

4 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN URBANIZACIÓN O VIEIRO - OLEIROS  
Rúa Ocarina nº 2, 4, 6 y Rúa Dulzaina nº 9



  
PROMOALCANDER

# CALIDAD & CONFORT

Estas viviendas están concebidas para ofrecer una comodidad y tranquilidad inmejorables, al más alto nivel. Se ha prestado especial atención a la elección de materiales, acabados, equipamientos y distribución de las estancias.





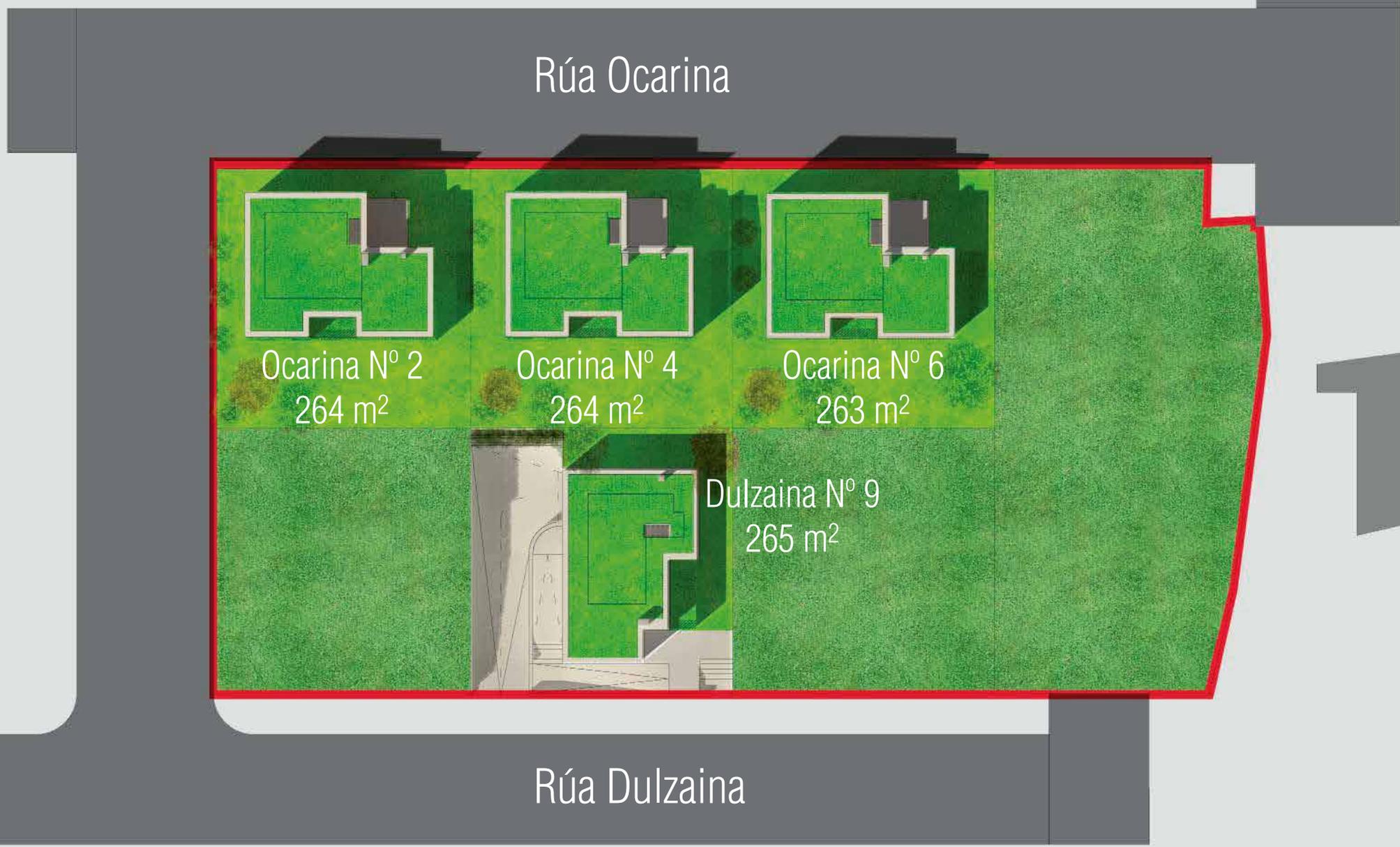
## DISEÑO & VANGUARDIA

Las viviendas se han proyectado de acuerdo con criterios ecológicos y sostenibles. Orientación adecuada para lograr un óptimo soleamiento y un uso inteligente de la energía disponible.

# LOCALIZACIÓN & EMPLAZAMIENTO

Viviendas ubicadas en un lugar privilegiado: el Concello de Oleiros, que cuenta con un galardón avalado por la UNESCO, que acredita la calidad de vida y la sostenibilidad del municipio.





Ocarina Dulzaina

|                | Superficie Útil             |
|----------------|-----------------------------|
| Planta Baja    | 83.90 m <sup>2</sup>        |
| Planta Primera | 70.80 m <sup>2</sup>        |
| Planta Sótano  | 26.50 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>181.20 m<sup>2</sup></b> |

|                | Superficie Útil             |
|----------------|-----------------------------|
| Planta Baja    | 79.95 m <sup>2</sup>        |
| Planta Primera | 78.10 m <sup>2</sup>        |
|                | 65.30 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>223.35 m<sup>2</sup></b> |

# OCARINA

El diseño y la funcionalidad aprovechan al máximo el terreno en que se implantan: hay una perfecta conexión interior - exterior, que se traduce en una gran calidad lumínica.

Planta baja



Superficie Útil

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Cocina-estar             | 43.85 m <sup>2</sup>       |
| Despacho                 | 10.50 m <sup>2</sup>       |
| Aseo                     | 4.35 m <sup>2</sup>        |
| Vestíbulo                | 4.40 m <sup>2</sup>        |
| Escalera                 | 4.90 m <sup>2</sup>        |
| Lavadero                 | 4.30 m <sup>2</sup>        |
| Porche                   | 11.60 m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTAL Planta Baja</b> | <b>83.90 m<sup>2</sup></b> |

# OCARINA

En la planta superior hay tres dormitorios, con dos baños, uno de ellos en suite dentro del dormitorio principal.

