



ELCANO

MEMORIA DE CALIDADES



ASG HOMES



MEMORIA DE CALIDADES

FACHADAS Y DISTRIBUCIONES INTERIORES



FACHADAS

Las fachadas exteriores se diseñarán con terminación cerámica,. La cerrajería tendrá una imagen moderna y actual, con las limitaciones que la CPPHAN pueda imponer por pertenecer a la norma zonal 1 del PGOUM. Contarán con trasdosado de tabiquería seca con cámara de aire y aislamiento térmico y acústico.



CUBIERTAS

Cubierta plana transitable de uso privativo, solada.

Cubierta plana no transitable, con grava como acabado final.



ESTRUCTURA

La cimentación se adecuará a las especificaciones definidas en el Estudio Geotécnico.

La estructura estará formada por pilares y jácenas de hormigón armado.



TABIQUERÍA Y AISLAMIENTO

Las divisiones interiores entre espacios de cada vivienda se harán en tabiquería seca, para, llegado el caso, poder buscar modularidad en los mismos.

La división entre viviendas con zonas comunes se realizará con tabique mixto de fábrica de ladrillo y trasdosado autoportante de tabiquería seca. Cumplirán los requisitos acústicos exigibles según CTE DB HR.

Las fachadas exteriores se diseñarán con terminación cerámica,. La cerrajería tendrá una imagen moderna y actual, con las limitaciones que la CPPHAN pueda imponer por pertenecer a la norma zonal 1 del PGOUM. Contarán con trasdosado de tabiquería seca con cámara de aire y aislamiento térmico y acústico.



CARPINTERÍA EXTERIOR

Estará compuesta por ventanas abatibles u oscilobatientes y ventana salón corredera de aluminio tipo monoblock lacado en color a elegir por la Dirección Facultativa, con rotura de puente térmico y acristalamiento de doble vidrio con cámara tipo climalit (vidrios 4+4/cámara/3+3) y tratamiento bajo emisivo. Persianas motorizadas de aluminio con lamas aisladas térmicamente en salón. En el resto de estancias persianas manuales.



ACABADOS INTERIORES



PARÁMETROS HORIZONTALES

Pavimento cerámico imitación madera con 2 posibles acabados en el interior de viviendas.

Solado de baldosa cerámica tipo porcelánico en interior de cuartos de baño.



PARÁMETROS VERTICALES

Los paramentos verticales irán acabados con pintura plástica lisa en interiores de viviendas.

Las paredes de los baños estarán revestidas con alicatado cerámico en las zonas húmedas y pintura plástica lisa en el resto, combinado con solado.



TECHOS

Se colocarán falsos techos en cuartos húmedos y pasillos terminados en pintura plástica lisa. Tendrá una zona practicable para registro y mantenimiento de la instalación de climatización



SANITARIOS Y GRIFERÍA

Los baños estarán dotados de plato de ducha de perfil plano y grifería monomando. Con ducha de mano y soporte y rociador regulable.

Sanitarios de porcelana color blanco. Se instalarán griferías monomando.

Inodoro suspendido en cuarto de baño principal.

Las viviendas dispondrán de bañera y/o ducha en función de su tipología y diseño.

Espejos antivaho en cuarto de baño principal

Muebles en cuartos de baño



COCINA

La zona de cocina irá con el mismo solado que el resto del espacio destinado a salón y contará con una salida de humos independiente. Se dotará con mobiliario y electrodomésticos (horno y microondas en columna, placa de inducción, campana extractora de humos y grifería)

Cocina con muebles de alta capacidad blanco mate, sin tiradores, con uñeros integrados, gavetas y encimera de piedra o piedra artificial en tono gris que vuelve en vertical chapando el frente entre muebles bajos y altos.



TERRAZA

Solado de terrazas tipo porcelánico antideslizante

Techo para exterior

Iluminación y grifo



CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de acceso a la vivienda será blindada con terminación lacada en blanco, con tres puntos de anclaje y mirilla.

Las puertas de paso ciegas abatibles, lisas, lacadas en color blanco, con herrajes y manivelas de diseño cromado.

Las puertas de los armarios serán correderas, lisas, lacadas en color blanco. El interior será de tipo block, revestido en melamina imitación textil, con balda y barra.



