



EDIFICIO VICTORIA

**Fecha:**  
03/06/2025

# Memoria de calidades

Edificio Victoria | Sector 4 - Loeches

**Nombre del proyecto:**

Edificio Victoria

**Promovido por:**

Edificio Victoria Kent Loeches,  
S. Coop. Mad.



**Ksanet**



**studioSPAC**



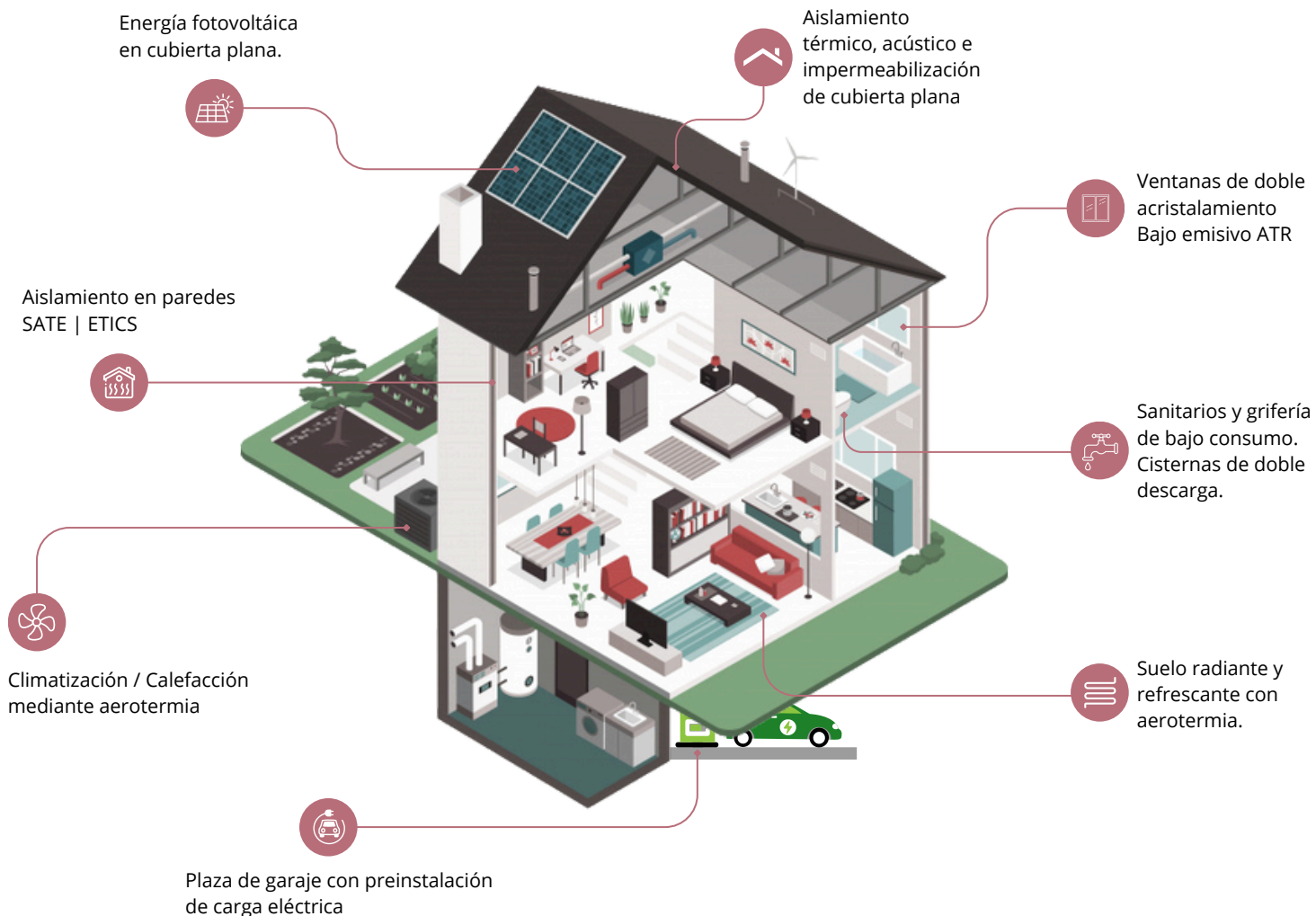
EDIFICIO VICTORIA

# Eficiencia energética

## Calificación energética **A**

Elementos destacables en la generación de energía limpia, bajo consumo y comodidad en el uso diario:

