



MEMORIA DE CALIDADES DE COMPRAVENTA

▶ **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 grava seleccionada.

Fachada interior y exterior formada con ladrillo cara vista trasdosado con mortero de cemento, aislamiento termo-acústico, de 90 mm. de espesor, 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), por las dos caras.

▶ **Tabiquería interior.**

La separación entre habitaciones estará formada con placas autoportantes de yeso laminado (Tipo Pladur) sobre perfilera metálica, y aislamiento termo-acústico de fibra mineral en su interior, de 40 mm. de espesor, 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. Hojas de puertas de salida al exterior, abatibles, correderas y oscilobatientes en función del tipo de que se trate.

Sistema compacto de persiana y capialzado. Lamas enrollables de aluminio lacado con aislamiento térmico en su interior, en función del tipo de que se trate.

▶ **Carpintería.**

Puerta acorazada en acceso a vivienda, con chapa de acero en el interior de la hoja.

Precerco metálico, cerradura de seguridad y cuatro puntos de anclaje.

Puertas de paso 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.

Peldañeado de escalera de bajada a sótano con huella y tabica de gres.

Las huellas de los peldaños de escalera de planta baja a primera, y de primera a planta ático se formarán con tarima laminada de la misma naturaleza del pavimento laminado. Las tabicas se revestirán de yeso acabado en pintura plástica.

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 de porcelana vitrificada, de UNISAN o similar, instalado sobre mueble de dos cajones, con muelle amortiguador, encimera cerámica extrafina o similar. Grifería serie PLANA o similar. Bidé e Inodoro de doble descarga, de UNISAN o similar, equipados con tapa.

Plato de ducha plano acrílico, de 170x70 cm., de UNISAN o similar.

• Baño secundario planta primera

Lavabo de UNISAN o similar.

Inodoro de doble descarga de UNISAN o similar, equipado con tapa

Bañera chapa de acero esmaltado, mod. Contesa, de Roca o similar.

• Baño planta baja

Lavabo de UNISAN o similar.

Inodoro de doble descarga de UNISAN o similar, equipado con tapa.

Plato de ducha extraplano, mod. Italia, de Roca o similar.

• Grifería

Será cromada, monomando. En ducha 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.

▶ **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, o similar.

Tomas de TV, teléfono y datos en salón, cuatro dormitorios, cocinas y ático. Antena colectiva de TV.

Las terrazas y patio trasero contarán con toma de corriente.

▶ **Instalación de gas y calefacción.**

Caldera individual, de alto rendimiento, marca THERMOR, 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 máquinas 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 de aluminio 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 bloqueantes en las persianas de ventanas y puertas de salida al exterior 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 para Pádel, de 20 x 10 m. con iluminación nocturna.

Instalación de conjunto de juegos infantiles, sobre pavimento de caucho o similar.

Espacios ajardinados con árboles y plantas, equipados con bancos y papeleras. 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 dos plazas vinculadas en garaje comunitario, equipadas con una preinstalación para recarga de vehículos eléctricos, común a las dos plazas.

Las viviendas tipo B tendrán espacio, sin cubrir, para estacionamiento de un vehículo, con acceso desde la vía pública, mediante puerta mecanizada. Se equipará con preinstalación para recarga de vehículos eléctricos.

Las preinstalaciones para la recarga se conectarán al cuadro eléctrico de la vivienda correspondiente.

▶ **Características de los sótanos.**

El sótano de las viviendas se entrega “en bruto”. Pavimento consistente en solera de hormigón armado. Los muros de hormigón se dejarán vistos. Pintura directa sobre los paramentos verticales de fábrica de ladrillo. Un punto de luz y tomas de corriente. Los sótanos de las viviendas, recibirán iluminación y ventilación natural, desde un patio inglés cerrado con una mampara de aluminio lacado, de hojas correderas, con rotura del puente térmico, y acristaladas con vidrio doble, con cámara de aire intermedia.

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

Madrid, julio 2020.

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