PINTURA

En viviendas y zonas comunes en general se utilizará la pintura plástica lisa lavable mate color a elegir por la Dirección Facultativa.

En las zonas de servicio e instalaciones se utilizará la pintura al temple lisa blanca.

INSTALACIONES



CLIMATIZACIÓN – CALEFACCIÓN

El sistema de climatización se realizará mediante Bomba Frío-Calor y suelo radiante, complementadas con sistema de ventilación que garantiza la renovación del aire de la vivienda. La unidad exterior de climatización se instalará en cubierta y la interior en falso techo de baño. La distribución interior será mediante red de conductos, para la distribución de aire frío y de aire caliente.

Estará dotado de termostato.



FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

La instalación de fontanería se realizará con tuberías de polietileno aisladas con coquilla. La instalación incluirá tomas de agua para los aparatos sanitarios en baños y en cocinas. Dispondrán de llave de corte general y llaves de corte individual en locales húmedos. Se instalará toma de agua en terrazas, jardines privativos de planta baja y terrazas de ático.

La instalación de saneamiento será de PVC, las bajantes estarán insonorizadas, con tratamientos de juntas y de pasos de forjados para conseguir máxima insonorización.



INSTALACIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA

El agua caliente sanitaria se producirá para cada vivienda mediante caldera de condensación de gas natural y aporte de agua caliente sanitaria de instalación comunitaria de producción mediante paneles solares y acumuladores.



INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Las viviendas dispondrán de instalación de alumbrado y fuerza. Se instalarán luminarias en baño, cocina y pasillos. Las terrazas se dotarán de iluminación y de toma de corriente estanca. Los mecanismos serán de primera calidad.

Iluminación Leds en zonas comunes, cuartos húmedos y pasillos.

Instalación de Video-portero en cada vivienda.



INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES

Antena colectiva de televisión y FM con sistema de teledistribución, instalación centralizada y prediseñada para introducción de diferentes canales vía satélite. (S/Normativa)

En salón y dormitorios se instalarán tomas de televisión, FM , teléfono y datos.

ZONAS COMUNES Y DE OCIO



PORTALES, ESCALERAS Y PASILLOS COMUNES

Las puertas de acceso serán de carpintería metálica/vidrio reforzada.

Los suelos irán acabados en baldosa porcelánica en portales y zonas comunes.

Las paredes llevarán tratamiento de materiales acorde a la imagen del proyecto en portales y acabado en pintura plástica lisa en el resto.

El alumbrado será accionado mediante detectores de presencia y se discriminará por zonas y espacios.

Los ascensores, con acceso desde el garaje, tendrán dimensiones según normativa de accesibilidad, puertas automáticas en acero inoxidable en cabina y estarán dotados de alarma y servicio de telefonía.

Se dotará de servicio de vídeo portero de comunicación de la viviendas con el portal.

Todos los espacios comunes dispondrán de llave maestreada.





GARAJE

El suelo será un pavimento continuo monolítico de cuarzo de hormigón pulido con marcado de plazas de aparcamiento y circulaciones

Las paredes llevarán acabado el hormigón visto y pintura plástica en paramentos verticales.

Simultaneidad de apertura de garaje con iluminación mediante detector de presencia.

Dispone de preinstalación para recarga de vehículos eléctricos.

Contará con instalaciones de ventilación, extracción de CO, detección y protección contra incendios.



URBANIZACIÓN INTERIOR

Urbanización cerrada con control de acceso. Todos los recorridos serán accesibles y soladas con hormigón impreso. Contará con instalaciones para deporte y ocio:

- Piscina para adultos y niños dotada de vestuario
- Espacio de solárium
- Zonas ajardinadas
- Sala coworking / área polivalente
- Gimnasio
- Aparcamiento para bicicletas
- Terraza chill out en cubierta
- La puerta de entrada al garaje será automática con dispositivo de seguridad anti aplastamiento y mando a distancia

Esta memoria de calidades está sujeta a modificaciones por la Dirección Técnica a fin de adecuarla a las necesidades del proyecto, y aquellas que por razones técnicas, jurídicas o urbanísticas vengan impuestas por autoridad competente o sean de obligado cumplimiento así como a la disponibilidad de existencias sin que ello pueda suponer una disminución de las calidades inicialmente previstas. Imágenes no contractuales y meramente ilustrativas sujetas a modificaciones por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente.