Memoria de calidades

ABANTOS HOME · EL ESCORIAL

Anexo al contrato de compraventa

La presente memoria describe las calidades, acabados, instalaciones y equipamientos de las viviendas y zonas comunes de la promoción.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- **Estructura.** Hormigón armado formada por muros de hormigón en sótano, y pilares metálicos y de hormigón.
- **Forjado unidireccional,** o losa de hormigón armado según cálculos de proyecto.
- **Cimentación.** Zapatas aisladas, muro perimetral de hormigón y soleras.

ENVOLVENTE Y CARPINTERÍA EXTERIOR

- **Cubiertas.** Cubiertas inclinadas, con acabado en pizarra.
- **Fachadas.** Fachada según especificaciones establecidas por la Comisión Local de Patrimonio Histórico (CLPH), formada por un núcleo central de muro de termoarcilla u hormigón celular, revestido por enfoscado exterior, cámara de aire interior, y aislamiento térmico según normativa del código técnico de edificación. Faldón y esquineros decorativos, acabados chapado de granito.
- **Carpintería exterior.** Aluminio en color gris antracita, con perfil de serie europea, rotura de puente térmico, y alta eficiencia térmica y acústica.
- **Acristalamiento.** Doble acristalamiento con gas argón en cámara para mejorar el aislamiento.
- **Persianas.** Lamas de PVC del mismo color que la carpintería. Accionamiento motorizado en el salón y enrollamiento manual en el resto de las estancias. Motorización completa de la vivienda como opción.

ACABADOS INTERIORES

- **Tabiquería.** Tabiquería interior de doble placa de yeso laminado Pladur de 13 mm, con aislamiento de lana de roca y espesor total de 100 mm. Aislamiento acústico reforzado en las paredes separadoras entre viviendas mediante paneles de PKB2 y de poliuretano Copopren o similar.
- **Pintura.** Pintura plástica lisa en los paramentos de toda la vivienda.
- **Puertas de paso.** Madera lacada en blanco con decoración mediante fresado horizontal.
- **Armarios.** Frentes de tablero de 16 mm, lacado por la cara exterior y laminado blanco por la interior, acordes con las puertas de paso. Incluyen balda superior de maletero, barra para colgar y revestimiento interior de tablero de melamina.
- **Pavimentos y rodapiés.** Gres porcelánico nacional de primera calidad, específico para suelo radiante y refrescante, con textura de madera, piezas de gran formato de aprox. 120 cm de longitud y dos tonalidades a elegir. Rodapié de DM hidrófugo lacado del mismo color que la carpintería interior.

COCINA

- Cocina concebida como espacio compartido con el salón. Armarios con herrajes de apertura y cierre amortiguado en puertas y cajones, sin tiradores y con uñeros integrados.
- Se incluyen fregadero, placa de inducción, horno y campana extractora. Se contempla la posibilidad de personalizar colores y materiales como opción.

BAÑOS

- **Grifería de ducha.** Grifería termostática con rociador cromado, brazo y maneta monomando.
- **Platos de ducha.** Resina y carga mineral con textura de pizarra, en dos colores a elegir: blanco y negro.
- **Inodoros.** Suspendidos, con mecanismo de doble descarga y tapa amortiguada. Cisterna oculta.
- **Lavabos.** De loza cerámica, de primeras marcas, sobre encimera según diseño de Dirección Facultativa.
- **Revestimientos.** Alicatado de gres porcelánico de primera calidad, en formato aprox. de 90 × 30 cm, hasta una altura de 120 cm. En las zonas de ducha y bañera, el alicatado se extenderá hasta el techo. El resto de la superficie se terminará con pintura plástica lisa.

JARDINES PRIVATIVOS

- **Jardines privativos en planta baja.** Dispondrán de punto de luz, toma de corriente, toma de agua y sistema de evacuación de aguas. Pavimento antideslizante en el perímetro del edificio según diseño aprobado por la CLPH. Los jardines de las viviendas de planta baja se entregarán con acabado en tierra vegetal.

CLIMATIZACIÓN E INSTALACIONES ELÉCTRICAS

- **Climatización y calefacción.** Sistema de suelo radiante y refrescante para la aportación de calor y frío, con contador individual de consumo energético.
- **Electricidad e iluminación.** Instalación eléctrica conforme al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y puntos de luz empotrados en falso techo en todas las estancias.
- **Telecomunicaciones.** Tomas de televisión, datos y teléfono en todos los dormitorios, salones y espacios bajo cubierta.

TECNOLOGÍA Y CONTROL DE ACCESOS

- **Control de instalaciones.** Control de sistemas energéticos desde móvil smartphone, mediante aplicaciones para los principales sistemas operativos, para funciones como la puesta en marcha y parada de la calefacción y la recepción de avisos de las sondas opcionales de de humedad detectores de incendio, detección de intrusión, etc…

- **Videoportero.** Sistema de videoportero inalámbrico, con control y acceso remoto desde smartphone, notificaciones y videollamadas, control de accesos, registro de visitas y accesos mediante llaves virtuales y tradicionales.
- **Paquetería.** Sistema de taquillas inteligentes de varios tamaños para la recogida de paquetes en ausencia de los residentes.

ZONAS COMUNES INTERIORES

- **Alumbrado.** Iluminación de zonas comunes con detectores de presencia diferenciados por zonas y plantas.
- **Ascensores.** Acceso desde el garaje a todas las plantas de la vivienda. Puertas automáticas, de acero inoxidable en cabina, alarma y servicio de telefonía para urgencias.

ZONAS COMUNES EXTERIORES

- **Urbanización.** Conjunto residencial de 10.000 m² de superficie, cerrado perimetralmente y con control de acceso de seguridad.
- **Piscina de adultos.** Piscina exterior de uso comunitario, vallada perimetralmente y dotada de sistema de control de acceso, conforme a la normativa vigente aplicable en materia de seguridad de piscinas de uso colectivo.
- **Vaso lateral independiente** destinado a zona de bienestar, equipado con sistema de agua climatizada y chorros de hidromasaje, con los elementos de impulsión, regulación y tratamiento necesarios para su correcto funcionamiento.
- Los vasos dispondrán de zona perimetral acabada con pavimento antideslizante apto para zonas húmedas y de los correspondientes sistemas de depuración, tratamiento y renovación del agua.
- **Otros equipamientos.** Las zonas comunes exteriores se completarán con espacios ajardinados y pradera de césped en el entorno de la piscina, así como con zona de coworking, área destinada a ejercicio y actividad física y en la planta sótano zona de vestuarios equipados con duchas y aseos.
- **Rampas de garaje.** Rampas de acceso calefactadas mediante sistema de suelo radiante eléctrico para exteriores, destinado a prevenir la acumulación de hielo y nieve.

EQUIPAMIENTO DE SEGURIDAD Y SALUD

- **Cardio protección.** La zona de seguridad dispondrá de un desfibrilador externo automático (DEA) ubicado en zona común, debidamente señalizado y equipado con armario de protección.
- **Sistema anti-atragantamiento.** La urbanización contará con un sistema anti-atragantamiento completo para la actuación en caso de asfixia.
- **Protección contra incendios.** Además de los sistemas requeridos por la Administración y de los detectores de incendio situados en las viviendas, la zona de seguridad dispondrá de un equipo de protección individual y mantas ignífugas para situaciones de emergencia.