Dmanan Vivienda, “Construimos Sueños”

EDIFICIO RESIDENCIAL AGUAS FÉRREAS, LUGO

MEMORIA DE CALIDADES

Dmanán
VIVIENDA

Dmanán
VIVIENDA

Somos un grupo inversor gallego dedicados a la construcción, renovación y habilitación de edificios. Nuestras viviendas se definen como proyectos de alta gama, donde la calidad es requisito indiscutible. La innovación forma parte de nuestro día a día, tanto en el diseño de la casa como en la forma de trabajar en obra, por lo que materiales, acabados y técnicas de construcción, siguen siempre las nuevas tendencias para ofrecerte el hogar que estabas buscando.

Proponemos alquiler o venta de viviendas que cumplan con los requisitos de calidad que marca la empresa, así como con la metodología BREEAM®, un sello internacional que certifica la sostenibilidad de los edificios mejorando su funcionalidad, flexibilidad y durabilidad. BREEAM® fomenta una construcción más sostenible que repercute en beneficios económicos, ambientales y sociales para todas las personas vinculadas a la vida de un edificio.

Para alquiler o venta de inmuebles cuenta con nosotros, pues desde Dmanan Viviendas, construimos sueños!

Dmanán
VIVIENDA

Dmanán VIVIENDA certifica todas sus promociones con el sello sostenible BREEAM®.

BREEAM® fomenta una construcción más sostenible que repercute en beneficios económicos, ambientales y sociales para todas las personas vinculadas a la vida de un edificio (promotores, propietarios, inquilinos y/ usuarios) al tiempo que traslada la Responsabilidad Social Corporativa de la empresa a la sociedad y al mercado de forma inequívoca y fácilmente perceptible.

BENEFICIOS ECONÓMICOS

Un edificio con certificación BREEAM® supone importantes beneficios económicos para sus usuarios (disminuye el consumo energético entre un 50-70%, el consumo de agua es hasta un 40% menor, y se reducen los gastos de funcionamiento y mantenimiento entre un 7-8%) y para sus propietarios (aumenta el valor de los inmuebles un 7,5% e incrementa las rentas un 3% y la tasa de ocupación de los inmuebles en un 3,5%)

Fuente: McGraw-Hill Construction, SmartMarket Report 2008.

BENEFICIOS AMBIENTALES

Las reducciones en el consumo de energía repercuten directamente sobre el medioambiente, pero son muchas más las medidas promovidas por la metodología para reducir al mínimo las emisiones de CO_2 durante la vida útil del edificio y que son agrupadas, entre otras, en categorías como Transporte (ubicación de la parcela, acceso al transporte público, fomento del uso de bicicletas, etc.), Residuos (aspectos relacionados con el almacenaje previo a su recogida y tratamiento) o Contaminación (uso De refrigerantes y aislantes con un bajo potencial de calentamiento Global, instalaciones de calefacción con baja tasa de emisión NOX, etc.)

BENEFICIOS SOCIALES

El ambiente interno de los edificios donde trabajamos, estudiamos, compramos o nos relacionamos es una importante contribución a nuestra calidad de vida. Medidas como la calidad del aire, niveles de iluminación y ruido, vistas al exterior, inciden directamente en edificios más confortables, productivos, seguros y saludables para los usuarios y, por tanto, para la sociedad.

BENEFICIOS CULTURALES

El certificado BREEAM® permite impulsar un cambio cultural a diferentes niveles, como por ejemplo la capacidad de transformación del mercado al promocionar el uso de materiales constructivos sostenibles, o al sensibilizar al entorno sobre la importancia de la sostenibilidad en la edificación tanto en su construcción, como en su rehabilitación y gestión posterior, según el caso.

Dmanán VIVIENDA

imagen orientativa sin valor contractual

EDIFICACIÓN

Dmanán

VIVIENDA

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La **estructura vertical** del edificio está compuesta por pórticos de hormigón armado.
La **estructura horizontal** se resuelve con forjados unidireccionales de hormigón.
Cimentación de hormigón armado teniendo en cuenta lo establecido en el informe geotécnico y la normativa de aplicación.

CUBIERTAS

La **cubierta** del edificio se resuelve con cubierta ventilada de zinc en junta alzada sobre lámina delta para ventilación y tablero hidrófugo. Aislamiento XPS de 8cm de espesor.

Terrazas transitables en sistema de cubierta invertida con pavimento de piedra natural, mortero de recrecido y regularización de pendientes, aislamiento XPS de 12cm bajo impermeabilización de lámina de PVC con armadura de fibra de vidrio protegida con manta geotextil.

