

# **MEMORIA DE CALIDADES DE 75 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN ORBANEJA DE RIOPICO (BURGOS)**

## **“URBANIZACIÓN RIOPICO”**

### **DESCRIPCIÓN GENERAL DE CALIDADES**

Se describen de modo sintetizado las calidades generales de las viviendas unifamiliares, tratando de dar una imagen de las mismas y siendo susceptibles de algunas modificaciones que serán determinadas por la Dirección Facultativa.

#### **1. MOVIMIENTO DE TIERRAS**

La excavación de zanjas y losas de cimentación se realizarán por medios mecánicos hasta una cota de asiento que dependerá del cálculo y naturaleza del terreno, regularizándose mediante hormigón de limpieza.

Se ejecutarán de igual manera las zanjas de conducciones de saneamiento.

#### **2. CIMENTACIÓN**

La cimentación, salvo casos aislados, será a base de losa corrida de hormigón armado HA-35/B/20/IIa+Qc, el acero a emplear será B-500-S. Se realizará siguiendo las exigencias de la instrucción EHE.

#### **3. ESTRUCTURA**

Se proyecta estructura a base de pilares y semijacenas de hormigón con forjados unidireccionales formados por viguetas prefabricadas de hormigón y aligerados con bovedillas de hormigón.

El acero empleado en los forjados será B-500-S y el hormigón será HA-25/B/20/IIa. Siguiendo las exigencias de la instrucción EHE y EFHE.

#### **4. CUBIERTA**

Según tipo de vivienda:

- Las cubiertas inclinadas, se acabarán con teja roja de cerámica sobre aislamiento con proyección de espuma de poliuretano.
- Las terrazas transitables se aislarán en los casos necesarios con placas rígidas de poliestireno extrusionado y se impermeabilizarán con lámina bituminosa. Sobre esta se recibirá el solado para exteriores.
- Las cubiertas planas se realizarán de la misma manera que las anteriores siendo el acabado final grava de canto rodado.

#### **5. CERRAMIENTOS EXTERIORES**

La cara exterior será de paneles prefabricados de hormigón de 9 cms de espesor al que se proyectará por la cara interior espuma de poliuretano, formándose cámara de aire mediante trasdosado con fábrica de ladrillo hueco doble.

#### **6. DIVISIONES INTERIORES**

Se realizará con ladrillo cerámico hueco. Los cerramientos de garaje serán de ladrillo macizo perforado, según tipo de vivienda.

La división entre viviendas se ejecutará con material que garantice un aislamiento acústico mínimo de 50 dB.

#### **7. CARPINTERÍA EXTERIOR**

Será de aluminio lacado bicolor y oscilobatientes en aquellos lugares que se define en proyecto con rotura de puente térmico, con oscurecimiento a base de persianas de aluminio y capialzados de PVC. El acristalamiento será con doble acristalamiento tipo climalit, con vidrio de seguridad en los casos necesarios.

La puerta de acceso de doble chapa de acero y herrajes de seguridad.

El acceso a garaje con portón de apertura manual de chapa pintada o bien con cierre tipo fuele dependiendo del tipo de vivienda.

## **8. CARPINTERÍA INTERIOR**

Las puertas interiores serán lisas abatibles o correderas y rechapadas en madera noble a determinar por la Dirección Facultativa.

Los frentes de armario de las mismas características que las anteriores y forrados con tablero aglomerado rechapado.

Las puertas de acceso a vivienda por garaje serán de chapa prelacada RF-60, según tipo de vivienda.

## **9. REVESTIMIENTOS INTERIORES**

### **• SOLADOS**

En locales húmedos así como en toda la planta baja será de plaqueta cerámica a determinar por la Dirección Facultativa. Rematándose con rodapié del mismo material en locales secos.

En el resto de las estancias se colocará parquet flotante de madera y rematado con rodapié aglomerado rechapado.

Las viviendas que posean garaje, llevarán un fratasado superficial de la solera del mismo.

Las viviendas que posean dormitorio en planta baja, se ejecutará como el resto de las estancias, descrito anteriormente.

