

MEMORIA DE CALIDADES

Promoción: 96 Viviendas de Protección Oficial, garajes y trasteros
Situación: Parcela 1.1.A del Plan Parcial O-5 "Camino de Turruñuelos" de Córdoba.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA.

La cimentación ha sido proyectada de acuerdo a las conclusiones del Estudio Geotécnico. La estructura será de hormigón armado y puntualmente tendrán elementos metálicos, mayoritariamente con forjado reticular y calculado según la normativa vigente y el Código Técnico de la Edificación.

ALBAÑILERÍA.

Los cerramientos de fachada se realizarán con fábrica de ladrillo macizo perforado, dispondrán de una cámara de aire con aislamiento termoacústico y se terminarán interiormente con un trasdosado a base de tabiquería seca con el objeto de conseguir un importante ahorro energético y tener un gran confort en el interior de la vivienda.

Las divisiones interiores entre estancias se realizarán con tabiquería seca, las divisiones entre viviendas se ejecutarán con fábricas de ladrillo y trasdosado de tabiquería seca en ambas caras. Las divisiones entre viviendas y zonas comunes serán con fábrica de ladrillo y trasdosado de tabiquería seca en el lado de la vivienda o ambas caras según zonas. Para conseguir un buen confort en las viviendas, estas divisiones estarán dotadas de aislamiento termoacústico según Código Técnico. La utilización de tabiquería seca minimiza las rozas de las instalaciones.

CUBIERTA.

Las cubiertas están diseñadas garantizando su estanqueidad en todos los casos con impermeabilización asfáltica. Todas las cubiertas que cubran espacios vivideros dispondrán de aislamiento térmico según Código Técnico.

REVESTIMIENTOS.

Las fachadas disponen de un diseño donde se combinan zonas de ladrillo visto y zonas con enfoscados pintados con el objeto de conseguir una imagen atractiva y vanguardista. Los solados, paramentos verticales y techos de las zonas comunes interiores (portales, distribuidores de planta y escaleras) ofrecerán una combinación de distintos materiales según la zona, intercambiándose los solados de piedra natural con los de gres, así como paredes y techos lisos con pinturas y revestimientos decorativos en el que la tecnología estará presente mediante alumbrado con detectores de presencia, lo que contribuirá a un importante ahorro energético en los consumos de la comunidad. En las zonas comunes exteriores, los pavimentos serán antideslizantes combinándose los materiales de terrazo granallado, gres y/o césped artificial dependiendo de las distintas estancias y con el objeto de crear espacios atractivos y agradables para los usuarios.

El acabado del pavimento de los aparcamientos será de hormigón fratasado y sus paramentos verticales dispondrán de un zócalo pintado sobre el propio acabado estructural con una franja de color que lo diferencie para una mejor distinción por parte de los usuarios de vehículos. Según criterio de la D.F., los paramentos verticales de los trasteros llevarán un acabado de bloque visto o pintura sobre el propio acabado estructural según casos. Igualmente y a criterio de la D.F., el pavimento será hormigón fratasado o gres.

Los salones, pasillos, distribuidores y dormitorios de las viviendas tendrán un pavimento de tarima laminada acorde con las nuevas demandas del siglo XXI. Su acabado se rematará con un rodapié con terminación en color blanco consiguiendo crear un ambiente totalmente integrado en el conjunto de la vivienda. Tanto las paredes como los techos llevarán una terminación a base de pintura lisa.

Las terrazas privativas estarán pavimentadas con gres antideslizante con rodapié a juego en los paramentos de fábrica. Las cocinas dispondrán de paramentos verticales revestidos con baldosa cerámica y podrán combinarse con acabado de pintura lisa según casos y criterio de la D.F., su pavimento será de gres con rodapié del mismo material en aquellos paramentos que no dispongan de azulejo y sus techos tendrán un acabado a base de pintura lisa.

