



# MEMORIA DE CALIDADES BÁSICAS

### **Cimentación y Estructura.**

Cimentación formada con zapatas corridas de hormigón armado. Muros de carga de fábrica de ladrillo resistente. Forjados de viguetas de hormigón y bovedillas. En planta sótano muros de contención de tierras de hormigón armado.

### **Cubiertas y fachada**

Cubierta plana invertida, no transitable, formada por mortero de cemento en formación de pendientes, láminas impermeabilizantes, aislamiento termo-acústico y capa de gravilla seleccionada.

Fachada interior y exterior formada con ladrillo cara vista trasdosado con mortero de cemento, aislamiento termo-acústico y trasdosado autoportante de placas de yeso laminado (Tipo Pladur).

### **Separación entre viviendas.**

Fábrica de ladrillo cerámico perforado de 1 pie de espesor y aislamiento termo-acústico, terminado en placa de yeso laminado (Tipo Pladur).

### **Tabiquería interior.**

La separación entre habitaciones estará formada con placas autoportantes de yeso laminado (Tipo Pladur) sobre perfilería metálica, y aislamiento termo-acústico de fibra mineral en su interior, para conseguir un aislamiento a ruido entre habitaciones superior a 33 dB.

### **Carpintería exterior y vidriería.**

Ventanas y puerta de salida al exterior, formada con perfiles de aluminio extrusionado lacado, con rotura de puente térmico, acristaladas con vidrio tipo Climalit, con cámara de aire intermedia y composición: 4-12-6 mm, 4+4-10-4+4 mm o 4+4-10-6 mm, según la posición en que estén situadas. Ventanas oscilobatientes y correderas, según casos.

Sistema compacto de persiana y capialzado. Lamas enrollables de aluminio lacado con aislamiento térmico en su interior.

### **Carpintería.**

Puerta acorazada en acceso a vivienda, con chapa de acero en su interior. Precerco metálico, cerradura de seguridad y cuatro puntos de anclaje.



Puertas de paso macizas, chapadas y lacadas en color blanco, bisagras y manillas de accionamiento cromadas, condenas desbloqueables en baños, aseos y dormitorio principal. Las puertas de cocina y salón se acristalarán con vidrio traslucido.

Armarios de hojas practicables o correderas, según los casos, lacadas en blanco. Revestimiento interior de tablero melaminado blanco.

### **Solados y alicatados.**

Planta baja – Solada con baldosa de gres.

Planta primera y planta ático – Tarima sintética laminada, flotante, resistencia AC-4 y rodapié lacado en blanco. Gres cerámico en baños y aseo.

Terrazas de planta ático pavimentadas con gres antideslizante.

Peldañado de escalera de bajada a sótano formado con piezas de piedra artificial.

Peldañado de baja a primera y de primera a ático compuestas con tabla de madera en huella y pintura plástica en tabica. Barandilla metálica con pasamos de madera.

Alicatado de baños y aseos con azulejo cerámico.

### **Pintura.**

Pintura plástica lisa, color blanco, en paramentos verticales y horizontales.

## **Aparatos sanitarios y Fontanería.**

### Baño principal

Lavabo mod. Prisma, de Roca o similar, sobre mueble base de dos cajones.  
Bidé e Inodoro de doble descarga, mod. Meridian, de Roca o similar.  
Plato de ducha plano, mod. Neo Daiquiri, de Roca o similar.

### Baño secundario

Lavabo mod. Gap, de Roca o similar.  
Inodoro de doble descarga, mod. Gap, de Roca o similar.  
Bañera cahapa de acero esmaltado, mod. Contesa, de Roca o similar.

### Aseo planta baja

Lavabo mod. Gap, de Roca o similar.  
Inodoro de doble descarga, mod. Gap, de Roca o similar.  
Plato de ducha extraplano, mod. Italia, de Roca o similar.

### Grifería

Será cromada, monomando. En duchas y bañera, la ducha de mano será deslizante instalada sobre barra.

### Riego y Baldeo

En las terrazas de planta ático y patios de planta baja se instalarán grifos para baldeo y riego de plantas.

## **Electricidad y telefonía.**

Portero eléctrico en acceso a calle, con conexión desde el exterior a telefonillos en planta baja y primera. Mecanismos electricidad marca Niessen, mod. Stile o similar. Tomas de TV, teléfono y datos en salón, cuatro dormitorios, cocinas y ático. Antena colectiva de TV.

Las terrazas y patios contarán con toma de corriente.

**Cada una de las viviendas contará con preinstalación para la recarga de vehículos eléctricos.**

## **Instalación de gas y calefacción.**

Caldera individual, de alto rendimiento, marca Baxi Roca o similar, situada en interior de armario en planta ático, para producción de calefacción y agua caliente, alimentada con gas natural. Canalizaciones multicapa. Radiadores de aluminio lacado blanco, marca Baxiroca, o similar, con válvulas termostáticas en dormitorios. Termostato programable en salón. Radiador-toallero de acero lacado en baño principal.

Panel solar instalado en la cubierta para precalentamiento de agua caliente sanitaria.

## **Climatización.**

Preinstalación de aire acondicionado para instalación de “splits” en salón, cuatro dormitorios y ático, y para condensadoras en cubierta.

## **Instalación de ventilación. Chimeneas.**

Chimenea para salida de humos de cocina. Chimenea concéntrica para conducción gases de caldera y entrada de aire, conducida hasta la cubierta.

Ventilación mecánica consistente en entrada de aire mediante dispositivo para micro ventilación en la carpintería y salida mediante bocas de extracción en cuartos húmedos y conducida a cubierta.



### Protección anti-intrusismo.

Contraventanas metálicas plegables y resistentes al intrusismo en las puertas y ventanas de planta baja. Dispositivos autobloqueantes en las persianas de ventanas de plantas primera y ático.

### Varios.

Cuartos de baño y aseo, se equiparán con lámparas tipo “Led”, enrasadas con el falso techo.

Buzón individual para correo en valla de parcela a calle.



### Instalaciones en urbanización comunitaria.

Instalación de piscina comunitaria y solárium equipada con los aseos, duchas y cuarto para socorrista reglamentarios.

Instalación de pista vallada reglamentaria para Padel, de 20 x 10 m. con iluminación nocturna.

Instalación de conjunto de juegos infantiles.

Espacios ajardinados con arboles y plantas. Riego por goteo.

Paseos peatonales pavimentados para conectar las instalaciones de la urbanización con la parte trasera de las parcelas privadas.

### Cerramiento de parcelas.

Valla metálica en cerramiento exterior e interior de la parcela y en separación entre parcelas. El vallado de la parte trasera tendrá puerta de comunicación con la urbanización interior.

### Garaje.

Las viviendas tipo A, tendrán vinculadas dos plazas de aparcamiento en garaje común, con acceso peatonal directo a la planta sótano de la vivienda, mediante puerta metálica RF.

Las viviendas tipos B tendrán espacio para el aparcamiento, sin cubrir, para un vehículo en la parte delantera de la parcela con acceso desde la vía pública, mediante puerta corredera mecanizada.

### Características de los sótanos.

El sótano de las viviendas se entregan “en bruto”, es decir, pavimentado con solera de hormigón armado, paredes y techos pintados sobre ladrillo, un punto de luz y tomas de corriente, y canalizaciones en vacío para ampliar. Los sótanos de las viviendas, recibirán iluminación y ventilación natural, desde un patio inglés cerrado con mamparas de aluminio lacado, con rotura del puente térmico, y acristaladas con vidrio doble, con cámara de aire intermedia.

En la solera del sótano se prevé un sumidero para evacuación de agua en caso de inundación.

Madrid, enero 2018.

**Nota:** Durante el desarrollo del proyecto, la Dirección Facultativa por motivos técnicos o administrativos, se reserva el derecho de efectuar cambios en distribuciones, dimensiones o superficies materiales, sin que ello suponga disminución en cuanto a estas calidades expresadas se refiere.