Planta primera



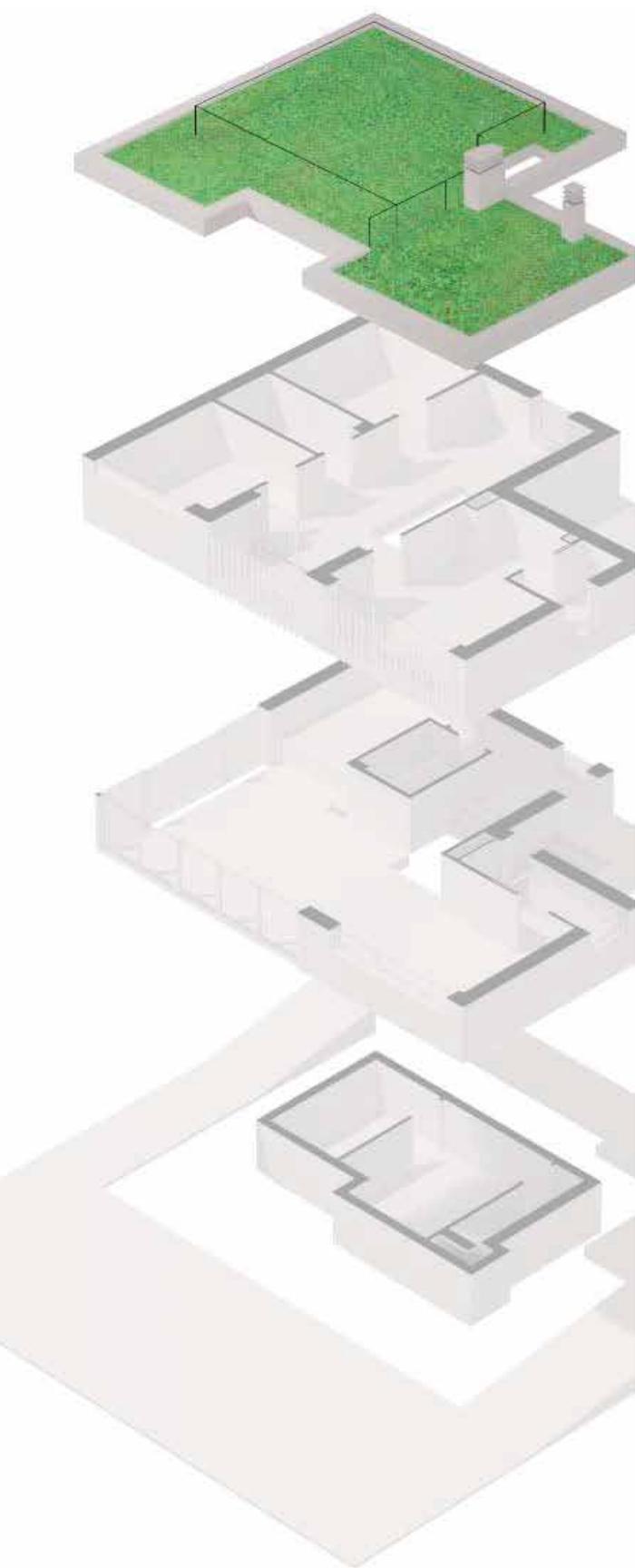
## Superficie Útil

|                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| Dormitorio 1                | 15.50 m <sup>2</sup>       |
| Dormitorio 2                | 10.15 m <sup>2</sup>       |
| Dormitorio 3                | 10.15 m <sup>2</sup>       |
| Baño 1                      | 2.75 m <sup>2</sup>        |
| Baño 2                      | 5.05 m <sup>2</sup>        |
| Escalera                    | 5.10 m <sup>2</sup>        |
| Distribuidor                | 17.50 m <sup>2</sup>       |
| Terraza                     | 4.60 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL Planta Primera</b> | <b>83.90 m<sup>2</sup></b> |

# OCARINA

Cubierta plana transitable, ejecución de doble lámina impermeabilizante y terminación de césped artificial.

Planta cubierta



# OCARINA

El sótano consta de un espacio destinado a instalaciones, y un amplio espacio de almacenaje, imprescindible en toda vivienda.

Planta sótano



Superficie Útil

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Sótano       | 26.50 m <sup>2</sup> |
| TOTAL Sótano | 26.50 m <sup>2</sup> |