1. Climatización de la vivienda mediante aerotermia con suelo radiante y refrescante.
2. Paneles fotovoltaicos en la cubierta del edificio para la generación de energía eléctrica limpia.
3. Doble acristalamiento bajo emisivo (ATR) en viviendas con características superiores a las exigidas por el Código Técnico.
4. Fachada SATE | ETICS mejorando la envolvente térmica exterior.
5. Reducción del ruido aéreo entre 10 y 15 dB en viviendas mediante la instalación de una capa de aislamiento acústico compuesto por bandas EEPS en ladrillos, pilares y forjados.
6. Preinstalación para carga de vehículos eléctricos en el garaje.



# El edificio

Urbanización privada con piscina comunitaria.

## Zonas comunes

**Piscina:** piscina de cloración salina y depuración mediante sistema skimmer convencional, de medidas según proyecto de ejecución y con orientación sur, este y oeste.

**Zonas verdes:** la urbanización contará con dos zonas de césped natural con espacio para colocar hamacas y/o toallas.

**Sala polivalente:** contará con una superficie superior a 100 m<sup>2</sup> en la zona común para el uso de todos los vecinos. Será la Comunidad de Propietarios quién decida las actividades y/o usos permitidos (clases de Yoga, celebración de cumpleaños, eventos, etc.)

**Zona de juegos:** Edificio Victoria cuenta con 2 zonas de juegos infantiles ubicadas a la altura de los portales 1 y 7.

**Garita de seguridad/conserjería:** la Comunidad de Propietarios contará con la posibilidad de contratar un vigilante de seguridad y/o conserje.

**Accesibilidad:** las zonas comunes están diseñadas utilizando rampas de acceso para facilitar el tránsito.

**Aseos en planta baja:** el edificio contará con aseos en la zona porticada de la urbanización, cerca de la piscina y de la sala comunitaria.



# Climatización

Sistema eficiente y cómodo para el día a día.

## Calefacción y climatización (frío)

**Aeroterminia:** todas las viviendas contarán con un sistema de aeroterminia individual o centralizada con suelo radiante-refrescante para la climatización.

Este sistema destaca por aportar de manera uniforme calor en invierno y frescor en verano, garantizando un mayor ahorro energético, confort y eficiencia. Al no necesitar radiadores, se dispondrá de más superficie útil en la vivienda y se facilitará el amueblamiento de las diferentes estancias.

En los baños, el suelo no será refrescante para evitar posibles condensaciones.

La producción de calefacción/climatización y de producción de agua caliente sanitaria (ACS) se conseguirá con equipos de aeroterminia de alta eficiencia individuales en el interior de la vivienda o centralizados en la cubierta del edificio con contabilización individualizada de consumos energéticos, donde cada usuario se hará cargo de sus gastos.

El control de temperatura se conseguirá con el empleo de un termostato ubicado en el salón.

## Instalación fotovoltaica - ahorro de energía:

El edificio cuenta con paneles de captación fotovoltaica para cubrir parte de las necesidades energéticas de la aeroterminia centralizada.

La producción fotovoltaica se ajusta perfectamente a la demanda de la aeroterminia, ya que los paneles solares producen más electricidad justo en los momentos en los que la aeroterminia tiene más demanda.

**La combinación:** aeroterminia centralizada + suelo radiante/refrescante + inst. fotovoltaica, es la combinación perfecta en términos de eficiencia y ahorro energético, garantizando además la “descarbonización” de la promoción, ya que no hay emisiones directas de CO2.



# Fachada y albañilería

El aislamiento como pilar fundamental en el diseño

## Fachada

La fachada de EDIFICIO VICTORIA tiene imagen e identidad propia.

