipo interior será en el lavadero y la unidad exterior se ubicará en las terrazas privativas de los pisos en planta baja y en la cubierta común de instalaciones las del resto de viviendas, siempre y cuando no sea factible técnicamente su ubicación en las terrazas anexas a los lavaderos.

Regulación de temperatura mediante termostato digital.



Imagen con carácter informativo, no se corresponde exactamente con este proyecto y carece de valor contractual

## 12. ELECTRICIDAD y TELECOMUNICACIONES.

Instalación completa según REBT

Video portero en blanco negro con posibilidad (opcional) de enlazar con los monitores de TV.



Imagen con carácter informativo, no se corresponde exactamente con este proyecto y carece de valor contractual

Mecanismos SKY blanco de Niessen®, o similar.

Tomas de TV en todas las estancias.

Red en vacío (tubo y cajas) con tomas en todas las estancias para red interna de telecomunicaciones.

Acometida telefónica con toma en comedor.



Iluminación exterior con puntos para apliques murales no incluidos.

En trasteros instalación básica para iluminación con tubos y mecanismos vistos.

Preinstalación de toma de corriente independiente para carga de vehículo eléctrico en la plaza de aparcamiento.



Imagen con carácter informativo, no se corresponde exactamente con este proyecto y carece de valor contractual

No se incluye ninguna iluminación en interior de vivienda ni en fachadas privadas.

Iluminación de zonas comunes con luminarias Leds, accionamiento mediante sensores y detectores ópticos para mayor eficiencia.

### 13. EQUIPAMIENTO y MOBILIARIO.

#### BAÑOS.

Muebles suspendidos cajones lacados en blanco modelo Marne de 60 cm y 1 seno en baños secundarios y de 120cm y 2 senos en baños principales.

Mamparas incluidas en todos los platos de ducha.



#### COCINA.

NO SE INCLUYE MOBILIARIO NI ELECTRODOMESTICOS DE COCINA. La distribución de tomas de instalaciones se realiza en base a una cocina tipo diseñada en colaboración con Porcelanosa® Partners para esta promoción y que esta marca ofrecerá a los clientes como paquete de mejora opcional pudiéndose bonificar de descuentos y ofertas exclusivas.

### 14. PISCINA COMUNITARIA.



Imagen con carácter informativo, corresponde a este proyecto, pero puede verse modificado por razones técnicas o legales hasta su finalización, y carece de valor contractual

De vaso rectangular de hormigón armado in situ, medidas 10x4x1.5m de profundidad media, acabada con revestimiento vítreo de, con escaleras de acero inoxidable, equipada con sistema de filtración en caseta exterior y focos sub acuáticos, el recinto de piscina contará con aseos, recinto para almacenaje de productos químicos y equipos de limpieza y mantenimiento y duchas exteriores. La terminación del pavimento será combinando gres porcelánico antideslizante, hormigón impreso y zonas ajardinadas.

## 15. APARCAMIENTOS.

Con acceso a través de puerta abatible motorizada, plazas abiertas, todo el recinto cuenta con sistema comunitario de detección y extinción de incendios, equipo de renovación de aire con detectores de CO<sub>2</sub>, iluminación Led y **pre-instalación** de toma de corriente individual para recarga de vehículo eléctrico.



Imagen con carácter informativo, no se corresponde exactamente con este proyecto y carece de valor contractual.  
Solo se incluye la preinstalación, sin el equipo de cargador homologado.

## 16. TRASTEROS.

Se sitúan parte en planta sótano de aparcamiento y parte en planta baja, los de planta baja se encuentran junto a la plaza de aparcamiento vinculada a la misma vivienda y los de planta baja con acceso desde corredor comunitario. Las divisiones se realizan con fábrica de ½ pie de ladrillo perforado, enfoscado con mortero y acabado con pintura plástica, instalación superficial de electricidad para toma de corriente y punto de luz individualizado (no comunitarios). Puerta de chapa galvanizada lacada color blanco con cerradura. Pavimento igual que el de zonas comunes.



Imagen con carácter informativo, no se corresponde exactamente con este proyecto y carece de valor contractual.

### NOTA IMPORTANTE:

PROMOCIONES COINCO 2021, S.L. se reserva el derecho a modificar las marcas y modelos de esta memoria de calidades por razones técnicas, económicas o de disponibilidad, siempre por una alternativa de igual o mejor calidad y/o prestaciones.

Los colores, acabados e imágenes de mobiliario, equipamientos y otros elementos decorativos, son meramente orientativos y carecen de valor contractual.

Coín, a 23 de noviembre de 2022

PROMOCIONES CO.IN.CO. 2021, S.L.