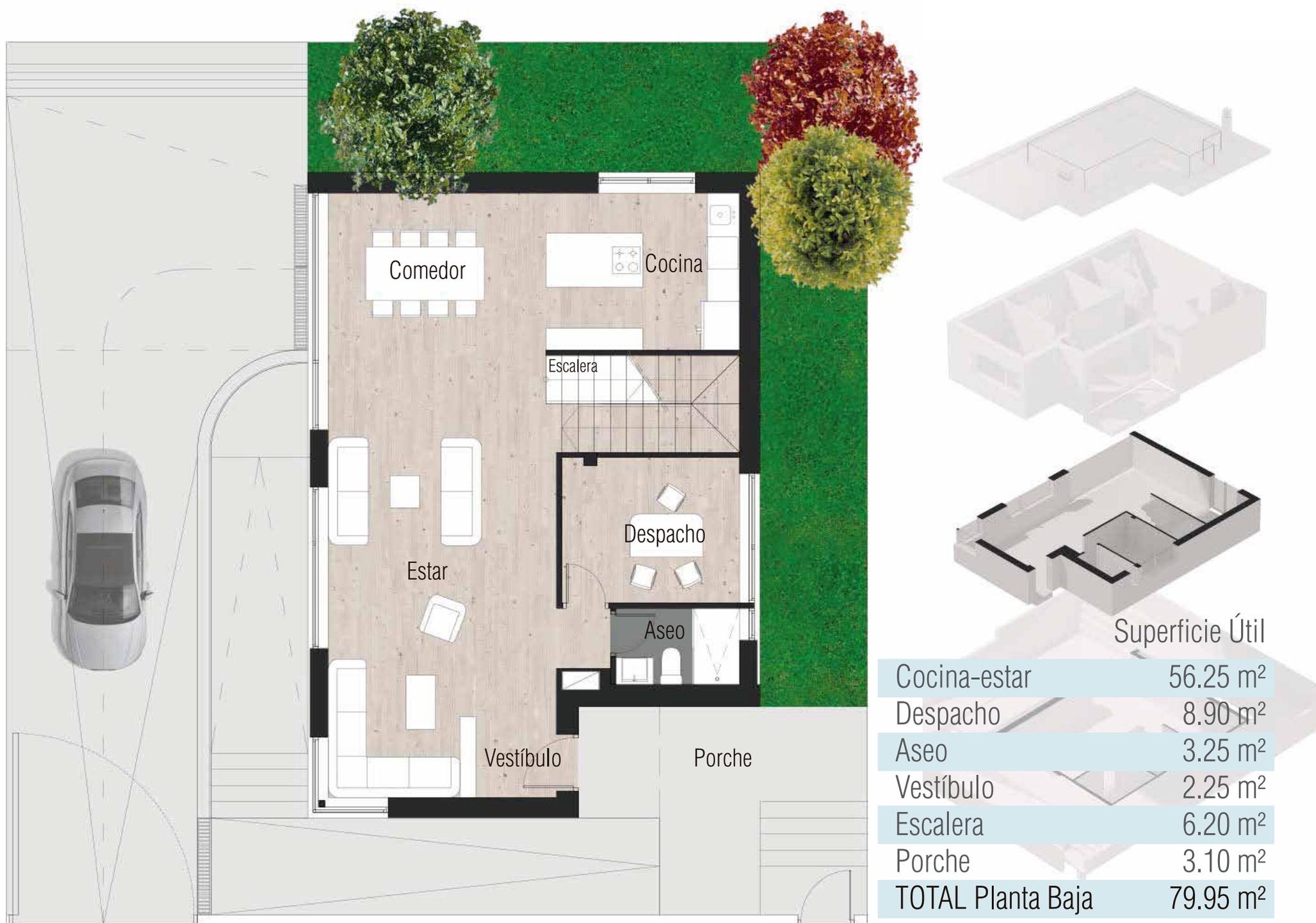




# EFICIENCIA & FUNCIONALIDAD

La elección de los materiales, acabados, equipamientos y distribución, garantizan la funcionalidad y el óptimo aprovechamiento de los espacios. La orientación de la vivienda asegura la luminosidad, así como un significativo ahorro energético.





Planta baja

El diseño y la funcionalidad aprovechan al máximo el terreno en que se implantan: hay una perfecta conexión interior - exterior, que se traduce en una gran calidad lumínica.

**DULZAINA**



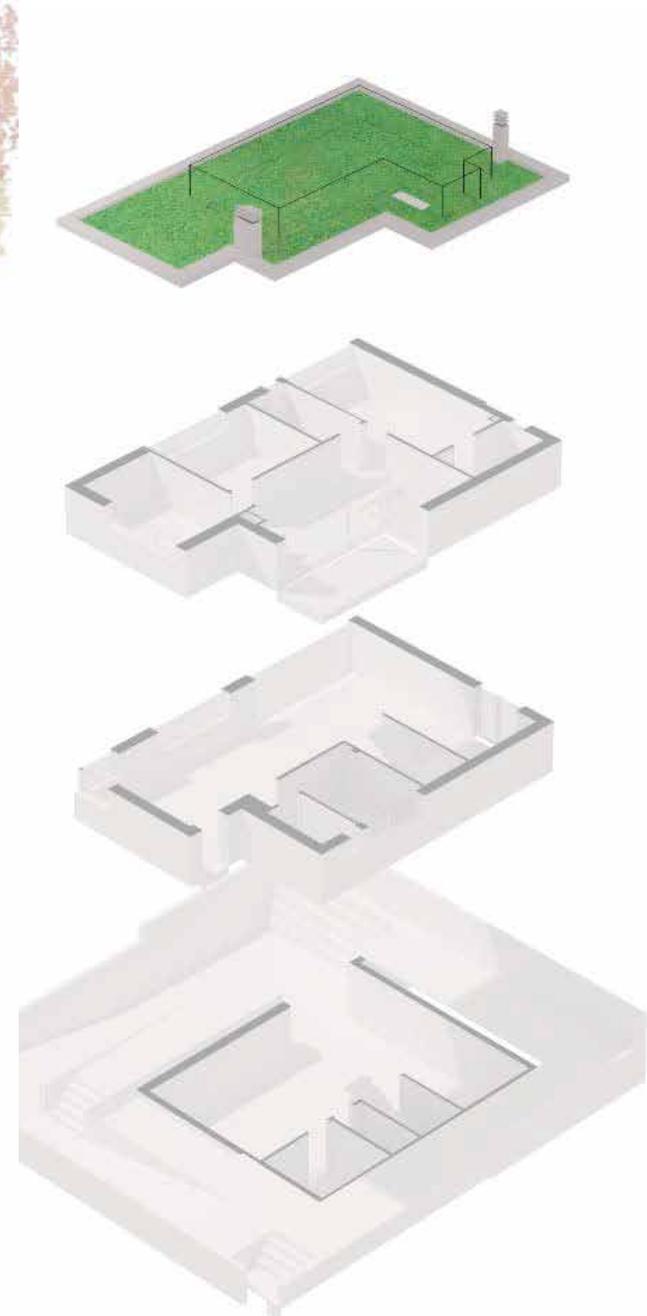
Planta primera



|                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| Dormitorio 1                | 17.35 m <sup>2</sup>       |
| Dormitorio 2                | 11.80 m <sup>2</sup>       |
| Dormitorio 3                | 11.35 m <sup>2</sup>       |
| Baño 1                      | 4.70 m <sup>2</sup>        |
| Baño 2                      | 5.05 m <sup>2</sup>        |
| Escalera                    | 7.85 m <sup>2</sup>        |
| Distribuidor                | 12.50 m <sup>2</sup>       |
| Terraza                     | 7.50 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL Planta Primera</b> | <b>78.10 m<sup>2</sup></b> |

En la planta superior hay tres dormitorios, con dos baños, uno de ellos en suite dentro del dormitorio principal.

**DULZAINA**



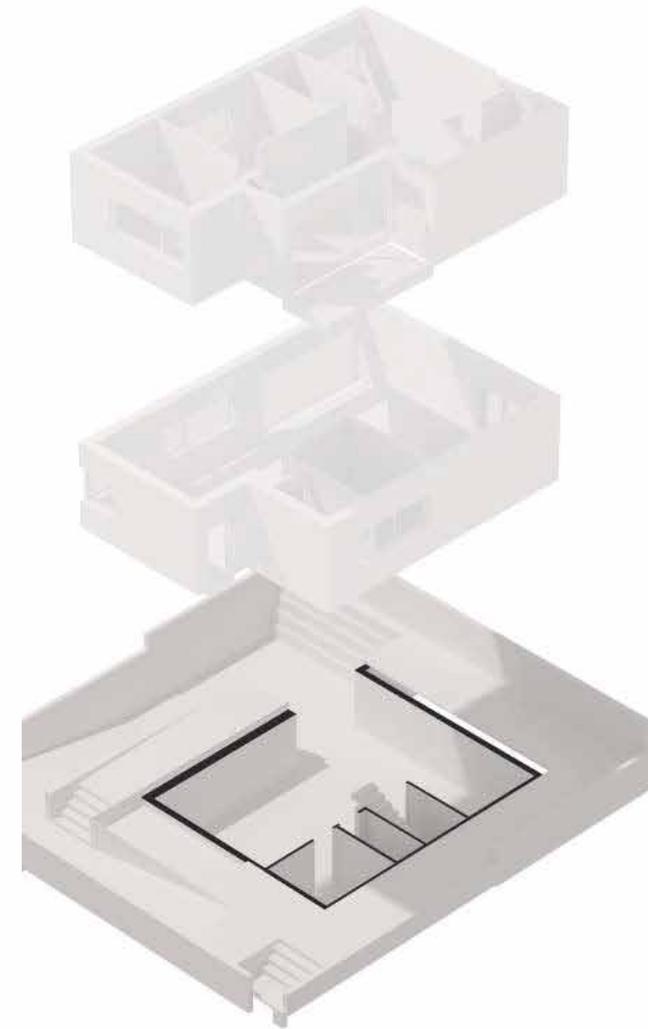
Planta cubierta

Cubierta plana transitable, ejecución de doble lámina impermeabilizante y terminación de césped artificial.

**DULZAINA**



|                      | Superficie Útil            |
|----------------------|----------------------------|
| Garaje               | 54.80 m <sup>2</sup>       |
| Cuarto Instalaciones | 7.40 m <sup>2</sup>        |
| Lavadero             | 3.10 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL Sótano</b>  | <b>65.30 m<sup>2</sup></b> |



Planta sótano

El sótano consta de un espacio destinado a instalaciones, y un amplio espacio de garaje con rampa de acceso. Además, lugar de almacenaje, imprescindible en toda vivienda.

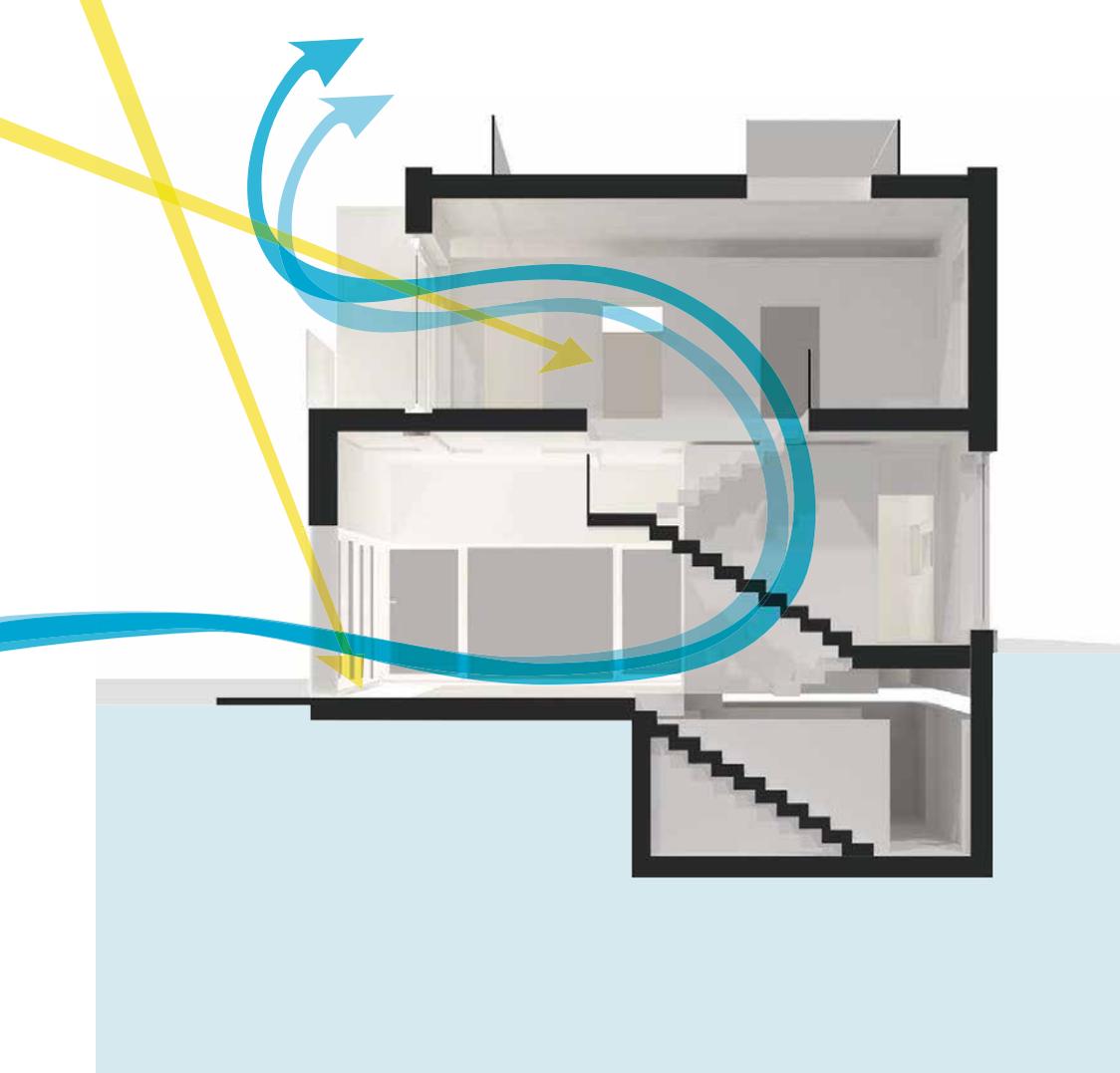
**DULZAINA**



# ZONAS COMUNES

La Urbanización cuenta con unas zonas comunes de recreo: zona de juegos para niños, pádel y piscina, para ampliar las posibilidades de esparcimiento y disfrute de pequeños y mayores.





## MEMORIA DE CALIDADES

01. **ESTRUCTURA:** cimentación resuelta mediante zapatas. Muros y forjados de hormigón armado.

02. **CUBIERTA:** planainvertida, detipotransitable, resolviendo la ejecución con doble lámina impermeabilizante y aislamiento térmico de poliestireno extruído. Terminación de césped artificial. Las terrazas tendrán solución idéntica a las cubiertas.

03. **FACHADA:** fábrica de termoarcilla, aislamiento de poliestireno expandido, cámara de aire, trasdosado autoportante de doble hoja de cartón-yeso.

El revestimiento exterior de fachada se hará con mortero monocapa, y en algunas zonas de fachada, panelado ventilado de lamas de madera sintética (ver proyecto).

04. **DISTRIBUCIÓN INTERIOR:** doble placa de cartón-yeso, colocada sobre estructura de canales y montantes de aluminio.

05: **CARPINTERÍAS:** Puerta blindada normalizada de acceso a vivienda, madera rechapada lacada en blanco por el interior y panelada con lamas de madera sintética por el exterior.

En acceso a sótano, la puerta será automática tipo Ropper seccional, compuesta de paneles tipo sandwich con aislamiento por el interior y acabado de chapa lacada en color gris.

## CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

Las viviendas, además de tener una orientación que asegura una gran luminosidad, tendrá una calificación energética que supone una disminución de emisiones de CO<sub>2</sub> y una reducción significativa de la demanda energética del edificio (calefacción y agua caliente sanitaria).

Esta calificación se consigue mediante la adopción de modernas tecnologías constructivas y de aislamiento, junto con el empleo de materiales de gran calidad.



# MEMORIA DE CALIDADES

Carpintería exterior de aluminio del tipo COR60, con rotura de puente térmico, lacado gris oscuro por cara exterior y blanco por cara interior. Doble acristalamiento, de baja emisividad, con espesores 4+4/16/4+4 y 6/12/6 (según corresponda).

Las barandillas en terrazas y cubierta serán de vidrio de seguridad tipo Stadip 6+6, con sujeción de pletinas de acero inoxidable en forma de "U".

Carpintería interior de madera rechapada lacada en blanco, con marcos y premarcos del mismo material.



Puerta tipo

**06: FONTANERÍA Y SANEAMIENTO:** la instalación interior de fontanería de la vivienda se realizará en tubería de polietileno [PE], y la instalación de saneamiento, en policloruro de vinilo [PVC].

**07: AGUA CALIENTE Y CALEFACCIÓN:** La instalación de producción de agua caliente y calefacción será del tipo individual a base de aerotermia por bomba de calor, con suelo radiante.

**08: ELECTRICIDAD:** La instalación eléctrica será totalmente empotrada, el vídeo-portero automático en color y la iluminación empotrada en cocinas, distribuidores y baños a base de tecnología LED. Las estancias dispondrán de tomas de televisión y datos. Todos los cuartos de vivienda tendrán ventilación mecánica además de una ventilación natural.

**09: ACABADOS INTERIORES:** Los suelos en planta sótano será hormigón pulido, con rodapié de gres en el perímetro. En planta Baja y primera el acabado será una tarima sintética imitación madera colocada encolada, con rodapié perimetral de DM de 10 cm lacado en color blanco. En baños y en la zona de la isla de la cocina se colocará baldosa porcelánica.

En el perímetro de las viviendas se instalará una solera, de baldosas de gres antideslizante de 1,20x1,20 m, con junta de 2 cm, rellena de piedra de ría, sellada con resinas para evitar levantamientos. En el caso de la rampa para coches será de hormigón, con acabado antideslizamiento.

Los revestimientos verticales interiores en todas las plantas, en zonas comunes, se acabarán con pintura plástica lisa. En zona de escaleras llevará un revestimiento de paneles cementosos tipo Panespol con tiras de led a modo de junta. Los baños y cocina irán alicatados.

En todas las plantas del edificio, a excepción del sótano, se dispondrá falso techo de cartón yeso. El acabado de los techos será con pintura plástica lisa.



Pavimento sintético



Baldosa porcelánica para cocina



Baldosa porcelánica para baños



Panelado ventilado lamas de madera



Paneles cementosos



# PROMOALCANDER

## CONTACTO

Calle Juan Flórez, Nº 33-1, derecha, 15004 A Coruña  
info@promoalcander.es  
(+34) 679 681 697