El cerramiento exterior de la fachada del edificio se resuelve con sistema SATE|ETICS (External Thermal Insulation Composite Systems), en color gris y/o blanco, mejorando así la envolvente térmica del edificio: revoco exterior con malla sobre aislamiento térmico, sobre ½ pie de fábrica de ladrillo tosco o gran formato, trasdosado al interior con PYL (placa de Yeso Laminado) y acabado en pintura plástica lisa.

Los petos frontales en terrazas y jardines se resuelven con fachada prefabricada de hormigón y/o ½ pie de fábrica de ladrillo tosco con acabado estético SATE al exterior y monocapa al interior, en color blanco. Vierteaguas de ventanas en aluminio igual a la carpintería, paso de puerta de porcelánico a juego con solado y albardillas de aluminio igual a la carpintería.

## Particiones interiores

Tabiquería interior de viviendas de PYL y acabado en pintura plástica lisa.

Separación de zonas comunes y entre viviendas, mediante ½ pie de ladrillo hueco doble gran formato, trasdosado con PYL al interior. Acabado en pintura plástica lisa.

Falsos techos de placa de yeso laminado (PYL), en vestíbulos, cocina, pasillo, pasos de instalaciones y cuartos húmedos de vivienda acabados en pintura plástica lisa.

Tabiques en tendedores enfoscados o mortero igual color resto de fachada.

Tabiques de ½ pie en sótanos y sectorizaciones, tabicón de hueco doble en separación de cuartos de instalaciones y trasteros, acabado en enfoscado o guarnecido de yeso pintado a color.



# Cocina

Cocinas pensadas para ser útiles y funcionales.

Todas las cocinas cuentan con espacio para una mesa de mínimo **4** comensales.

**Muebles:** cocina amueblada con hasta 6 muebles altos y bajos de gran capacidad, fregadero y grifo monomando cromado del proveedor Saltoki.

**Electrodomésticos:** placa vitrocerámica de inducción, campana extractora, horno y microondas.

**Encimera:** encimera de material porcelánico de 12 mm MY TOP hönnun.

Acabado a elegir entre las distintas opciones que proponga la cooperativa.



**Muebles:** modelo hönnun C100. Puertas laminadas a 4 caras acabado mate con tableros de 19 mm de grosor.

Acabado a elegir por el socio entre las distintas opciones propuestas por la cooperativa.



**Tiradores:** hasta 7 modelos de tiradores a elegir.



NOTA: Es posible que los acabados varíen en función del proveedor de cocinas con el que finalmente se contraten.

# Acabados

Viviendas pensadas para que la vida en ellas sea más cómoda.

## Solados

**Comunes:** solado de piedra o baldosa de gres porcelánico de gran formato y/o Solado Tech Step Square 61x61cm. Peldaños en escalera de piedra 1ª calidad, gres porcelánico y/o Tech Step Square 61x61cm.

**Viviendas:** salón, dormitorios y distribuidor en Tech Step formato 22,80cm x 180cm, color a elegir por el socio y/o DF entre las opciones propuestas por la cooperativa.

**Cocina:** baldosa de gres porcelánico en suelos de formato 60 cm x 60 cm en color a elegir por el socio y/o Tech Step 22,8 cm x 180 cm en el mismo acabado que el solado instalado en el resto de la vivienda.

**Baños:** baldosa porcelánica de formato 60 cm x 60 cm en color a elegir por el socio y/o Tech Step 22,8 cm x 180 cm en el mismo acabado que el solado instalado en el resto de la vivienda.

**Jardines privados de planta baja:** parte solada con baldosa porcelánica de gran formato preparada para exteriores antideslizante y antihielo. El resto de la superficie sin solar (según proyecto). Acabados a elegir por la DF.

**Terrazas y tendedores:** solados con baldosa porcelánica de gran formato preparada para exteriores y antideslizante, acabado a elegir por la DF.

**Garajes:** pavimento de hormigón pulido con pintado de plazas, flechas y numeración.

**Acceso garaje:** pavimento de hormigón rayado o cepillado para paso de carruajes.

**Trasteros:** pavimento de hormigón pulido y/o baldosa de gres.

**Playa y borde de piscina:** pavimento de hormigón poroso / piedra artificial o similar para la realización de contornos de piscinas y andenes exteriores.

## Paramentos verticales (acabado de paredes)

**Viviendas:** salón, dormitorios y distribuidor acabados en pintura plástica lisa según proyecto. El socio podrá escoger entre dos colores de pintura propuestos por la Dirección Facultativa.

**Cocina:** frente de cocina entre muebles altos y bajos en el mismo acabado que la encimera.

**Baños:** paredes en piezas cerámicas de gran formato.

# Acabados

Viviendas pensadas para que la vida en ellas sea más cómoda.

## Carpintería metálica y cerrajería

**Ventanas y puertas balconeras:** aluminio lacado con rotura de puente térmico RPT, lacado en color RAL según proyecto, tipo monoblock, con persianas de lamas de aluminio extrusionado con relleno de espuma de poliuretano. Las ventanas serán correderas y/u oscilobatientes y/o abatibles según diseño de proyecto.

**Puertas de acceso a urbanización y portales:** de acero lacado color a elegir por la D.F.

**En garaje y trasteros:** puertas de chapa o contraincendios (RF) pintadas, según normativa.

**Registros de acometidas:** de cerrajería lacados según diseño de proyecto.

**Puertas de garaje:** automática con mando a distancia y sistemas de seguridad en apertura y cierre con célula fotoeléctrica.

**Barandillas:** de acero en acabado a elegir por DF.

## Carpintería de madera

**Puerta de acceso a vivienda:** blindada normalizada, con cerradura de seguridad y acabada a dos caras, lacado en blanco.

**Puertas de paso:** abatibles y correderas según ubicación, acabado liso y lacadas en blanco.

**Armarios empotrados:** modulares tipo monoblock con puertas correderas o abatibles, con balda maletero y barra de colgar, laminados interiormente en melamina y acabado exterior lacado en blanco.

**Molduras, cercos y rodapiés:** lacados en blanco, acorde con el resto de carpintería interior.



# Acabados

Viviendas pensadas para que la vida en ellas sea más cómoda.

## Aparatos sanitarios y grifería

Cada baño contará con lavabo, inodoro y ducha.

**Lavabo:** lavabo de porcelana vitrificada blanca sobre mueble.

**Inodoro:** inodoro de porcelana vitrificada blanca apoyado en el suelo. Contarán con cisterna de doble descarga para reducir el consumo.

**Grifería:** cromada monomando con mezclador. Para fomentarla reducción de consumo, la apertura del grifo será en frío, contarán con reductores de presión y aireadores.

**Muebles de baños:** cada baño tendrá un mueble bajo el lavabo compuesto por 2 cajones con espacio para guardar artículos de aseo.

## Pinturas

**Pintura en viviendas:** acabado a elegir por el socio entre dos tonalidades de blancos.

**Tendederos:** enfoscado, mismo color que el resto de fachada.

**Zonas comunes:** plástica lisa, acabado a elegir por Dirección Facultativa.

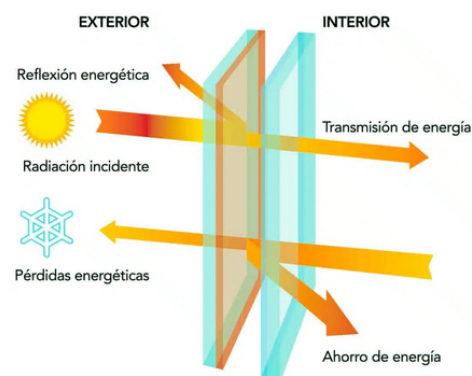
**Pintura de garaje:** plástica en 2 colores.

## Vidriería

**Viviendas:** ventanas y puertas balconeras con rotura de puente térmico, doble acristalamiento bajo emisivo según proyecto de ejecución, con características de aislamiento térmico, acústico y de seguridad según normativa vigente.

**Portales:** vidrio de seguridad con butiral transparente.

**Vidrios Bajo Emisivos:** vidrios bajo emisivos y ATR (Aislante Térmico Reforzado) reflejan gran parte de la energía solar evitando que entre dentro de la vivienda. Por tanto, se reduce considerablemente la transmitancia energética de fuera a dentro y de dentro a fuera de la vivienda en su parte acristalada. El modelo, tipo y espesor del vidrio se determinará en el proyecto de ejecución.



# Instalaciones

El motor del edificio.

Instalaciones de ventilación mecánica y ventilación de viviendas de simple flujo.

**Instalación de ventilación de garajes:** instalación en garaje de ventilación natural y mecánica, detección y extracción de monóxido de carbono a cubierta y admisión de aire del exterior según normativa vigente, con extractores en sótano.

**Instalación de ventilación de viviendas:** en viviendas según CTE-DB-HS, mediante conductos a cubierta con adaptadores y bocas de extracción de aire, según proyecto.

Instalaciones de seguridad y telecomunicaciones

**Video portero automático:** conectado a entrada de la urbanización y a cada portal.

**Instalación completa:** según Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones a redactar, en cumplimiento del nuevo Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones vigente, adaptado para fibra óptica.

Red horizontal de saneamiento

Instalación con tuberías y registros de PVC en la red colgada registrable de saneamiento. La red enterrada de saneamiento en PVC en diámetros a definir con arquetas y pozos.

Fontanería

**Instalación interior:** tuberías de polietileno o similar, en viviendas para agua caliente y fría. Toma de agua en tendederos (según diseño de proyecto), terrazas y/o jardines privados.

**Bajantes:** insonorizadas. Red de evacuación de aguas residuales de PVC, red separativa de pluviales y fecales.

Instalación contra incendios

**Instalación:** según CTE DB-SI y memoria gráfica, con extintores, pulsadores, luminarias de emergencia, etc.

# Instalaciones e impermeabilización

El motor del edificio.

## Electricidad y puesta a tierra

**Red de puesta a tierra:** según REBT (Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión) vigente.

**Instalación eléctrica:** según REBT. Toma de luz en terrazas y jardines privados (según proyecto).

**Instalaciones:** de TV, FM, telefonía y televisión por cable con tomas en el salón, cocina y todos los dormitorios, adaptado al nuevo Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones vigente, adaptado para fibra óptica.

## Aparatos elevadores

**Núcleos de comunicación:** Ascensores electromecánicos de última generación sin cuarto de máquinas en los 3 núcleos de comunicación, capacidad de carga 450 kg (6 personas), puertas de apertura embarque sencillo, indicadores de posición en pasillo, maniobra con microprocesadores, selectiva en bajada.

## Cubiertas, impermeabilización y aislamientos

Cubierta plana invertida no transitable con aislamiento térmico, no ventilada con grava. Impermeabilización bicapa adherida, realizada según normativa vigente.

Patios y terrazas mediante cubierta plana transitable con aislamiento térmico, no ventilada con terminación en porcelánico a elegir por la Dirección Facultativa. Impermeabilización bicapa adherida, realizada según normativa vigente.



# Elementos constructivos

El esqueleto que hace garantiza la durabilidad

## Movimiento de tierras

**Excavaciones:** La correspondiente a una planta de sótano para garajes, trasteros e instalaciones (80 plazas de aparcamiento, 46 trasteros, instalaciones).

## Cimentación y muros

**Cimentación:** zapatas corridas bajo muros de hormigón según estudio geotécnico y bajo el criterio de la DF.

**Muros:** contención de tierras mediante muros de hormigón armado a una cara, según estudio geotécnico y bajo el criterio de la DF.

## Estructura

**Estructura:** mediante pilares de hormigón armado, con forjado unidireccional con vigueta de hormigón, mediante bovedillas cerámicas o de hormigón y armadura de acero, según Instrucción de Hormigón Estructural EHE, NTE, EFHE y CTE-SE-AE, así como losa maciza de hormigón armado según planos y necesidades del proyecto.

