



PROMOCIÓN: EDIFICIO PARA 12 VIVIENDAS

SITUACIÓN: C/ LOURIDO 24. MEIRA (LUGO)

PROMOTOR: LUIS VILLAMIDE SL.

MEMORIA DE CALIDADES

1. CIMENTACION Y ESTRUCTURA.

- 1.1. **Cimentación:** Se resuelve mediante la construcción de losa de hormigón armado, atendiendo a los resultados y recomendaciones del Estudio Geotécnico realizado.
- 1.2. **Estructura:** Compuesta por retículas de vigas que soportan forjados unidireccionales y pilares de hormigón.

La ejecución de la estructura estará sometida al preceptivo control de materiales y a las inspecciones que realizará un Organismo de Control Técnico, independiente, contratado para tal fin y garantizada por un Seguro Decenal.

2. CUBIERTAS.

- 2.1. **Cubiertas planas:** Se construirán en sistema de cubierta invertida, confiando su impermeabilización a la instalación de doble lámina asfáltica e instalando aislamiento térmico a base de XPS de 4 cm. Como material de protección y acabado se ejecutará un solado a base de plaqueta de gres, cuyas características serán adecuadas para exteriores, en terrazas transitables, y capa de grava en terrazas no transitables.
- 2.2. **Cubiertas inclinadas:** Sobre forjado inclinado se instalará sobre rastreles panel sándwich de chapa prelacada con alma de aislante PUR de 5 cm.

3. CERRAMIENTOS Y FACHADA.

- 3.1. **Cerramientos de fachada:** Los cerramientos exteriores de fachada se resuelven con hoja exterior formada por panel prefabricado de hormigón de 10 cm, acabado liso blanco, cámara de aire de 3 cm, aislamiento térmico a base de panel rígido de poliestireno extruido de 5 cm y hoja interior de fábrica de ladrillo hueco doble de 8 cm.
- 3.2. **Cerramientos de patio y medianeras:** El cerramiento de patio y medianeras se resuelve con hoja exterior de fábrica de ladrillo perforado de 11 cm, cámara de aire de 3 cm, aislamiento térmico a base de panel rígido de poliestireno extruido de 5 cm y hoja interior de ladrillo hueco doble de 8 cm.
- 3.3. **Carpintería exterior:** La carpintería exterior será de aluminio, con rotura de puente térmico, lacado y acristalamiento doble.

IMPORTANTE: La memoria de calidades es un documento informativo sin valor contractual. LUIS VILLAMIDE SL se reserva la facultad de introducir modificaciones motivadas por razones técnicas, jurídicas o urbanísticas, autorizadas por el Director de Obra o ordenadas por organismos públicos competentes.
Las viviendas no incluyen mobiliario de ningún tipo, iluminación o electrodomésticos, salvo lo que expresamente se indica en esta memoria. Todo el mobiliario que aparece en planos es meramente figurativo y no está incluido.



PROMOCIÓN: EDIFICIO PARA 12 VIVIENDAS

SITUACIÓN: C/ LOURIDO 24. MEIRA (LUGO)

PROMOTOR: LUIS VILLAMIDE SL.

4. DIVISIONES INTERIORES.

- 4.1. **Separaciones dentro de la misma vivienda:** Se realizarán a base de fábrica de ladrillo hueco doble de 8 cm sobre banda elástica.
- 4.2. **Separaciones entre viviendas:** Se compondrán de doble fábrica de ladrillo perforado de 11 cm, sobre banda elástica, con aislamiento acústico intermedio.
- 4.3. **Separaciones entre viviendas y zonas comunes:** Estarán formadas por fábrica de ladrillo perforado de 11 cm, fábrica de ladrillo hueco doble de 8 cm, ambos sobre banda elástica y aislamiento acústico intermedio.

Finalizada la obra se realizará ensayo de aislamiento acústico por entidad homologada, a fin de garantizar el cumplimiento de los mínimos exigidos por la normativa.

5. REVESTIMIENTOS, PAVIMENTOS Y FALSOS TECHOS.

- 5.1. **Cocinas, baños y tendedores:** Sus paramentos verticales se alicatarán con azulejo de gres de 1ª calidad. El solado será a base de plaqueta de gres de 1ª calidad. Se instalará falso techo de escayola a fin de ocultar los componentes de las instalaciones.
- 5.2. **Recibidores, pasillos, dormitorios y salones:** Sus paramentos verticales y horizontales se revestirán a base de enlucido de yeso. Se colocarán falsos techos de escayola en zonas de entrada de instalaciones a vivienda. Se pavimentará mediante la colocación de tarima flotante laminada sintética, AC5, con su correspondiente rodapié.
- 5.3. **Portal y escaleras:** Sus paramentos verticales se revestirán a base de enlucido de yeso. Se colocarán falsos techo de escayola en zonas donde haya que oculta instalaciones. Los solados serán de granito. El diseño del portal, barandillas, etc, serán acordes a la categoría del edificio.

