

# PRESENTAMOS UN NUEVO PROYECTO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN URBANIZACIÓN LOS TILOS - TEO

---

# XARDÍN OS TILOS-TEO

---

## CONTACTO

---



RUA GALERAS 28, Bajo.  
15705 Santiago de Compostela  
Tel. 981 56 30 56  
cooperativas@dolmeninmobiaria.es  
www.dolmeninmobiaria.es

**EN RÉGIMEN DE COOPERATIVA**





# ÍNDICE

---

1. UBICACIÓN
2. NUEVO DESARROLLO URBANÍSTICO
3. EL PROYECTO
4. TIPOLOGÍAS
5. GARANTÍAS ECONÓMICAS
6. FUNCIONAMIENTO DE UNA COOPERATIVA
7. PLAN DE PAGOS
8. MEMORIA DE CALIDADES
9. CUIDAMOS DEL MEDIOAMBIENTE



**TE PRESENTAMOS LA CASA DE TUS SUEÑOS**

---

**BIENVENIDOS A XARDÍN OS TILOS,  
SOCIEDADE COOPERATIVA GALEGA DE  
VIVENDAS**

**¡No dejes escapar  
esta oportunidad!**

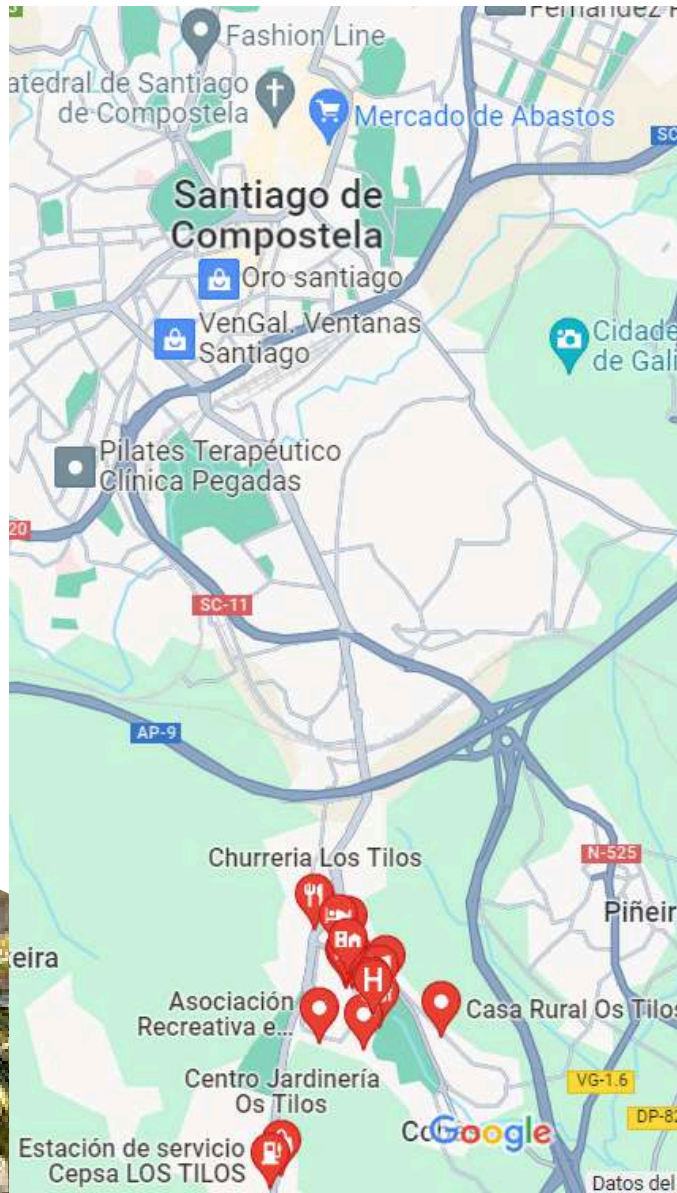


# 1. Ubicación

Nuestro proyecto se ubica en la Urbanización de Los Tilos, en el Municipio de Teo, a tan sólo 3 km de Santiago de Compostela.

Urbanización consolidada, disponiendo de todos los servicios, tales como colegio infantil y de primaria, centro de salud, supermercado, Iglesia, amplias zonas verdes, deportivas y piscinas.

Cuenta con línea de autobús urbano que la conecta con Santiago de Compostela.



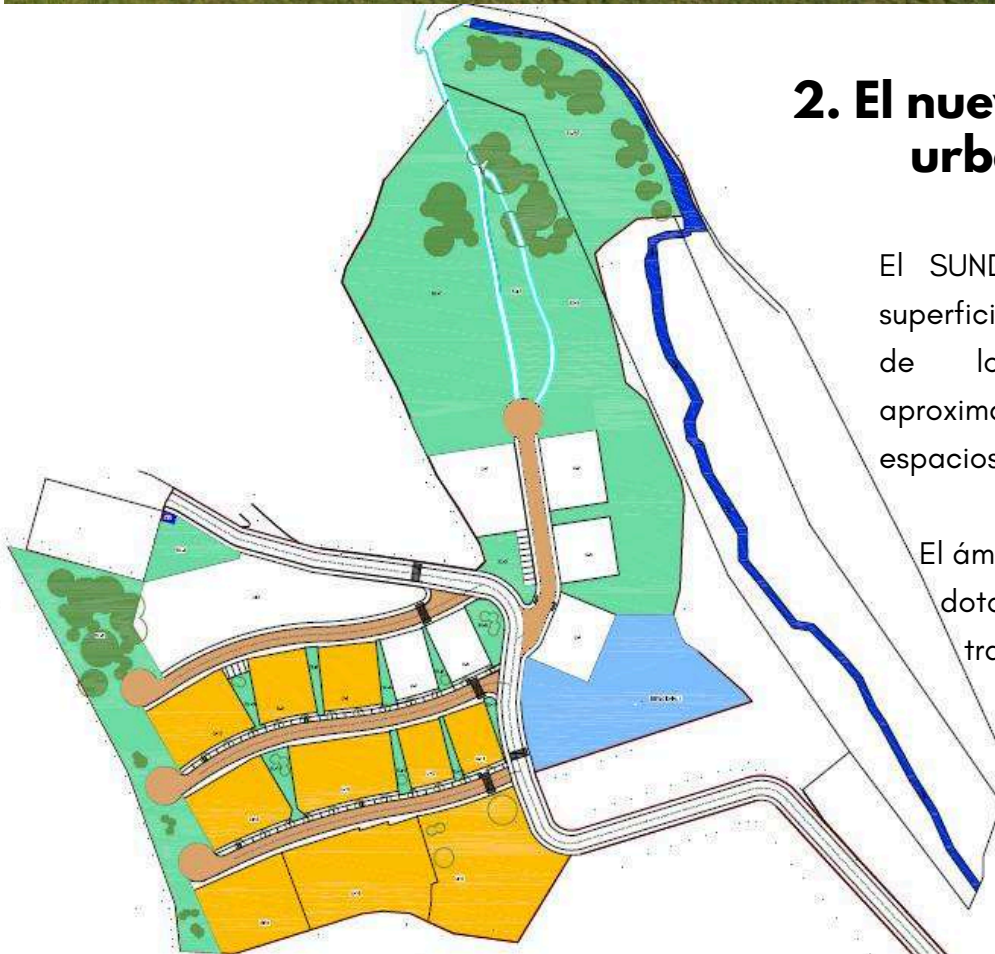
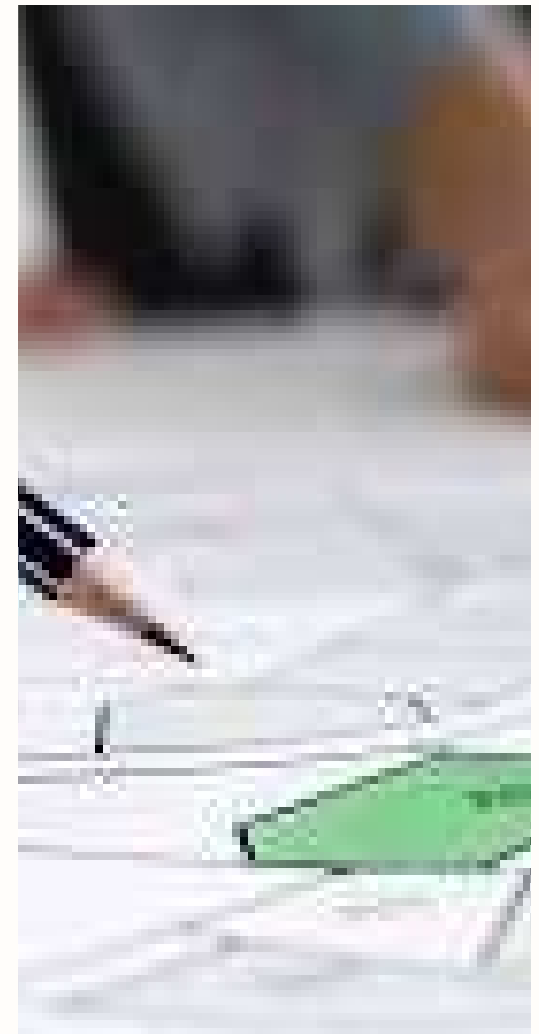
Es una zona ideal para la residencia de familias, ya que la urbanización dispone de amplias instalaciones deportivas, colegios, piscinas y parques.

Nuestro proyecto se ubica frente al Colegio, al lado del Club Deportivo Los Tilos y del Pabellón Municipal, y se compone de 45 viviendas unifamiliares adosadas.

Todas las viviendas cuentan con jardín privado y terrazas.







## 2. El nuevo desarrollo urbanístico:

El SUND 3 LOS TILOS, tiene una superficie aproximada de 56.000 m<sup>2</sup>, de los cuales 11.400 m<sup>2</sup> aproximadamente se destinarán a espacios libres y zonas verdes.

El ámbito contará con carril bici y dotacionales. Actualmente en tramitación el proyecto de sectorización.





### 3. El Proyecto

Te ofrecemos esta gran oportunidad: viviendas unifamiliares a un precio asequible, integradas en un nuevo desarrollo urbanístico, basado en la sostenibilidad y rodeadas de zonas verdes, que cuentan además con todos los servicios y buenas comunicaciones.

Por el precio de un piso, podrás disponer de una vivienda unifamiliar, con jardín privado y amplias terrazas, donde podrás disfrutar con tu familia y amigos.

Se ha cuidado tanto el diseño exterior como el interior.

Las viviendas se proyectan en tres plantas, que se distribuyen en salón y cocina amplia con salida al porche y jardín, 3 habitaciones, 1 despacho, 3 baños, cuarto de lavandería y patio interior, que permite disfrutar de un pequeño jardín dentro de la vivienda.

Dada la orientación y distribución de las viviendas, dos de los dormitorios están conectados con el exterior desde que amanece, a través de una amplia terraza.



Hemos diseñado la habitación principal, con baño privado y vestidor, como un espacio suite único, moderno y con una fantástica terraza privada para poder descansar y desconectar.



## 4. PLANO VIVIENDA CENTRAL



NIVEL 3



Vista frontal



NIVEL 2



NIVEL 1

	m <sup>2</sup>
1. Vestibulo	5,30
2. Estudio	6,40
3. Distribuidor	1,70
4. Cuarto de baño	5,00
5. Dormitorio 1	9,70
6. Dormitorio 2	13,60
7. Escaleras	5,40
8. Escaleras	4,00
9. Salón cocina	43,70
10. Distribución	1,50
11. Aseo	2,90
12. Lavadero/tendedero	7,10
13. Distribuidor	2,20
14. Vestidor	5,60
15. Cuarto de baño	3,80
16. Dormitorio 3	13,50
17. Garaje	13,70
18. Almacén/instalaciones	3,30
19. Porche acceso	2,40
20. Terraza nivel 2	12,10
21. Terraza nivel 1	6,70
22. Terraza nivel 3	11,70
<b>Total superficie construida</b>	<b>214,52</b>
23. Patio acceso nivel 2	16,80
24. Parcela nivel 1	32,10
25. Patio nivel 1	6,10

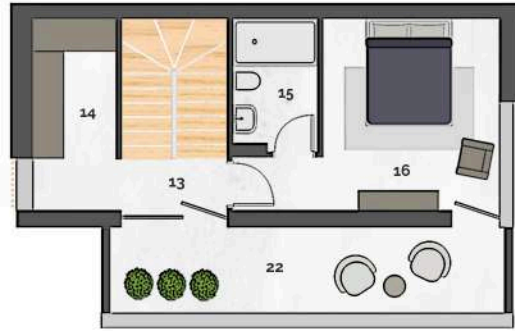
**Nota:** este plano es orientativo y no supone obligación contractual, estando sujeto a modificaciones por exigencias técnicas, jurídicas o administrativas derivadas de la obtención de todos los permisos y licencias reglamentarias, así como por necesidades constructivas o de diseño planteadas por la Dirección Facultativa.