Los baños y aseos tendrán paramentos verticales revestidos de baldosa cerámica y podrán combinarse con acabado de pintura lisa según casos y criterio de la D.F. Los pavimentos serán de gres con rodapié del mismo material en aquellos paramentos que no dispongan de azulejo y sus techos tendrán un acabado a base de pintura lisa. El techo del baño o aseo donde se tenga prevista la ubicación para la futura máquina será registrable.

CARPINTERIAS.

Las puertas de la vivienda tendrán un diseño actual acorde al resto de la vivienda, siendo la de la entrada blindada en color blanco y dotada de mirilla óptica, pomo o tirador exterior y manivela interior cromada. El resto de puertas de la vivienda tendrán una terminación en color blanco y dispondrán de manivelas cromadas.

Las carpinterías exteriores serán de aluminio lacado en color o PVC a determinar por la D.F., el acristalamiento será con doble vidrio y cámara de aire.

Según su ubicación dispondrá de diferentes tipos de apertura y aquellas que estén dotadas de persiana, ésta será enrollable de lamas de aluminio con aislamiento inyectado y en color similar al de la carpintería. Para aumentar el confort dentro de la vivienda, el conjunto conformado por la carpintería y su acristalamiento cumplirá con el Código Técnico (Documento Básico de ahorro de energía y el Documento Básico de Protección frente al ruido).

La puerta de entrada y salida del garaje para vehículos, será automática con dispositivo de seguridad antiplastamiento y dotada de llave magnética para su apertura.

INSTALACIONES.

La instalación general de fontanería está diseñada según Código Técnico disponiendo de tomas de agua fría y caliente para los elementos de cocina (fregadero, lavavajillas y lavadora) y para cada aparato sanitario de los baños y aseos. Dispondrá de una llave de corte general de toda la vivienda y una llave de corte en cada uno de los cuartos húmedos (cocina, baño y aseo). Tanto los elementos de cocina como los aparatos sanitarios de baños y aseos serán conectados al saneamiento de fecales, siendo sus bajantes insonorizados para obtener un resultado de confort óptimo. Los aparatos sanitarios serán de color blanco y sus griferías tendrán sistema monomando con acabado cromo. Tanto los sanitarios como sus griferías responderán a un diseño actual.

La producción de agua caliente sanitaria se ejecutará mediante un sistema mixto a base de captadores solares como fuente de energía renovable y apoyo con calentador de gas. Con este sistema mixto se obtendrá un importante ahorro energético en el consumo.

La instalación eléctrica cumplirá con el Código Técnico de la edificación y el REBT. La vivienda estará dotada de tomas eléctricas y de telecomunicaciones requeridas por normativa vigente y sus mecanismos serán acordes con las últimas tendencias de diseño. La vivienda dispondrá de un portero automático comunicado con el portal y el acceso principal al residencial. La iluminación de las zonas comunes estará realizada con equipos con tecnología led para obtener una mejora de ahorro energético.

Con el objeto de dotar a las viviendas de un futuro elevado confort se instalará una preinstalación de climatización compuesta por conductos de fibra de vidrio en falsos techos, rejillas de aluminio lacadas en color blanco y líneas de interconexión eléctrica y frigorífica.

Para garantizar la salubridad del aire en el interior de las viviendas, se dotará a las mismas de una instalación de ventilación mecánica conforme al Código Técnico de la Edificación.

Se instalará un ascensor por portal con acceso desde el garaje a todas las plantas de dimensiones según Normativa de Accesibilidad. La decoración y acabados de las cabinas tendrán una imagen vanguardista acorde con el resto del edificio.

URBANIZACIÓN.

El residencial dispone de zonas comunes en planta baja dotada con bicicleteros, bancos, zona de juego de niños y jardineras para el uso y disfrute de los propietarios de las viviendas, así como una piscina comunitaria de cloración salina cuyo tratamiento de aguas al no utilizar cloro químico, evita alergias, reacciones en la piel y problemas oculares.

GARAJE.

El aparcamiento para vehículos dispone de una instalación equipada con ventilación forzada y/o natural, así como detección de CO₂, detectores de incendio y alarma, mangueras contra incendios y extintores según requisitos de normativa vigente.