6. CARPINTERIA INTERIOR.

Las puertas de acceso a la vivienda serán blindadas, con cerradura de seguridad de tres puntos, lisas, acabado roble. Herrajes de colgar y de seguridad con acabado inox.

Las puertas interiores de la vivienda serán lisas, acabado roble, con herrajes de colgar y de seguridad con acabado inox, ciegas en dormitorios y baños, y acristaladas en cocina.

7. INSTALACIONES.

- 7.1. **Fontanería y saneamiento:** Se dispondrá de red de tubería multicapa, homologada, adecuada para el suministro y distribución de agua, adecuada para el consumo humano. Asimismo se dispondrá de la red de tuberías de PVC para la evacuación de aguas residuales.



PROMOCIÓN: EDIFICIO PARA 12 VIVIENDAS

SITUACIÓN: C/ LOURIDO 24. MEIRA (LUGO)

PROMOTOR: LUIS VILLAMIDE SL.

- 7.2. **Calefacción y gas:** La producción de agua caliente para calefacción y agua caliente sanitaria será en caldera de gas central, BAXI, de alto rendimiento. Se instalarán radiadores en cada vivienda, alimentados con tubería multicapa, cuyo consumo se controlará mediante contadores individuales. Se dotarán las viviendas de dispositivos de control termostático.
- 7.3. **Placas solares:** Se instalarán en la cubierta del edificio captadores solares térmicos, BAXI, que garantizarán el aporte de agua caliente exigida por la normativa.
- 7.4. **Ventilación:** Las viviendas dispondrán de instalación de ventilación mecánica, con recuperador de calor, de tal forma que se garantizará la ventilación de la vivienda, sin necesidad de abrir las ventanas.
- 7.5. **Electricidad y telecomunicaciones:** La instalación eléctrica se compondrá de todos los elementos necesarios para su correcto funcionamiento, cumpliendo las exigencias del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias. La instalación de telecomunicaciones constará de los elementos necesarios para la captación y adaptación de las señales digitales, terrestres, de radiodifusión sonora y televisión y su distribución a los puntos de conexión, situadas en todas las estancias de las viviendas excepto baños. Para proporcionar el acceso a los servicios de telefonía disponible al público. Para disponer de la infraestructura soporte que posibilite la implantación de las funcionalidades del hogar digital.
Los mecanismos de ambas instalaciones serán de la marca LEGRAND.
- 7.6. **Sanitarios y griferías:** Los baños se dotarán de sanitarios de marca ROCA o GALA, con grifería acorde a la calidad de las viviendas. Los baños principales constarán de inodoro, ducha, bidet y lavabo. Los secundarios constarán de inodoro, ducha y lavado.
- 7.7. **Ascensor:** Se instalará un ascensor de doble embarque para 8 personas, marca ORONA, o similar, sin sala de máquinas, puertas de apertura telescópica, atendiendo a la normativa vigente.

8. GARAJES.

Sus paramentos contarán con tratamientos de acabado acordes a la categoría del edificio. Constarán con instalación de iluminación accionada por detectores de presencia, instalación de extracción forzada de humos y detectores de CO. La puerta de acceso será automática con mando a distancia.

9. EFICIENCIA ENERGÉTICA. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA A.

El edificio está proyectado para que cumpla la máxima calificación energética que contempla el Código Técnico de la Edificación, lo que supone una baja demanda energética del edificio y una baja emisión de CO₂. Esta calificación es fruto de las siguientes características:

- Envoltente térmica con elevado aislamiento térmico.
- Caldera de gas central de condensación de alta eficiencia.

IMPORTANTE: La memoria de calidades es un documento informativo sin valor contractual. LUIS VILLAMIDE SL se reserva la facultad de introducir modificaciones motivadas por razones técnicas, jurídicas o urbanísticas, autorizadas por el Director de Obra o ordenadas por organismos públicos competentes. Las viviendas no incluyen mobiliario de ningún tipo, iluminación o electrodomésticos, salvo lo que expresamente se indica en esta memoria. Todo el mobiliario que aparece en planos es meramente figurativo y no está incluido.



PROMOCIÓN: EDIFICIO PARA 12 VIVIENDAS

SITUACIÓN: C/ LOURIDO 24. MEIRA (LUGO)

PROMOTOR: LUIS VILLAMIDE SL.

- Instalación de paneles solares térmicos.
- Sistema de ventilación mecánica con recuperadores de calor.