

# DOMUS

AREA

PROMOCION DE VIVIENDAS DE OBRA NUEVA



## MEMORIA DE CALIDADES

### RESIDENCIAL AUSTRAL

## **RESIDENCIAL AUSTRAL**

La nueva promoción se trata de un conjunto residencial compuesto por 15 exclusivas viviendas unifamiliares, con piscina comunitaria.

Todas las viviendas cuentan con 4 plantas, planta semisótano, planta baja, planta primera y planta solárium.

En planta baja cuentan con un amplio salón y cocina con acceso directo a un gran patio privado para disfrutar del aire libre rodeado de la familia y desde el cual tenemos acceso a la zona de piscina comunitaria.

Todas las distribuciones albergan cuatro amplios dormitorios, dormitorio principal en suite con vestidor, 2 baños completos y un aseo, salón y cocina.

En planta semisótano podremos encontrar una amplia bodega con ventilación e iluminación natural, trastero y garaje privado con capacidad para 1,2 o 3 coches dependiendo de la tipología de vivienda.

Ofrecemos como equipamiento extra a nuestros clientes la posibilidad de instalar un ascensor en el interior de vivienda, que comunique con todas las plantas.

## Ubicación

La nueva promoción de unifamiliares de Albacete se ubica dentro del conocido como Barrio de Medicina. Una zona de la ciudad en plena expansión destinada a familias que quieren vivir disfrutando de un entorno tranquilo, con múltiples zonas verdes y a un paso de algunas de las más importantes zonas comerciales de la ciudad.



Exponemos a continuación la memoria de calidades, donde usted podrá comprobar todo lo que le ofrece este conjunto residencial:

## FACHADAS Y DISTRIBUCIONES INTERIORES

- Diseño de fachada a definir por DF, en función de la composición del edificio que optimice la perfecta integración arquitectónica con el entorno.
- Trasdoso con sistema de tabiquería seca o sistema tradicional de fábrica de ladrillo.

Cámara de aire rellena con aislamiento térmico, según lo definido en el epígrafe HE Ahorro Energético de la Memoria de Proyecto de Ejecución.

- Tabiquería y aislamiento:

En cuanto a las divisiones interiores entre habitaciones de cada vivienda ejecutaremos

mediante sistema de tabiquería seca o sistema tradicional de fábrica de ladrillo a elegir por la DF.

La separación entre viviendas y zonas comunes se realiza con fábrica de ladrillo enlucido de yeso al exterior y el sistema de tabiquería interior elegido por la DF, con aislamiento al interior de la vivienda.

## **ACABADOS INTERIORES**

- El material utilizado como pavimento de la vivienda en salón, dormitorios y pasillos, será el elegido por el cliente entre diferentes acabados y colores de tarima sintética laminada de dureza igual o superior AC 4.

Las paredes irán acabadas con pintura plástica lisa. Se colocará falso techo de placa de yeso laminado terminado, donde indique la DF también en pintura plástica.

- Baños y aseos:

Las paredes de los baños, tanto principales como secundarios, irán alicatadas con revestimientos cerámicos de primera calidad en zonas húmedas y pintura plástica lisa en techos, combinando con el solado de gres porcelánico.

El cliente podrá elegir sin que suponga coste adicional entre los siguientes modelos de revestimientos de la Marca Saloni:

- Serie Blancos. (Link 1)
- Serie Sunset. (Link 2)
- Serie Keystone. (Link 3)
- Serie Bstone. (Link 4)
- Serie Interior. (Link 5)
- Serie Move. (Link 6)
- Serie Cover. (Link 7)
- Serie Transfer. (Link 8)
- Serie Quarter. (Link 9)
- Serie Etna. (Link 10)

Será actualizados de acuerdo al catálogo, y algunos modelos pueden ser descatalogados.

Se instalarán griferías monomando marca TEKA (Link N° 11) o similar.

Se instalarán sanitarios blancos de diseño, marca IDEAL STANDARD (Link N° 12)

Se propone la gama de inodoros de IDEAL STANDARD (Link N° 12)

El baño principal contará con plato de ducha o bañera (a elegir por el cliente) y grifería marca TEKA (Link N° 11) o similar.

El baño secundario contará a su vez con bañera o plato de ducha de diseño (a elegir por el cliente) y grifería marca TEKA (Link N° 11) o similar.

- Cocinas:
- Las cocinas y baños irán pavimentadas con gres de alta gama marca Saloni, formatos y los siguientes modelos (similar):

- Majestic. (Link 13)
- Round. (Link 14)
- Interior. (Link 15)
- Bstone. (Link 16)
- Sunset. (Link 17)
- Autumn. (Link 18)

Será actualizados de acuerdo al catálogo, y algunos modelos pueden ser descatalogados.

- Carpintería interior:

La puerta de acceso a la vivienda será acorazada con terminación lacada en blanco y en madera al exterior y dispondrá de mirilla óptica.

Las puertas de paso serán de tablero macizo de DM acabado lacado en blanco, dotando a la vivienda de un aspecto elegante y original. En general serán abatibles, salvo aquellos casos que aconsejan ponerlas correderas, según los planos adjuntos, para mejorar las condiciones de utilización.

Las puertas de los armarios serán correderas aprovechando al máximo el espacio e irán también con acabado lacado en blanco. El interior será tipo block, revestido en melanina, con barras de colgar y balda.

- Carpintería exterior:

Aluminio rotura puente térmico o PVC, que impide de una manera efectiva la entrada de aire, a elegir por la DF.

Para garantizar el aislamiento acústico de los ruidos procedentes de la calle, el acristalamiento de todas las ventanas será de doble vidrio con cámara de aire intermedia, que mejora también el aislamiento térmico.

Se colocarán persianas enrollables de aluminio con aislamiento térmico en dormitorios.

## **INSTALACIONES**

Respecto a las instalaciones les ofrecemos también soluciones que darán a su vivienda un alto nivel de calidad y mejorarán el confort de la misma:

- Calefacción y climatización por medio de radiadores de aluminio y caldera de gas de condensación de alta eficiencia energética.

Se ofrecerá como equipamiento opcional (que implicara variación del coste) la instalación de sistema de suelo radiante y/o aerotermia con termostato programador .

- Instalación de fontanería y saneamiento: La distribución individual de fontanería se realizará con tuberías de PEX. La instalación incluye tomas de agua para cada aparato sanitario en baños, y en cocinas y tendederos, para lavadora, secadora, lavavajillas y frigorífico.  
Las viviendas dispondrán de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo.
- Instalación de Agua Caliente Sanitaria: El agua caliente sanitaria se producirá mediante captadores solares con apoyo de caldera de gas de condensación, consiguiendo un control individualizado del consumo. Las viviendas también dispondrán de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cuartos húmedos.
- Todos los mecanismos eléctricos serán de primera calidad.
- Se ofrecerá como opción Extra (que implicará variación de coste) la Instalación de domótica. Que permitirá que la vivienda cuente con un sistema de domótica que agrupa en una centralita las siguientes acciones: – Accionamiento de sistemas de calefacción y climatización. – Accionamiento de motorización de persianas. – Seguridad con control de intrusión, con detección y alarma. – Seguridad con control de incendios y humos. – Seguridad con control de inundaciones.
- Instalación de telecomunicaciones, ira de acuerdo al proyecto.

### **ZONAS COMUNES**

La puerta de entrada del garaje será de carpintería metálica reforzada y la apertura será de accionamiento mecánico y remoto.

El alumbrado en la planta semisótano será accionado mediante detectores de presencia y se discriminará por zonas y plantas, para obtener una economía en los consumos.

### **SEGURO Y CONTROLES DE CALIDAD**

Cumpliendo con la normativa vigente se contratará, con una empresa de seguros de primera línea, una póliza de garantía decenal que cubre la estabilidad y solidez del edificio, así como un Organismo de Control Técnico que supervisará la obra en todas sus fases. Para asegurar la calidad de construcción del edificio se realizarán, durante toda la obra, controles de calidad de materiales y controles y pruebas de instalaciones con laboratorio independiente homologado.

DOMUS AREA CAPITAL S.L se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales,

técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define.

Links de Fabricantes:

- Link Nº 1: Serie Blancos: <https://www.saloni.com/es/productos?serie=18>
- Link Nº 2: Serie Sunset: <https://www.saloni.com/es/serie/87>
- Link Nº 3: Serie Keystone: <https://www.saloni.com/es/productos?serie=123>
- Link Nº 4: Serie Bstone: <https://www.saloni.com/es/productos?serie=169>
- Link Nº 5: Serie Interior: <https://www.saloni.com/es/productos?serie=21>
- Link Nº 6: Serie Move: <https://www.saloni.com/es/productos?serie=106>
- Link Nº 7: Serie Cover: <https://www.saloni.com/es/productos?serie=103>
- Link Nº 8: Serie Transfer: <https://www.saloni.com/es/productos?serie=172>
- Link Nº 9: Serie Quarter: <https://www.saloni.com/es/productos?serie=175>
- Link Nº 10: Serie Etna: <https://www.saloni.com/es/productos?serie=173>
- Link Nº 11: Grifería TEKA: <https://www.teka.com>
- Link Nº 12: Sanitarios IDEAL STANDARD:  
<https://www.idealstandard.es/productos/catalog/sanitarios/inodoros>
- Link Nº 13: Serie Majestic: <https://www.saloni.com/es/productos?serie=36>
- Link Nº 14: Serie Round: <https://www.saloni.com/es/productos?serie=96>
- Link Nº 15: Serie Autumn: <https://www.saloni.com/es/productos?serie=140>

## PROCEDIMIENTO PARA LA PERSONALIZACION DE LA VIVIENDA

### FASE 1.- DISTRIBUCIÓN DE TABIQUERIA

Esta primera fase recogerá las modificaciones que el cliente proponga respecto a los temas que a continuación se indican, quedando estas reflejadas en un plano.

Temas a definir:

- Distribución de tabiquería.
- Paramentos de baños y cocinas que irán alicatados o con yeso y pintura.
- Carpintería de madera (hojas lisas o rayadas, hojas cristaleras)

Posibilidad de mejoras respecto a la memoria de calidades prevista:

- Puertas correderas en lugar de abatibles
- Mejoras en carpintería aluminio (sistema de apertura, persianas en cocinas y baños, motorización de persianas).

- Incremento del número de armarios interiores.
- Mejora de vidrios exteriores.
- Mejora del tipo de barandilla interior en las viviendas que lleven.

En esta misma visita se le entregará al cliente los planos con las modificaciones y la valoración de la personalización solicitada.

El cliente tendrá un plazo de una semana desde la entrega de la valoración para confirmar la personalización planteada.

Una vez transcurrido este plazo si no se confirma la personalización, se ejecutará lo previsto inicialmente en contrato.

Una vez confirmada la personalización y firmada la valoración económica, no se podrá hacer ningún tipo de cambio relacionado con esta fase; ni aun en el caso en que el cliente quiera asumir el coste de los nuevos cambios que proponga.

## **FASE 2.- REPLANTEO DE INSTALACIONES**

Una vez tabicada la vivienda se procederá al replanteo de las instalaciones, quedando estas reflejadas en un plano.

Temas a definir siempre que sean compatibles con la estructura:

- Electricidad: distribución de puntos de luz, enchufes, puntos de tv, etc.
- Fontanería: ubicación de aparatos sanitarios, fregadero, lavadora.
- Distribución de las instalaciones de la cocina.

Posibilidad de mejoras respecto a la memoria de calidades prevista siempre que sean compatible con la estructura:

- Electricidad: incremento de puntos de luz, enchufes, puntos de tv, etc.
- Instalación de suelo radiante si no está previsto en la memoria de calidades.
- Instalación de aerotermia.

El cliente tendrá un plazo de una semana desde la entrega de los planos con las modificaciones y la valoración económica de esta fase, para confirmar la personalización planteada.

Una vez transcurrido este plazo si no se confirman se ejecutará lo previsto en proyecto.



Una vez confirmada la personalización y firmada la valoración económica, no se podrá hacer ningún tipo de cambio relacionado con esta fase; ni aun en el caso en que el cliente quiera asumir el coste de los nuevos cambios que proponga.

### **FASE 3.- ELECCIÓN DE MATERIALES**

Después del replanteo de las instalaciones, se requerirá al cliente para que elija los siguientes acabados, quedando estos reflejados en un plano.

Acabados a elegir dentro de las opciones planteadas por la promotora:

- Azulejos y pavimentos cerámicos.
- Tarima
- Color de la pintura.

Posibilidad de mejoras respecto a la memoria de calidades prevista y a las opciones planteadas por la promotora.

- Azulejos y pavimentos cerámicos distintos a los planteados por la promotora.
- Tarima distinta a la planteada por la promotora.
- Rodapié distinto al planteado por la promotora.

Esta fase de elección de materiales se tendrá que realizar en un plazo máximo desde que se le requiera al cliente para ello. Si por causas imputables al cliente no se ha realizado la elección de materiales en este plazo, se ejecutarán los acabados con los materiales previstos por el promotor.

En esta misma visita se le entregará al cliente los planos con las modificaciones y la valoración de la personalización solicitada.

El cliente tendrá un plazo de una semana desde la entrega de la valoración para confirmar la personalización planteada.

Una vez transcurrido este plazo si no se confirma la personalización, se ejecutarán los acabados con los materiales previstos por el promotor.

Una vez confirmada la personalización y firmada la valoración económica, no se podrá hacer ningún tipo de cambio relacionado con esta fase; ni aun en el caso en que el cliente quiera asumir el coste de los nuevos cambios que proponga.

EL CLIENTE DISPONE DE VISITAS A LA OBRA, LAS CUALES ÚNICAMENTE SE PODRÁN LLEVAR A CABO MEDIANTE CITA PREVIA CON EL TÉCNICO DESIGNADO PARA ELLO POR LA PROMOTORA.

FUERA DE ESTAS VISITAS ESTÁ TOTALMENTE PROHIBIDO EL ACCESO DE LOS CLIENTES A LA OBRA.

NO ESTÁ PERMITIDO EN NINGÚN CASO EL ACCESO DE MENORES A LA OBRA.

EL ACCESO A LA OBRA DEBE HACERSE CON CALZADO ADECUADO PARA ELLO.