### **• PARAMENTOS VERTICALES**

Los locales húmedos irán enfoscados con mortero y posteriormente se alicatarán con azulejo modelo a elegir por la Dirección Facultativa.

Los garajes irán enfoscados con mortero de cemento y acabados en pintura plástica.

En el resto de locales irán revestidos con tendido y enlucido de yeso, acabados en pintura plástica lisa.

### **• TECHOS**

Los paramentos horizontales de cuartos húmedos y las zonas por donde discurran instalaciones en techo estarán acabados con falso techo de escayola lisa acabada en pintura lisa.

El resto de las estancias irán revestidas con yeso y acabadas en pintura lisa.

## **10. REVESTIMIENTOS EXTERIORES**

- **SOLADOS**

Las zonas exteriores privativas de cada vivienda irán acabadas en adoquín de hormigón, en las zonas que se especifican en proyecto.

## **11. SANEAMIENTO**

Redes horizontales independientes de fecales y pluviales enterradas hasta arquetas de PVC. Del mismo modo desde las arquetas hasta colector general.

## **12. FONTANERIA Y APARATOS SANITARIOS**

Realizada con tubería de polietileno, con llave de corte en cada uno de los locales.

Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada blanca modelo a determinar por la Dirección Facultativa, las bañeras y duchas serán de chapa de acero esmaltada, con grifería cromada monomando.

Se colocará columna de hidromasaje en el baño principal.

Se dotará a cada vivienda de toma de agua en jardín.

## **13. ELECTRICIDAD**

Contador individual para cada vivienda, cuadro general de protección para cada vivienda, grado de electrificación mínima por vivienda de 5.750 W a 230 V. Siguiendo las especificaciones de las normativas ITC-BT y REBT.

Tres tomas de televisión y de teléfono por vivienda situadas en salón cocina y dormitorio principal.

Se dotará a las viviendas de infraestructuras de telecomunicaciones que permitirá el uso de las distintas operadoras en el futuro.

Colocación de un portero automático por vivienda.

Los mecanismos serán marca ticino o similar a determinar por la Dirección Facultativa.

## **14. CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA**

Caldera mixta de calefacción y agua caliente sanitaria de gas propano independiente por vivienda con depósitos comunitarios.

Circuitos independientes por plantas con termostato en planta baja y válvulas termostáticas en dormitorios y entrecubierta en los casos en los que esta exista.

Radiadores se aluminio moldeado.

## **15. DOMOTICA**

### **ALARMA**

Sensor de presencia incorporado.

Posibilidad de incorporar sensores de presencia adicionales.

Avisos de alarma de intrusión a 3 teléfonos elegidos por el propietario de la vivienda. Sin cuotas de conexión.

Sistema habla/escucha. En caso de intrusión podrá escuchar lo que ocurre en su vivienda.

### **CRONOTERMOSTATO**

Programador para la calefacción con 3 ciclos horarios para cada día de la semana.

Control remoto del sistema desde el exterior de la vivienda. Podrá apagar o encender la calefacción, subir o bajar la temperatura.

Importantes ahorros energéticos.

### **BUZON DE MENSAJES**

Pulsando un botón podrá grabar mensajes avisando que ha ido de compras, al cine o que llegará tarde, sin necesidad de escribirlo en ese papel que nunca encuentra.

### **TELEFONO**

Funciona como teléfono manos libres. Podrá recibir y hacer llamadas, anotar una dirección mientras conversa.

### **CONTROL TELEFONICO**

También podrá controlar todas sus funciones desde el exterior de la vivienda a través de cualquier teléfono (desde el coche, el trabajo o en vacaciones podrá activar la alarma si se le ha olvidado hacerlo al salir de la vivienda, apagar la calefacción si se demora en llegar a casa o escuchar los mensajes que le haya dejado un familiar )

## **16.CERRAMIENTO DE LAS PARCELAS**

Los cerramientos de parcela se ejecutarán con muretes de hormigón armado prefabricado y valla metálica. En ellos se prevé colocar los cuadros de acometidas y contadores necesarios.

Los cerramientos de la zona posterior y entre viviendas se dividirán con malla de simple torsión.