

# Memoria de calidades

EDIFICIO RESIDENCIAL AVENIDA DE MADRID (SUR-K), LUGO

Somos un grupo inversor gallego dedicado 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 Dmanán Viviendas, **¡construimos sueños!**

# No cuesta más, ofrece más.

ecología

/

ahorro

/

salud



Dmanán certifica muchas de 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 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.

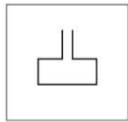
### BENEFICIOS AMBIENTALES

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 CO2 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 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.

## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

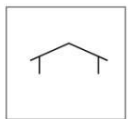


La **estructura vertical** del edificio está compuesta por pórticos de hormigón armado.

La **estructura horizontal** se resuelve con losa maciza de hormigón armado o con forjados unidireccionales de hormigón.

**Cimentación** de hormigón armado teniendo en cuenta lo establecido en el informe geotécnico y la normativa de aplicación.

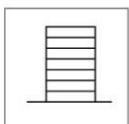
## CUBIERTAS



La **cubierta** del edificio se resuelve con cubierta ventilada de zinc en junta alzada sobre lámina delta para ventilación y tablero hidrófugo. Aislamiento XPS, acabado Quartz-Zinc.

**Terrazas transitables** en sistema de cubierta invertida con pavimento cerámico de primera calidad gran formato de BALDOCER®, mortero de recredido y regularización de pendientes, aislamiento XPS con impermeabilización a base de doble lámina asfáltica.

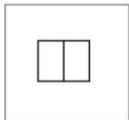
## FACHADAS



El **cerramiento de la fachada principal** será con sistema de fachada ventilada sistema STROW®, para reducir los puentes térmicos y reducir la demanda energética. El acabado exterior estará realizado con cerámico de gran formato DEKTON® de COSENTINO® colocado sobre una subestructura anclada al soporte de ladrillo semimacizo de enfoscado con mortero hidrófugo. Aislamiento de la fachada principal, de lana de roca con lámina impermeabilizante.

Hacia el interior de las viviendas el cerramiento cuenta con trasdosado de placas yeso laminado de muy alta densidad y reforzada con fibra de vidrio, con tratamiento hidrófugo y recubierto en sus dos caras por una lámina de celulosa especial con una baja absorción de agua, alta dureza, resistencia al fuego, aislamiento acústico y alta capacidad de carga, colocadas sobre subestructura de perfiles de chapa de acero galvanizado entre la que se incluye aislamiento de fibra mineral.

## CARPINTERÍA EXTERIOR



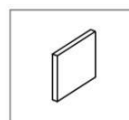
**Carpintería exterior** de aluminio lacado gris texturado. Perfiles **con rotura de puente térmico** con perfil de poliamida (de gran capacidad aislante) para evitar las transmisiones de temperatura exterior-interior. Supone una mejora del **ahorro energético** y el confort superficial de la carpintería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

Sistema de amplia **apertura desde salones a terrazas con puertas correderas elevables, y oscilobatientes en dormitorios** y locales húmedos.

**Acristalamientos** dobles con cámara de Argón y vidrio de baja emisividad, acústico y control solar (aislamiento térmico reforzado).

Persianas en dormitorios y estores **screen** en salones.

## PARTICIONES

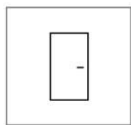


**Divisiones entre viviendas** realizadas en ladrillo semimacizo trasdosado por ambas caras de placas de yeso laminado de muy alta densidad y reforzada con fibra de vidrio, con tratamiento hidrófugo y recubierto en sus dos caras por una lámina de celulosa especial con una baja absorción de agua, alta dureza, resistencia al fuego, aislamiento acústico y alta capacidad de carga, colocadas sobre subestructura de perfiles de chapa de acero galvanizado entre la que se incluye aislamiento de fibra mineral.

**Tabiquería interior** de la vivienda formada con una estructura autoportante de montantes de aluminio y placas de yeso laminado de muy alta densidad y reforzada con fibra de vidrio, con tratamiento hidrófugo y recubierto en sus dos caras por una lámina de celulosa especial con una baja absorción de agua, alta dureza, resistencia al fuego, aislamiento acústico y alta capacidad de carga, colocadas sobre subestructura de perfiles de chapa de acero galvanizado. Todas las particiones cuentan con aislamiento termoacústico en su interior realizado en lana mineral.

Los locales húmedos irán revestidos con un alicatado cerámico gran formato de BALDOCER®. Además, en las duchas de los baños en-suite se combinará con un alicatado texturizado de NADIS DESIGN®

## CARPINTERÍA INTERIOR

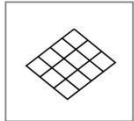


**Puerta de seguridad de acceso a la vivienda**, equipada con cerraduras y bisagras de seguridad. Acabada lacado color blanco. Control de accesos mediante lectura de tarjeta magnética.

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

**Armarios** ejecutados con paneles de acabado en melamina de alta resistencia, con terminación en blanco crudo o símil tejido. Frontales con puertas abatibles lacadas en color blanco mate con herrajes enderezadores y bisagras con freno amortiguado. Tiradores de pletina en L lacados en blanco.

## PAVIMENTOS

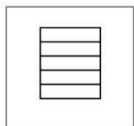


**Pavimentos de las viviendas** de tarima pegada multicapa de roble cepillado o similar.

En **locales húmedos y cocina** gres porcelánico gran formato antideslizante de primera calidad de BALDOCER®

**Rodapié** lacado blanco en salones pasillos y dormitorios.

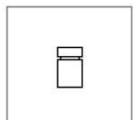
## REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS



Los **revestimientos verticales** se resuelven con pintura acrílica en todas las estancias, excepto en los locales húmedos en los que se dispondrá un alicatado cerámico de primera calidad gran formato de BALDOCER®

Los techos están realizados con placas de yeso laminado, formadas por un alma de yeso 100% natural recubierta en sus dos caras por una lámina de celulosa especial. En cocinas y baños las placas de yeso llevarán un tratamiento hidrófugo que disminuye su capacidad de absorción de agua, reforzando así su resistencia a la acción directa del agua y la humedad. Todos los techos se terminarán con pintura acrílica.

## BAÑOS



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

Encimeras con lavabo integrado realizadas 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.

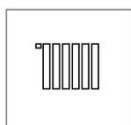
Platos de ducha integrados y antideslizantes realizados con resinas, y sanitarios de primera calidad de la firma ROCA®.

FIRMA:

FECHA:

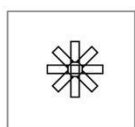
## Instalaciones y zonas comunes

### CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA



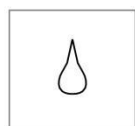
Calefacción centralizada en las viviendas mediante **aerotermia** por **suelo radiante** con control individualizado de la temperatura por estancias, y producción centralizada de ACS mediante **bomba de calor**.

### 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 el correspondiente sistema específico de extracción mecánica para los vapores y los contaminantes de la cocción.

### FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

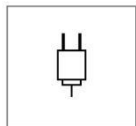


Tuberías para **distribución de agua** de gran resistencia, realizadas en tubo multicapa de polipropileno reforzado con fibra de vidrio hasta los colectores de cada local húmedo y con tubo de polietileno reticulado desde los colectores hasta los aparatos sanitarios.

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

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

## ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES



Instalación de Telecomunicaciones según el Reglamento de ICT (Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones).

Tomas de **televisión TDT, internet y telefonía** en salón, cocina y dormitorios.  
**Videoportero automático.**

Todos los mecanismos son de marcas de primera calidad, con una combinación entre el diseño y la tecnología del edificio orientado al futuro.

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

Iluminación tipo LED en toda la vivienda con regulación de intensidad en salones.

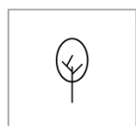
## DOMÓTICA



Sistema integrado de **control domótico** incluyendo las siguientes funciones:

- **Alarma** de **detección de inundación** en baños y cocina.
- **Alarma** de **humo** en la cocina.
- **Control de iluminación** en algunas estancias.
- **Apagado general** de luces.
- **Control de persianas.**
- **Control de temperatura.**
- **Control de videoportero.**

## ZONAS COMUNES



Portales, escaleras y vestíbulos de ascensores en gres porcelánico de gran formato de primera calidad de la firma BALDOCER®.

Los portales dispondrán de buzones para paquetería.

## GARAJES



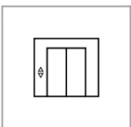
**Puerta de acceso mecanizada** con tarjeta y **lectura de matrícula**.

Instalación de **puntos de recarga** de coches eléctricos.

Pavimento de sótanos realizado con **hormigón pulido** en garaje y **pintura epoxi**, en trasteros y zonas comunes.

Trasteros con puerta metálica, techos y paredes acabados con pintura blanca anti-moho.

## ASCENSORES



Ascensores con puertas de cabina automáticas, detección de sobrecarga y conexión telefónica de la firma ORONA®.

Incluyen igualmente modo de espera (stand-by), Iluminación LED y grupo tractor con control de velocidad, potencia y frecuencia variable y sistema regenerativo.

# Gracias.

Promotor: **DMANÁN VIVIENDAS SAU**

[www.dmanan.com](http://www.dmanan.com)

CIF: **A-27.343.623**

(+34) 982 102 525

(+34) 670 252 875

Domicilio social:

**RUA NOVA, 25. 27001 LUGO**

Localización de la promoción en proyecto:

**AVENIDA DE MADRID, LUGO**

La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa, reservándose DMANÁN VIVIENDAS SAU 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 utilizadas en nuestros documentos y publicidad son orientativas y no vinculantes a nivel contractual.

FIRMA:

FECHA: