

DESCRIPCIÓN DE TRABAJOS PENDIENTES

El presente documento resume los trabajos a ejecutar en la Fase II del proyecto de Rehabilitación de Casa Zunda, destinada a Centro de Día para personas con discapacidad intelectual. La Fase I ha consolidado el estado del inmueble mediante los derribos iniciales, la cimentación, el montaje de la nueva estructura de forjados, la cubierta y la red horizontal de saneamiento en planta baja.

El objetivo de esta segunda fase es completar la envolvente exterior, realizar la compartimentación interior, ejecutar la totalidad de las instalaciones y disponer los acabados y equipamientos para el correcto funcionamiento del Centro.

1. CERRAMIENTOS EXTERIORES Y ENVOLVENTE TÉRMICA

Siguiendo con los criterios de alta eficiencia energética proyectados para el inmueble, se deberá completar la envolvente:

- **Cerramiento de fachada principal:** Ejecución del cierre en la fachada principal (cuya apertura se realizó en la primera fase para recuperar la configuración original del volumen). Este cerramiento integrará el aislamiento continuo, cuidando la rotura de puentes térmicos.
- **Carpintería exterior:** Suministro e instalación de carpinterías exteriores de altas prestaciones térmicas y acústicas. Se emplearán vidrios dobles bajo emisivos para garantizar los valores de transmitancia requeridos en los cálculos y la certificación energética.
- **Trasdosados perimetrales:** Colocación de trasdosados autoportantes en el perímetro interior mediante sistema de placa de yeso laminado y doble aislamiento continuo sobre los muros de mampostería.

2. COMPARTIMENTACIÓN Y AÍSLAMIENTO INTERIOR

La distribución interior debe materializarse garantizando el aislamiento acústico entre usos y las circulaciones del centro:

- **Tabiquería seca:** Ejecución de divisiones interiores mediante sistemas de tabiquería autoportante de placa de yeso laminado con aislamiento acústico de lana mineral. En zonas húmedas (baños, aseos y zona de cocina) se emplearán placas hidrófugas.
- **Ayudas a oficios:** Ejecución de los patinillos para el trazado de instalaciones verticales, formación de hornacinas para los cuadros generales, así como la apertura y posterior sellado de rozas para la canalización de conductos.

3. INSTALACIONES COMPLETAS

Esta fase asume el despliegue integral de las redes mecánicas y eléctricas, fundamentales para el confort climático del Centro de Día:

- **Climatización, calefacción y ACS:** Instalación de sistema por aerotermia de alta eficiencia. Se incluye el montaje del sistema de suelo radiante y la disposición de termostatos programables por zonas (modos confort, actividad y antihielo).
- **Ventilación mecánica:** Instalación de equipos de ventilación de doble flujo con recuperación de calor, asegurando la renovación y calidad del aire interior según DB-HS3.
- **Electricidad e iluminación:** Tendido de los circuitos de fuerza y alumbrado con cableado libre de halógenos. Instalación de luminarias LED, detectores de presencia en zonas comunes, alumbrado de emergencia, mecanismos y cuadro general.

- **Fontanería y saneamiento:** Prolongación de las redes desde la planta baja, distribución de agua fría/caliente sanitaria a todos los aseos y cuartos húmedos, y ejecución de la red de pequeña evacuación en plantas elevadas.
- **Telecomunicaciones y seguridad:** Preinstalación de tomas de voz y datos, puntos de televisión y despliegue de los equipos de protección contra incendios (extintores, detectores).

4. CARPINTERÍA INTERIOR Y ACCESIBILIDAD

La adecuación del entorno para usuarios con discapacidad intelectual requiere la máxima atención en circulaciones y elementos de paso:

- **Puertas de paso:** Instalación de puertas adaptadas en dimensiones de luz libre. Bastidores con acabado en laminado fenólico, condenas con sistema de desbloqueo exterior en aseos y manillas en acero inoxidable satinado (tipo JNF).
- **Accesibilidad cognitiva:** Integración de señalética adaptada que garantice entornos comprensibles, tanto visual como táctilmente, en el conjunto del edificio.

5. REVESTIMIENTOS Y ACABADOS

Los revestimientos deben proveer un ambiente cálido y doméstico, manteniendo altas prestaciones de resistencia al uso:

- **Pavimentos:** Aplicación de pavimentos antideslizantes en cuartos húmedos y pavimentos continuos o laminados de tránsito intenso en zonas comunes y salas, acompañados de rodapiés enrasados.
- **Paramentos verticales:** Alicatados cerámicos de protección en cocina y aseos. En el resto de los paramentos, pintura plástica lisa transpirable, en tonalidades a definir por la Dirección Facultativa.
- **Falsos techos:** Instalación de techos continuos de placa de yeso laminado, reservando formatos registrables en áreas técnicas o pasillos para el fácil registro de máquinas de climatización y ventilación.

6. EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN EXTERIOR

La finalización de la obra comprende la instalación de los últimos elementos funcionales y la urbanización de la parcela:

- **Equipamiento de aseos:** Montaje de aparatos sanitarios específicos (inodoros adaptados, barras de apoyo, lavabos accesibles sin pedestal y grifería monomando de palanca larga).
- **Urbanización (remates):** Ejecución de los trabajos finales del porche exterior, cuyas cimentaciones se adelantaron en la primera fase. Completado de la acera perimetral y adecuación de rasantes para garantizar el acceso peatonal universal al centro.

Nota para los licitadores: Se ruega especial rigor en la valoración de las partidas relativas a aislamientos, carpinterías exteriores y aerotermia, dada la exigencia de alta eficiencia energética del encargo. La adjudicataria deberá atenerse a las mediciones del Proyecto de Ejecución y coordinarse de forma cercana con la Dirección Facultativa a fin de garantizar el estándar de calidad y ejecución.

Iñigo Elizalde Lecumberri
Arquitecto nº 4531 del COAVN