

## 8 VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS EN OLLOKI

### ELEMENTOS ESTRUCTURALES.

La estructura estará formada por pórticos de hormigón armado y forjados unidireccionales de prelosas aligeradas con bovedillas de poliestireno expandido, forjados ligeros con un elevado grado de aislamiento térmico que posibilitan la ejecución de la vivienda con un único vano, disponiendo únicamente pilares en la fachada y en el muro medianero, pero ninguno tal y como quedan definidos en el correspondiente Proyecto de Ejecución, entorpece la distribución interior de la vivienda.

### FACHADA.

Se establecen dos tipos, con revestimiento de aplacado de pizarra calibrada sobre medio pie de ladrillo hueco doble ó ladrillo cerámico visto, con un raseo de mortero de cemento hidrófugo en ambos casos, aislamiento de panel de lana de vidrio de 40mm de espesor y tabiquería de pladur metal con placa de 19mm y aislamiento interior con panel semirígido de lana de roca de 40mm.

Estas soluciones constructivas incrementan significativamente el aislamiento térmico exigido por la normativa vigente, lo que repercute directamente en el confort de la vivienda a través de la optimización del consumo energético, lo que a su vez supone un importante ahorro en el coste de mantenimiento para el usuario.

### CUBIERTA.

La cubierta se dispone sobre un forjado inclinado de prelosa aligerada con bovedilla de poliestireno expandido, conformada por aislamiento de poliestireno extruido de 50mm de espesor, lámina impermeable al agua y permeable al vapor de agua, doble enrastrelado con rastreles de madera hidrofugada y cubrición mediante teja cerámica mixta, dejando una cámara inferior ventilada que permite disipar el calor acumulado por la teja en verano e impide la condensación de humedad en invierno.

Al igual que en las fachadas se ha puesto especial atención en buscar una solución constructiva que optimiza el aislamiento térmico y acústico.

### DISTRIBUCION INTERIOR.

La separación entre viviendas se efectuará con medio pie de ladrillo perforado acústico, raseo con mortero de cemento por una de las caras y tabiquería de pladur metal con placa de 19mm por ambas caras, con aislamiento interior de panel semirígido de lana de roca de 40mm, que posibilita el paso de instalaciones simultáneas por ambas viviendas, manteniendo intacta la fábrica central. Con esta solución se consigue un aislamiento acústico de cálculo de 70,0 dB(A) muy superior al exigido por la Norma vigente.

La distribución interior de las viviendas se realizará con tabiquería de pladur metal compuesta por dos placas de 15mm y aislamiento interior de panel semirígido de lana de roca de 60mm, con un elevado grado de aislamiento acústico (aislamiento acústico de cálculo 46,0 dB(A)).

# MEMORIA DE CALIDADES



3ª Fase

## REVESTIMIENTOS INTERIORES.

En distribuidor, salón, comedor, dormitorios y paso el pavimento será de parquet flotante de varias capas acabado en madera de roble, con barniz endurecedor de superficie. El resultado es un suelo doblemente endurecido y con un acabado extremadamente resistente. El rodapié de DM chapeado madera similar y barnizado. Los paramentos verticales estarán pintados con pintura plástica lisa

En las escaleras de acceso al garaje el pavimento será de terrazo. La escalera interior de la vivienda tendrá los peldaños revestidos de madera de roble.

Las cocinas, baños y aseos tendrán los paramentos verticales alicatados con gres cerámico de primera calidad, los solados serán de gres cerámico de primera calidad a juego con el alicatado; escogiéndose en todos los casos modelos acordes con la alta calidad constructiva de la vivienda.

Los techos de planta baja y planta primera de la vivienda, excepto losas de escalera, se realizarán mediante falso techo de placa de yeso sobre estructura oculta de acero galvanizado, sistema de trasdosado directo, pintados con pintura plástica lisa.

## CARPINTERIA EXTERIOR.

La carpintería de las ventanas será, oscilobatiente (excepto halconeras), mixta de madera-aluminio con doble junta de goma, mejorando el aislamiento, al tratarse de dos materiales sin contacto directo, y reduciendo así la transmisión térmica con el exterior. El acabado exterior de aluminio, será en color grafito.

La persiana será enrollable de lamas de aluminio extruido con aislamiento térmico. Capialzado en madera con tapa de DM para pintar, aislado por el interior.

El acristalamiento será tipo Climalit mediante dos vidrios de 4 mm de espesor separados por una cámara aislante intermedia de 12mm, al objeto de optimizar sus cualidades acústicas y térmicas. Se dispondrá de vidrio doble de seguridad en los casos necesarios.

## CARPINTERIA INTERIOR.

La puerta de entrada a la vivienda será acorazada, con cerco y precerco metálico, alma interior de hoja de acero, cerradura de seguridad de tres puntos, resistente a la intemperie, con junta continua de goma y certificado de resistencia de permeabilidad al aire.