RESIDENCIAL  
**Xardín**  
OSTILOS

**PRECIO ESTIMADO 319.000 € NO ESTÁN INCLUIDOS LOS IMPUESTOS NI DEMÁS GASTOS.**



# 4 BIS. PLANO VIVIENDA ESQUINA



NIVEL 3



NIVEL 2



NIVEL 1



Vista frontal

	m <sup>2</sup>
1. Vestibulo	4,90
2. Estudio	6,00
3. Distribuidor	1,70
4. Cuarto de baño	5,00
5. Dormitorio 1	9,70
6. Dormitorio 2	12,50
7. Escaleras	5,40
8. Escaleras	4,00
9. Salón cocina	40,90
10. Distribución	1,30
11. Aseo	2,60
12. Lavadero/tendedero	6,50
13. Distribuidor	2,20
14. Vestidor	5,60
15. Cuarto de baño	3,80
16. Dormitorio 3	13,50
17. Garaje	12,70
18. Almacén/instalaciones	3,10
19. Porche acceso	2,40
20. Terraza nivel 2	12,00
21. Terraza nivel 1	5,80
22. Terraza nivel 3	11,70
<b>Total superficie construida</b>	<b>212,32</b>
23. Patio acceso nivel 2	16,80
24. Parcela nivel 1	32,10
25. Patio nivel 1	5,90

Nota: este plano es orientativo y no supone obligación contractual, estando sujeto a modificaciones por exigencias técnicas, jurídicas o administrativas derivadas de la obtención de todos los permisos y licencias reglamentarias, así como por necesidades constructivas o de diseño planteadas por la Dirección Facultativa.

RESIDENCIAL  
**Xardín**  
OSTILOS

**PRECIO ESTIMADO 319.000 € NO ESTÁN INCLUIDOS LOS IMPUESTOS NI DEMÁS GASTOS.**



## 6. Funcionamiento de una Cooperativa:

Una Cooperativa consiste en una agrupación de personas que comparten básicamente la necesidad de una vivienda y se unen para acceder a ella mediante la autopromoción, en las mejores condiciones de calidad y precio posibles.

La principal característica de una cooperativa es la ausencia de ánimo de lucro mercantil, ya que su finalidad principal es la adquisición de una vivienda a estricto precio de coste.

La Cooperativa de Viviendas conlleva la doble condición de sociedad y empresa promotora. El cooperativista, por lo tanto, es socio de la sociedad cooperativa y como tal, copropietario de la misma y, por otra parte, es adjudicatario y usuario de una vivienda.

Los principales órganos sociales de estas sociedades son la Asamblea General, y el Consejo Rector, formados todos por socios cooperativistas.



## 5. Garantías económicas:

Toda cantidad ingresada en la cuenta de la Cooperativa sólo podrá ser dispuesta con la firma mancomunada de 2 miembros del Consejo Rector, todo ello en virtud de los poderes otorgados ante notario.

Es importante resaltar que las cantidades a cuenta del precio de la vivienda que los socios cooperativistas aportarán hasta la entrega de las llaves, se depositarán en una Cuenta Especial. Esta cuenta está tutelada por el banco durante la promoción, controlando el destino de los movimientos.

Adicionalmente, las cantidades que a cuenta del precio de la vivienda vayan a ingresar los socios, estarán doblemente protegidas, al contar con los avales exigidos por ley.



## 7. PLAN DE PAGOS

COSTES ESTIMADOS				TOTAL	FORMA DE PAGO PREVISTA HASTA LA ENTREGA DE LLAVES				A LA ENTREGA DE LLAVES 80% HIPOTECA
CAPITAL SOCIAL	PRECIO ESTIMADO	IVA 10% *	TOTAL PRECIO ESTIMADO (10% Iva incluido)*		1º pago CAPITAL SOCIAL	2º pago RESERVA VIVIENDA	3º pago FIRMA CONTRATO ADJUDICACIÓN	4º pago 36 PAGOS mensuales	Entrega de llaves
Adhesión Cooperativa	319.000 €	31.900 €	350.900 €	354.900 €	4.000 €	4.000 €	59.660 €	890 €/mes	255.200 €

- El IVA está calculado al tipo del 10% a la fecha de confección de este documento.

## 8. MEMORIA CALIDADES

### • ESTRUCTURA

**Cimentación:** Mediante zapatas corridas de hormigón armado. Se dispondrá de cámara de aire para evitar filtraciones y conseguir un adecuado aislamiento térmico.

**Estructura vertical:** Se realizará mediante muros portantes de termoarcilla.

**Estructura horizontal:** Forjados de hormigón armado unidireccionales.

### • FACHADAS Y CERRAMIENTOS

• **Cubierta:** Cubierta plana no transitable compuesta por mortero de formación de pendientes, lámina impermeabilizante, aislamiento de alta capacidad y acabado en grava. En las zonas de cubierta transitable, el acabado será de gres porcelánico.

• **Fachadas:** Resueltas con Sistema de Aislamiento Térmico Exterior (SATE) con acabado de mortero y pintura sobre cerramiento de termoarcilla de 24 cm de espesor. Hoja interior de tabiquería de placa de yeso laminado con un segundo aislamiento de lana mineral natural de 4,5 centímetros de espesor. En diversas zonas se instalará madera de composite.

### • AISLAMIENTOS

• Aislamiento térmico exterior realizado con sistema tipo SATE mediante placas aislantes de poliestireno expandido (EPS). Se dispone de una segunda capa de aislamiento de lana mineral en el trasdosado interior autoportante de fachada. Sobre la cubierta se dispondrá un aislamiento de panel rígido de poliestireno extruido de 8 centímetros de espesor. Todos los aislamientos cumpliendo las especificaciones de la Limitación de Demanda Energética y de Protección Frente al Ruido del Código Técnico de la Edificación.



- **Separación de viviendas:** Formada por cerramiento de termoarcilla de 24 centímetros de espesor, trasdosado en ambas caras con cerramiento de placa de yeso laminado y aislamiento de lana mineral natural.
- **Tabiquería Interior:** Se realizará con placa de yeso laminado incluyendo lana mineral natural para absorción acústica y formando una cámara para el paso de instalaciones.
- **Falsos Techos:** Se colocarán falsos techos de placas de cartón yeso.



## • CARPINTERIA INTERIOR

- **Puertas Interiores:** Puertas interiores de paso ciegas lisas laminadas en color roble o similar y herrajes de acero.
- **Armarios:** Forrado interior en melamina y puertas lisas lacadas sobre melamina.

## • CARPINTERÍA EXTERIOR

- Carpintería exterior de aluminio lacado en color gris con hojas abatibles y oscilobatientes según proyecto. Persianas de aluminio con aislamiento inyectado de poliuretano expandido en dormitorios.

**Todas nuestras viviendas contarán con pavimentos y revestimientos de la firma PORCELANOSA GRUPO, compañía de referencia en el mercado nacional e internacional, asentada sobre valores como la innovación y la calidad.**



**SUELOS:** Uno de los materiales estrella de **L'Antic Colonial** firma del grupo Porcelanosa es el Linkfloor, **suelo vinílico de efecto madera que ofrece una precisa semejanza a la naturalidad y calidez de la madera**, creando ambientes acogedores y sofisticados.

Es un material altamente resistente a la abrasión y a los impactos que, además, se mantiene inalterable ante los efectos del agua, los agentes químicos y las manchas. Gracias a su versatilidad, confort, durabilidad, gran calidad y máxima estabilidad, resulta ideal para los suelos de nuestras viviendas.

**REVESTIMIENTOS:** En los baños, se podrá elegir entre las colecciones, **MÁRMOL CARRERA BLANCO**, que se inspira en la apariencia y la nobleza del mármol, **NANTES** y **LAMU**, que se inspiran en materiales naturales como la piedra.



## • SANITARIOS Y GRIFERIAS

**GRIFERIA**, Piezas exquisitas de la firma Porcelanosa para baños modernos en perfecta armonía y equilibrio.



Grifería HOTELS para lavabos, elegante y versátil. Color cromo baño principal y Color negro en aseo y baño dormitorio principal.

**Columna de ducha termostática** con termoelemento incorporado, rociador, barra de ducha con soporte teleducha deslizante y teleducha multifunción **SMART**. Incluye válvula antirretorno y stop de seguridad a 38°.



Color cromo en baño principal y Color negro en baño dormitorio principal.

**INODORO ACRO COMPAC** de la firma **NOKEN** de **PORCELANOSA**. Piezas sostenibles, gracias a la tecnología de doble descarga ECO de 3/ 4,5 litros. El asiento del inodoro dispone, además, de sistema **SOFT CLOSE** de cierre amortiguado.



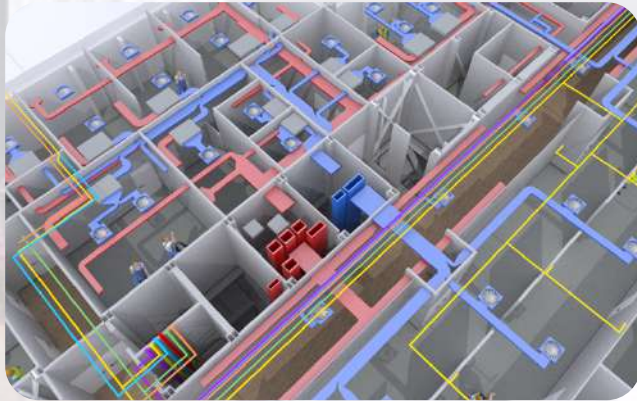
**Los lavabos de KRION HELL** se instalarán en medidas de 60 y 100. Están desarrollados por KRION, son diseños exclusivos y modernos que cuentan con la máxima higiene y calidad sea cual sea su uso y aplicación. Factores tan importantes como su propiedad antibacteriana, que evita la acumulación de bacterias y microorganismos, su fácil limpieza y mantenimiento, que permiten devolver a su estado original el material de manera rápida y sencilla o su resistencia a golpes e impactos convierten al material compacto Krion® en el material apropiado para desarrollar lavabos de última generación.





## • INSTALACIONES

- **Electricidad:** Instalación completa en el interior de la vivienda cumpliendo el Reglamento de Baja Tensión. Opción de preinstalación de energía fotovoltaica en cubierta.



- **Fontanería:** Instalación completa en el interior de la vivienda, con prueba de presión. Tuberías de agua fría y caliente en polietileno multicapa. Llave de corte, general, zona de cocina y baños. Saneamientos en PVC.
- **Calefacción y ACS:** Instalación de aerotermia (bomba de calor) y depósito acumulador, con calefacción mediante suelo radiante. Termostato en cada estancia de la vivienda.
- **Ventilación:** instalación de ventilación forzada en cocina, cuartos de baño y lavandería con salida a cubierta. Opción de preinstalación o instalación de recuperador de calor.
- **Videoportero:** Instalación de videoportero con pantalla interior.

## • URBANIZACIÓN

- Parcela en parte posterior cerrada, con tomas de electricidad y agua.
- Espacio cerrado en zona de acceso a la vivienda con pavimento de hormigón semipulido y espacio para ajardinamiento.



## • COMPLEMENTOS

- **Garaje:** Preinstalación de enchufe exterior para carga de vehículo.
- **Accesos:** Llave amaestrada para accesos a la vivienda. Apertura motorizada de puerta de garaje. Opción de segunda puerta para acceso de vehículos.



## 9. CUIDAMOS EL MEDIOAMBIENTE

Apostamos por el medioambiente desarrollando viviendas sostenibles. En el diseño de Xardín Os Tilos, se han tomado medidas que fomentan la sostenibilidad.

La producción energética se realizará a través de aerotermia, un sistema que aprovecha la energía del aire.

El sistema de calefacción de las viviendas será a base de suelo radiante mediante conducciones de agua, con regulación de temperatura ambiental mediante termostato digital.

Este sistema proporcionará un alto grado de confort y bajos consumos de energía en las viviendas, que incorporan un sistema centralizado de producción de agua caliente y calefacción, consiguiéndose así un alto grado de eficiencia energética y baja emisión de CO<sub>2</sub>, además de optimizar el espacio respecto a los radiadores tradicionales.



## • EFICIENCIA ENERGÉTICA.

La suma del diseño arquitectónico y de soluciones constructivas de alto rendimiento, permite que esta promoción alcance una alta calificación energética.



## ENCUÉTRANOS

**Rúa Galeras 28 bajo  
15705 Santiago de Compostela  
981 56 30 56**

[www.dolmeninmobiliaria.es](http://www.dolmeninmobiliaria.es)



**Nota: Las infografías mostradas son orientativas y carecen de carácter contractual, pudiendo ser variadas por función de las exigencias técnicas, jurídicas o por decisiones adoptadas en Asamblea. El Anteproyecto está en fase de desarrollo. Durante el desarrollo del proyecto, la dirección facultativa por motivos técnicos o administrativos se reserva el derecho de efectuar algunas modificaciones en distribuciones, dimensiones, superficies y materiales, sin que ello suponga disminución en la calidad de los materiales.**