



MEMORIA DE CALIDADES VIVIENDA TIPO

2, 3 Y 4 DORMITORIOS

PAVIMENTOS

El pavimento será de **SPC (Solid Polimer Composite)**, en toda la vivienda con **VARIOS MODELOS A LIBRE ELECCIÓN DEL CLIENTE** (según los expuestos en el catálogo de la promoción).

El rodapié de toda la vivienda será de PVC **EN COLOR BLANCO**.

Las terrazas de viviendas se resolverán mediante pavimento cerámico.

Los distribuidores de las plantas de viviendas se ejecutarán con SPC (**Solid Polimer Composite**) y rodapié de PVC en color blanco.

Los peldaños de la escalera común y el pavimento del zaguán de planta baja serán de granito.

El pavimento del garaje será hormigón fratasado y las plazas se marcarán con pintura en color.



TABIQUERÍA

La tabiquería interior será de placa de yeso laminado, con aislante acústico en los tabiques interiores y con doble perfilera entre viviendas. Los techos de todas las estancias de la vivienda serán de placa de yeso laminado, siendo registrable las zonas que por instalaciones lo precisen.

ALICATADOS

El alicatado del baño principal y secundario será hasta el techo a base de material **CERÁMICO DE LA MARCA KEROS**, de primera calidad. Para los baños, **CUATRO MODELOS A LIBRE ELECCIÓN DEL CLIENTE**, según los expuestos en el catálogo de la promoción.

ACABADOS COCINAS

LOS ARMARIOS DE COCINA, serán de PRIMERA CALIDAD con diseño moderno, cajones y puertas con apertura con tirador (el acabado de los



muebles será a libre elección entre los modelos expuestos en el catálogo de la promoción).

La encimera será de CUARZO COMPACTO con ZÓCALO ALTO DEL MISMO MATERIAL EN LA ZONA DE COCCIÓN (a libre elección entre modelos expuestos en el catálogo de la promoción).

La cocina irá provista de CAMPANA EXTRACTORA DECORATIVA INDEPENDIENTE DE ACERO INOXIDABLE, PLACA DE COCINA VITROCERÁMICA DE INDUCCIÓN, HORNO, MICROONDAS, LAVAVAJILLAS (integrado de 60 cm en viviendas A, B, C y E; integrado de 45cm en viviendas D), y LAVADORA de libre instalación irá instalada en los lavaderos excepto en viviendas tipo D que irá en cocina. FRIGORÍFICO COMBINADO EN ACERO INOXIDABLE ANTIHUELLAS de libre instalación, en viviendas de 4 dormitorios se instalará FRIGORÍFICO Y CONGELADOR SIDE BY SIDE.

Todos los electrodomésticos serán de gama alta de la marca BALAY y la campana extractora de la marca PANDO.

El mueble bajo placa de cocina será con cajones caceroleros de gran tamaño (excepto en la vivienda de 2 dormitorios).



Llevará así mismo FREGADERO DE ACERO INOXIDABLE, instalado bajo encimera.

EL ZÓCALO DE LOS ARMARIOS DE COCINA SERÁ COLOR ALUMINIO.

EL CIERRE DE CAJONES Y PUERTAS DE COCINA SERÁ CON MECANISMO DE AMORTIGUACIÓN Y AUTO-CIERRE.

Los armarios de cocina llevarán cubo de basura ecológico y cubertero.

CARPINTERÍA INTERIOR

La carpintería interior será **DE MDF (medium density fireboard) EN COLOR BLANCO, con tapajuntas encolados.**

Las hojas de las puertas serán lisas y se colocará tope antigolpes tras cada puerta abatible. Los tapajuntas serán del mismo acabado que las puertas.

Las manecillas de las puertas serán en **ACABADO INOXIDABLE.**

Las puertas de los baños secundarios y dormitorio principal llevarán condena del mismo modelo que las manecillas.



La vivienda llevará **ARMARIOS EMPOTRADOS EN TODAS LAS HABITACIONES Y RECIBIDORES** (excepto en vivienda A y B donde uno de los 4 dormitorios no dispone de armario empotrado).

Las puertas de los armarios serán abatibles, según imágenes en catálogo de la promoción.

Los armarios de los dormitorios irán forrados interiormente con sistema monobloc, altillo, cajoneras y barras para colgar. Los armarios del recibidor no llevarán cajoneras. En la vivienda D, el armario del recibidor será el escobero.

LA PUERTA DE ACCESO A LA VIVIENDA SERÁ ACORAZADA, de LA MARCA DIERRE, A JUEGO CON LA CARPINTERÍA INTERIOR, con mecanismos antipalanca y mirilla gran angular. La llave de la vivienda será ***ANTI-BUMPING.***

¿Qué es el BUMPING?

El bumping es una técnica de **apertura técnica ilícita**, que es especialmente peligrosa por ser **muy silenciosa, limpia** (no deja rastro) y **rápida** (en algunos casos, apenas unos segundos) en la que se parte de una **llave preparada previamente con las profundidades máximas del tallado de la llave** y con ella conseguimos el efecto físico deseado para esa apertura.



Es, hoy en día, la técnica de robo **más utilizada con enorme diferencia**, ya que el parque de cerraduras instaladas vulnerables a este método es enorme (superior al 75% de las puertas), incluso en puertas nuevas, y en muchos casos es fácil identificar con un simple vistazo exterior algunas marcas y modelos de cerraduras vulnerables.

En muchos casos, puertas blindadas recién instaladas, puertas en edificios de reciente construcción, incluso puertas acorazadas son totalmente vulnerables a este método, pero afortunadamente, con nuestras cerraduras, estar a salvo es posible.

ACABADOS EXTERIORES

1. FACHADAS

FACHADA EXTERIOR

La fachada exterior será de mortero hidrofugado pintado en color blanco y antracita según diseño expuesto en el catálogo de la promoción.



2. CARPINTERÍA EXTERIOR

Será de PVC (polivinilo de cloruro), bicolor (exterior color e interior blanco), con un magnífico valor de resistencia térmica que en verano evitará que el interior de la vivienda se caliente y en invierno impedirá que el calor interior se transmita hacia el exterior.

Las ventanas practicables serán **ABATIBLES, OSCIOBATIENTES o CORREDERAS (según planos comerciales)**

LOS VIDRIOS SERÁN DOBLES CON CÁMARA DE AIRE .

PERSIANAS ENROLLABLES

Las persianas serán de **LAMA DE ALUMINIO y accionamiento manual.**

Las persianas irán instaladas en dormitorios y salón-comedor.



INSTALACIONES ELÉCTRICAS

La vivienda irá provista de un grado de electrificación elevado, que es el utilizado en viviendas con previsión importante de aparatos electrodomésticos que obliga a instalar más de un circuito adicional de los mínimos necesarios para la instalación interior de las viviendas, así como viviendas que cuentan con sistemas de acondicionamiento de aire. Los mecanismos serán blancos.

Las viviendas llevarán enchufes de alumbrado y fuerza, puntos de **TV, TELÉFONO-DATOS EN TODAS LAS HABITACIONES, COMEDOR Y COCINA.**

Las viviendas contarán con distribuidor splitter pasivo RJ45 para posterior conexión con router/switch instalado por compañía contratada por cada usuario. Es decir, TODAS LAS HABITACIONES, COMEDOR Y COCINA estarán cableadas con cable de red de datos y toma RJ45.

La recepción de señal de TV será mediante antena convencional.



La apertura de la puerta exterior del residencial y de los zaguanes serán con **VIDEOPORTERO**.

El sótano de garajes llevará pre-instalación para carga de coches eléctricos según la normativa actual.

En la cocina, bajo los armarios en alto, se dejará instalada luz led sobre banco con interruptor independiente.

TODOS LOS DORMITORIOS, LAVADEROS, PASILLOS, BAÑOS, COCINAS Y TERRAZAS LLEVARÁN INSTALACIÓN COMPLETA DE LUMINARIAS (empotradas o en superficie) MEDIANTE ILUMINACIÓN LED DE BAJO CONSUMO, (no incluidas lámparas de decoración en salón-comedor y dormitorios). La ubicación de las luminarias será según planos comerciales.

BAÑOS

PRINCIPAL

→Inodoro

Será de porcelana sanitaria, modelo THE GAP de la marca Roca expuesto en el catálogo de la promoción en color **BLANCO**, apoyado.



→Lavabos

Mueble según medidas y modelo en planos comerciales e imágenes del catálogo de la promoción.

El mueble, con amplias cajoneras, tendrá el cierre de cajones con mecanismo de amortiguación y auto-cierre. El baño llevará espejo instalado.

→Duchas

Los platos de ducha llevarán instaladas mamparas correderas con cristal transparente y perfilería de aluminio color natural.

SECUNDARIO

→Inodoro

Será de porcelana sanitaria, modelo THE GAP de la marca Roca expuesto en el catálogo de la promoción en color **BLANCO**, apoyado.

→Lavabos

Mueble según medidas y modelo en planos comerciales e imágenes del catálogo de la promoción.

El mueble, con amplias cajoneras, tendrá el cierre de cajones con mecanismo de amortiguación y auto-cierre. El baño llevará espejo instalado.



→ Ducha

Los platos de ducha llevarán instaladas mamparas correderas con cristal transparente y perfilaría de aluminio color natural.

GRIFERÍAS

Todas las **GRIFERÍAS de baños** serán **MONOMANDO** con cartucho cerámico según modelo expuesto en el catálogo de la promoción en acabado cromado y tapón automático.

→ Las duchas de los baños llevarán **columna de ducha monomando con rociador efecto lluvia** según modelo expuesto en el catálogo de la promoción y teleducha.

→ **GRIFERÍA MONOMANDO**, en cocinas, con cartucho cerámico según modelo expuesto en el catálogo de la promoción para fregadero con caño extraíble.



ACONDICIONADO Y ACS (agua caliente sanitaria)

CLIMATIZACIÓN

La vivienda cuenta con instalación completa de **AIRE ACONDICIONADO** mediante bomba de calor para satisfacer las necesidades tanto en invierno como en verano. Con este sistema se consigue que solo un equipo climatice la vivienda todo el año, ofreciendo una solución completa. El sistema cuenta además con **TECNOLOGIA INVERTER.**

Estos sistemas se componen de dos partes, una que se sitúa en el interior de la vivienda (falso techo) y otra exterior que es la que contiene el compresor y el condensador.

LAS MÁQUINAS EXTERIORES SE UBICARÁN EN LA CUBIERTA DEL EDIFICIO PARA EVITAR LAS MOLESTIAS Y RUIDOS QUE GENERAN.

La impulsión de aire se realizará por conductos. Las habitaciones, comedor y salón llevarán rejillas de impulsión y de retorno en aluminio.

La instalación se completará con termostato digital programador con indicador de temperatura ambiente con función auto-on.



AGUA CALIENTE SANITARIA PRODUCIDA POR AEROTERMIA

Todas las viviendas llevarán completamente instalado el sistema de producción de agua caliente, mediante un sistema de AEROTERMIA.

Las bombas de calor aerotérmicas son generadores que aprovechan energía procedente de fuentes renovables, la contenida en el aire exterior.

¿Qué ventajas tiene la aerotermia?

1. Mantenimiento inferior que otros sistemas tradicionales.

Los equipos aerotérmicos carecen de quemador y de cámara de combustión, por lo que no se produce ningún tipo de residuo durante su funcionamiento que obligue a realizar operaciones de limpieza.

2. Instalación sencilla

Estas unidades ocupan el mismo espacio que una caldera mural o el de una sobre suelo, pero con la gran ventaja de que no se precisa ningún depósito de almacenamiento de combustible, como es el caso del gas propano o el gasóleo.



3. Seguridad para la familia

Al no disponer de un depósito de almacenamiento de combustible como gas, gasóleo o biomasa, el riesgo de un accidente doméstico es nulo, por lo que la seguridad de la familia es total. Además, no hay emisiones contaminantes o nocivas para la salud de los miembros de la vivienda.

4. Autonomía en el suministro de energía

Es simple: para que funcione una bomba de calor aerotérmica, además de usar el aire como fuente principal, únicamente se requiere una conexión eléctrica. En cambio, otro tipo de sistemas tradicionales, dependen de una segunda fuente de energía como el gasóleo, la biomasa o el gas. Una caldera de gasóleo, GLP o biomasa necesita que su depósito de almacenamiento de combustible se vaya alimentando con una frecuencia determinada en función del consumo energético de la instalación de calefacción. Lo que aparentemente no es un problema, se puede complicar en días con una climatología severa tal que dificulte el acceso de un camión a la vivienda.



VENTILACION VIVIENDAS

Todas las viviendas contarán con sistema de ventilación mecánico: entrada natural y extracción mecánica mediante equipo de ventilación mecánica controlada (VMC) de simple flujo integrada.

El grupo VMC, Ventilación Mecánica Controlada, es de bajo perfil y asegura la renovación permanente de aire en viviendas.

Garantiza los requisitos establecidos en el Código Técnico de la Edificación.

La unidad se complementa con entrada de aire a través de rejillas situadas en las fachadas que aportan aire al plenum y se reparte por las rejillas situadas en el falso techo de las estancias secas (dormitorios y salón-comedor) y con bocas de extracción en las zonas húmedas (baños y cocina).

¿Qué es la ventilación?

Las viviendas deben disponer de un sistema general de ventilación tal y como establece el Código Técnico de la Edificación para proporcionar una ventilación que sirva para diluir los contaminantes que se producen



de forma habitual por el uso de la vivienda, como son la humedad y el CO2 producidos por el metabolismo de las personas y en la realización de sus actividades, como higiene, lavado y secado de ropa, así como otros producidos también de forma habitual por los productos de construcción, mobiliario y acabados de la vivienda.

El aire debe circular desde los locales secos a los húmedos, para ello los comedores y los dormitorios disponen de aberturas de admisión; las cocinas y los baños deben disponer de aberturas de extracción.

ZONAS COMUNES

La parcela de la que forma parte el **RESIDENCIAL AUDITORIUM** dispondrá:

- 1.-Piscina con diseño moderno, con zona infantil. Ducha de piscina.
- 2.-Iluminación nocturna y papeleras.
- 3.-Zona de buzones próxima a la puerta de entrada al residencial.
- 4.-Jardineras con cuidado diseño paisajístico.
- 5.-Arbolado, plantas y césped natural. Riego automático programable del jardín.



- 6.-Vallado exterior del conjunto residencial.
- 7.-Acceso con coche al garaje mediante mando a distancia (un mando por plaza)
- 8.-Todas las viviendas llevarán instalado el timbre de la puerta de acceso a las mismas.
- 9.-El pavimento de las zonas comunes de la planta baja será hormigón lavado combinado con pavimento cerámico.
- 10.- Sistema **DESCALCIFICADOR DE AGUA POTABLE COMUNITARIO.**

VARIOS

→ Las viviendas se entregarán ***PINTADAS EN LISO (en color a elegir por el cliente, entre tres propuestas, combinar colores llevará sobrecoste)***

OBSERVACIONES

- Cualquier reforma que se solicite será estudiada por parte de la empresa para su posible ejecución y no se llevará a cabo sin presupuesto previo de cargos (si los hubiere) firmado y pagado con anterioridad a la realización del trabajo.

NOTA: La empresa se reserva el derecho de modificar esta memoria de calidades, siempre que sea exigido por motivos comerciales o técnicos. En ningún caso los materiales elegidos serán de menor calidad o precio que los incluidos en esta memoria.



RESIDENCIAL
AUDITORIUM