Las puertas interiores serán del tipo Block-Port, macizadas plafonadas con molduras planas chapeadas en madera de roble, con herrajes y manilla en latón dorado o cromo y/o aluminio. Los baños dispondrán de condena de seguridad.

En salón y cocina las puertas serán con vidrio.

## FONTANERIA.

La vivienda contará con instalación de agua fría y caliente calorifugada. La producción de agua caliente sanitaria estará confiada a una caldera individual de gas natural estanca. Las tuberías estarán debidamente protegidas.

La grifería será de la marca Noken-Porcelanosa o similar, monomando en todos los aparatos sanitarios de baños y aseos, excepto en bañera donde se colocará grifería termostática.

# MEMORIA DE CALIDADES



3ª Fase

El baño del dormitorio principal dispondrá de cabina de ducha hidromasaje con mampara, regulación de temperatura y selección de diferentes modalidades de chorros de agua.

Los aparatos sanitarios serán de la marca Noken-Porcelanosa o similar. Los inodoros dispondrán de descarga controlada para reducción de consumos.

Se dispondrá de toma de agua caliente en cocina para uso de lavavajillas, lo que supone un ahorro de energía eléctrica.

## ELECTRICIDAD.

La instalación de electricidad será para 220V. Con cuadro de protección situado en vestíbulo y grado de electrificación especial según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión en vigor.

Tomas de corriente exteriores para usos de jardín y terraza. Se instalará antena individual de TV, con tomas en salón, cocina y dormitorio principal (adaptada al Reglamento de Servicios de Telecomunicaciones).

También se realizará una canalización para teléfono con tomas en salón y todos los dormitorios, facilitando el acceso a los nuevos servicios de telefonía, lo que posibilita adecuar cualquier estancia como lugar de tele-trabajo.

## CALEFACCIÓN.

La producción de agua caliente sanitaria y calefacción se realizará mediante caldera individual de gas natural, colocada en sótano-garaje, con encendido electrónico (sin llama piloto), cámara de combustión estanca y conducto de gases hasta la cubierta.

Para la regulación de la temperatura ambiente se instalará una central domótica con control de calefacción (ver apartado de vivienda inteligente).

Los radiadores serán de chapa de acero esmaltado. En los baños de planta primera el radiador será tubular.

Al sistema de calefacción hay que añadir el aumento de aislamiento térmico en fachadas, cubierta y garaje, que ayudará a obtener el calentamiento óptimo de la vivienda con un importante ahorro de energía.

## VIVIENDA INTELIGENTE.

La vivienda se entregará con una central de domótica que gestionará las siguientes funciones:

- Alarma antiintrusión mediante detector de presencia con clave de acceso.
- Gestión automatizada para el encendido y apagado de la calefacción.
- Buzón de mensajes.
- Posibilidad de control telefónico.
- La central dispondrá de espacios de memoria para poder ampliar estos servicios a otros que pueda desear en el futuro el propietario.

# MEMORIA DE CALIDADES



3ª Fase

## SEGURIDAD.

La seguridad de la vivienda estará confiada a los siguientes elementos:

- Instalación de vídeo portero automático en vestíbulo de vivienda y telefonillo en planta de dormitorios.
- Iluminación exterior de acceso a la vivienda.
- Puertas de entrada a la vivienda acorazada y con cerradura de seguridad.
- Centralita en cada vivienda con detector de presencia y alarma.

## ESPACIOS EXTERIORES.

Las zonas pavimentadas exteriores serán de baldosa pétreo textura pizarra y solera de hormigón impreso según lo marcado en proyecto.

En los balcones el pavimento será de baldosa cerámica tipo "rústico".

El jardín privado principal tendrá un extendido de tierra vegetal y dispondrá de toma de agua.

Vallado exterior con cierre metálico de acero. Divisiones interiores de jardines con cerramiento de malla.

## ENTRECUBIERTA.

Se dispone de un amplio espacio acondicionado con dos terrazas, con pavimento horizontal cerámico, paramentos verticales con pintura plástica lisa y radiadores de chapa de acero esmaltado con acceso a los servicios de las instalaciones de la vivienda. Dispone de ventana tipo Velux en cubierta.

## GARAJE - TXOKO

El pavimento del garaje tendrá un acabado de solera de hormigón pulido, endurecido con polvo de cuarzo. Los muros y techos del garaje serán de hormigón visto y/o pintados.

Txoko en el que se dejan previstas tomas de servicios de: abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y telefonía.

Dispondrá igualmente de conducto para ventilación, conducto de extracción de campana y un conducto de chimenea.

## EJECUCION DE OBRA.

Control de Calidad en Proyecto y Ejecución de Obra por OCT homologada y Póliza de Garantía Decenal sobre la estructura.

*Las especificaciones de esta memoria de calidades pueden sufrir modificaciones por exigencias de la Administración o por razones técnicas y/o compositivas a juicio de la Dirección Facultativa. En cualquier caso las posibles modificaciones no supondrán merma de la calidad ofertada.*