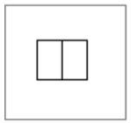
FACHADAS

El **cerramiento** será con sistema de fachada ventilada, para reducir los puentes térmicos y reducir a demanda energética. El acabado exterior estará realizado con cerámica Tempio de gres porcelánico extruído de gran resistencia y durabilidad, coloreado en masa y cocido a una temperatura de 1.200ºC colocada sobre una subestructura de aluminio anclada al soporte de ladrillo semimacizo de 12cm de espesor. El aislamiento de la fachada, de 8cm de espesor de lana mineral con velo negro.

Hacia el interior de las viviendas el cerramiento cuenta con trasdosado de placas de fibra de yeso de 13mm de espesor y aislamiento de 5cm de espesor de fibra mineral.

Cerramiento de tenderos de vidrio U-Glass, para garantizar la ventilación maximizando la iluminación.

Dmanán
VIVIENDA



CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería exterior de aluminio lacado con acabado de imitación de acero corten. Perfiles **con rotura de puente térmico** con perfil de poliamida (de gran capacidad aislante) para evitar las transmisiones de temperatura exterior-interior. Supone una mejora del **ahorro energético** y el confort superficial de la carpintería al evitar las condensaciones sobre los perfiles.

Terrazas y celosías realizadas en acero corten

Sistema de **apertura abatible y oscilobatiente** en dormitorios y locales húmedos y salida de amplia apertura desde salón a terraza con **puertas correderas**.

Acristalamiento triple con doble cámara de Argón y vidrio interior de baja emisividad (aislamiento térmico reforzado).

Persianas motorizadas de aluminio de lama térmica.

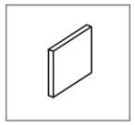
Dmanán
VIVIENDA

imagen orientativa sin valor contractual

VIVIENDAS

Dmanán

VIVIENDA

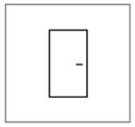


PARTICIONES

Divisiones entre viviendas realizadas en ladrillo semimacizo trasdosado por ambas caras con paneles de fibra de yeso de 13mm de espesor y aislante de lana mineral.

Tabiquería interior de la vivienda formada con una estructura autoportante de montantes de aluminio de 75 mm de espesor y paneles de fibra-yeso de 13 mm de espesor en ambas caras. Todas las particiones cuentan con aislamiento termo-acústico en su interior realizado en lana mineral de 75mm de espesor.

En los locales húmedos se colocarán **placas hidrófugas** e irán alicatadas.



CARPINTERÍA INTERIOR

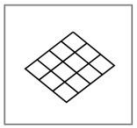
Puerta de acorazada de acceso a la vivienda, equipada con cerraduras y bisagras de seguridad. Acabada en madera natural o lacada.

Puertas interiores de paso abatibles o correderas de tablero MDF lacado en blanco, herrajes de acero inoxidable mate y picaporte silencioso.

Armarios empotrados ejecutados en su interior con paneles de alta resistencia en cajones y baldas y barras de colgar. Frontales con puertas correderas o abatibles lacadas en color blanco.

Rodapié lacado blanco en salones pasillos y dormitorios.

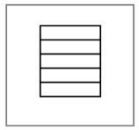
Dmanán
VIVIENDA



PAVIMENTOS

Pavimentos de las viviendas de parquet flotante multicapa de roble nórdico cepillado, con lama de 19cm de ancho, con membrana anti-impacto para mejora del aislamiento acústico.

Las zonas comunes y los **locales húmedos** están pavimentados con gres porcelánico antideslizante de primera calidad de la marca **Porcelanosa**.



REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

Los **revestimientos verticales** se resuelven con pintura plástica lisa antimoho en todas las estancias, excepto en los locales húmedos en los que se dispondrá un alicatado cerámico marca **Porcelanosa**.

Los **techos** están realizados con placas de fibra de yeso en estancias, y con falso techo de placas hidrófugas en las cocinas, baños y zonas comunes. Todo el techo se terminará con pintura plástica plástica lisa antimoho.

Dmanán
VIVIENDA

imagen orientativa sin valor contractual

COCINAS Y BAÑOS

Dmanán

VIVIENDA

COCINAS

Cocina totalmente amueblada con encimera de cuarzo compacto, fregadero encastrado de acero inoxidable con grifería monomando con caño giratorio y de bajo consumo realizada en acero inoxidable de alta calidad .

Equipamiento de cocina de la marca **BOSCH** y está compuesto por:

- **Frigorífico Combi** con puertas de acero mate antihuellas. Calificación energética A++
- **Placa de inducción** con sensor automático
- **Campana extractora** extra silenciosa y gran potencia de extracción
- **Horno** con puerta de cristal y sistema pirolítico de autolimpieza
- **Microondas** encastrable
- **Lavavajillas** integrable extra silencioso. Calificación energética A++
- **Lavadora** EcoSilence silenciosa y eficiente. Calificación energética A+++
- **Secadora** de condensación. Calificación energética A

BAÑOS

Cuartos de baño totalmente equipados con instalación de mampara, espejo anti-vaho y mueble bajo lavabo.

Encimeras con lavabo integrado son de **KRION (Porcelanosa)** realizados con fibras minerales y resinas de gran resistencia, que permiten realizar elementos de una pieza sin juntas lo cual impide la absorción de líquidos y facilita su limpieza y mantenimiento.
En el baño principal el lavabo será doble.

Platos de ducha integrado y antideslizante realizado con resinas y sanitarios del **modelo Inspira** de la marca **Roca.**

Todas las griferías serán de bajo consumo y de alta calidad de Grohe. En duchas y bañeras tendrán un sistema termostático.

INSTALACIONES

Dmanán

VIVIENDA

CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Producción de **calefacción y ACS** mediante **caldera individual de condensación a gas natural**, con apoyo a la producción de ACS mediante paneles solares ubicados en la cubierta del edificio.

Calefacción en las viviendas mediante **suelo radiante** con control individualizado de la temperatura.

VENTILACIÓN

Sistema de **ventilación eficiente** de doble flujo con **recuperador de calor** en las viviendas. Aberturas de admisión en dormitorios y salones y aberturas de extracción en cocinas, baños y aseos. Las cocinas cuentan adicionalmente con extracción mecánica.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Tuberías para **distribución de agua** de gran resistencia y baja rugosidad, realizadas en polipropileno.

Instalación de **saneamiento** realizada con bajantes y tuberías insonorizadas de PVC.

Cada vivienda dispone de llave de corte general y llaves de corte independiente en cocina y baños.

Dmanán
VIVIENDA

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación de **Telecomunicaciones según el RITE** (Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación)

Tomas de **televisión, analógica y digital, radio y telefonía** en salón, cocina y dormitorios. Canalización de Red Digital de Servicios Integrados para instalación de televisión por cable y **Video-portero automático**.

Todos los mecanismos son de la marca **Siemens.**

Iluminación de zonas comunes con luminarias LED eficientes energéticamente y detectores de presencia.

Iluminación tipo LED en cocinas y baños de las viviendas.

Antena colectiva de Televisión en el edificio para la recepción de UHF, VHF y FM.

DOMÓTICA

Sistema integrado de **control domótico** con pantalla táctil incluyendo las siguientes funciones:

- **Alarma** de detección de intrusión, inundación e incendios
- Monitorización de consumo de energía
- **Control de persianas** motorizadas

Dmanán
VIVIENDA

imagen orientativa sin valor contractual

TERRAZAS Y BALCONES

Dmanán

VIVIENDA

ZONAS COMUNES

El edificio cuenta con amplios espacios exteriores privados de uso público en el que se ejecutará una plaza con zonas ajardinadas para el esparcimiento de los residentes. Su diseño se realiza con criterios de bajo coste de mantenimiento y eficiencia energética necesarios para **minimizar los costes comunitarios**.

Cierre perimetral vallado con control de acceso y cabina de vigilancia en la entrada apoyado con un circuito cerrado de televisión.
Iluminación de bajo consumo en plaza y zonas verdes.
Zonas ajardinadas con riego por goteo y especies autóctonas.

Portales, escaleras y vestíbulos de ascensores en gres porcelánico de primera calidad de Porcelanosa. En los portales se colocarán felpudos encastrados.

GARAJES

Puerta de acceso mecanizada con mando a distancia
Preinstalación de **puntos de recarga** de coches eléctricos
Pavimento de sótanos realizado con **hormigón pulido**
Trasteros con puerta metálica, y techos y paredes acabados con pintura blanca anti moho.

ASCENSORES

Ascensores con puertas de cabina automáticas, detección de sobrecarga y conexión telefónica
Incluyen igualmente modo de espera (stand-by), Iluminación LED y grupo tractor con control de velocidad, potencia y frecuencia variable.

Dmanán
VIVIENDA

Dmanán

VIVIENDA

promotor: **DMANAN VIVIENDAS, SAU**

CIF: **A-27.343.623**

domicilio social: **RUA NOVA, 25. 27001 LUGO**

cuenta especial domiciliada en BANKINTER

entidad avalista: **BANKINTER**

www.dmanan.com

(+34) 982 102 525

(+34) 670 252 875

localización de la promoción en proyecto:

AGUAS FERREAS, PARCELA H2. LUGO

La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa, reservándose DMANAN VIVIENDA la facultad de introducir aquellas modificaciones que vengan motivadas por razones técnicas o jurídicas que sean indicadas por el arquitecto director de la obra por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización del edificio o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes, en cuyo caso serán sustituidos por otros de igual o superior calidad. Las imágenes de este documento son orientativas y no vinculantes a nivel contractual.