



PROMOCIÓN: EDIFICIO PARA 22 VIVIENDAS

SITUACIÓN: AVDA. AMERICAS // MARQUES DE HOMBREIRO. LUGO.

PROMOTOR: LUIS VILLAMIDE SLU

## MEMORIA DE CALIDADES

### 1. CIMENTACION Y ESTRUCTURA.

- 1.1. **Cimentación:** Se resuelve mediante la construcción de zapatas de hormigón armado, atendiendo a los resultados y recomendaciones del Estudio Geotécnico realizado.
- 1.2. **Estructura:** Compuesta por losas macizas sobre pilares de hormigón armado.

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 5 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 losa filtrante en no transitables.
- 2.2. **Cubiertas inclinadas:** Sobre losa maciza inclinada se instalará rastrelado de madera, entre los que se colocará aislamiento de XPS de 5 cm. Sobre rastrelado se instalará tablero de madera, lamina de polietileno nodular y cubrición a base de chapas de zinc a juntaalzada, o cubierta de pizarra 1ª calidad.

### 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 12 cm, acabado liso blanco, cámara de aire de 2 cm, aislamiento térmico a base de panel rígido de poliestireno extruido XPS de 10 cm, aislamiento térmico-acústico a base de panel semirrígido de lana de roca de 60 mm entre montantes de trasdosado de placa de yeso de alta dureza Ohmia de Pladur de 15 mm, consiguiendo un coeficiente de transmisión térmica muy reducido.
- 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

**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 22 VIVIENDAS**

**SITUACIÓN: AVDA. AMERICAS // MARQUES DE HOMBREIRO. LUGO.**

**PROMOTOR: LUIS VILLAMIDE SLU**

de 2 cm, aislamiento térmico a base de panel rígido de poliestireno extruido XPS de 10 cm, aislamiento térmico-acústico de lana de roca de 60 mm entre montantes de trasdosado de placa de yeso de alta dureza Ohmia de Pladur de 15 mm, obteniendo un valor de transmisión térmica muy reducido.

**3.3. Carpintería exterior:** La carpintería exterior será de aluminio, sistema COR-70 industrial de Cortizo, con rotura de puente térmico, lacado y acristalamiento doble con control solar, bajo emisivo y cámara con gas argón.

#### **4. DIVISIONES INTERIORES.**

**4.1. Separaciones dentro de la misma vivienda:** Se realizarán a base de tabique simple de placas de yeso laminado y lana mineral, sistema PYL 100/600 (70) LM, placa Ohmia.

**4.2. Separaciones entre viviendas:** Se compondrán fábrica de ladrillo perforado de 11 cm, trasdosado a ambas caras, con sistema autoportante formado por placa de yeso laminado de alta dureza Ohmia de Pladur de 15 mm, con aislamiento térmico-acústico de lana de roca de 60 mm entre montantes, sobre banda elástica, que permite obtener altos valores de confort acústico, superiores a los exigidos.

**4.3. Separaciones entre viviendas y zonas comunes:** Estarán formadas por fábrica de ladrillo perforado de 11 cm, enlucido de yeso por la parte exterior y trasdosado por la parte interior con doble aislamiento térmico-acústico de lana de roca de 4 cm, sobre banda elástica, consiguiendo altos valores de aislamiento acústico.

**4.4. Separaciones horizontales viviendas:** Estarán formadas por losa de hormigón armado definida en el apartado de estructura, y suelos flotantes, compuestos por panel de poliestireno expandido con grafito con lámina superficial termoconformada, de 20 mm de espesor, para formación de sistema de climatización para suelo radiante, consiguiendo altos valores de aislamiento acústico, tanto a ruido aéreo como a ruido de impacto.

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

#### **5. REVESTIMIENTOS, PAVIMENTOS Y FALSOS TECHOS.**

**5.1. Baños y tendederos:** 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 Pladur a fin de ocultar las instalaciones.

**5.2. Cocinas, recibidores, pasillos, dormitorios y salones:** Sus paramentos verticales y horizontales se pintarán con pintura plástica blanca. Se colocarán falsos techos Pladur a fin de ocultar las instalaciones. Se pavimentará mediante la colocación solado de gres imitación madera de 1ª calidad.

**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 22 VIVIENDAS**

**SITUACIÓN: AVDA. AMERICAS // MARQUES DE HOMBREIRO. LUGO.**

**PROMOTOR: LUIS VILLAMIDE SLU**

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 ocultar instalaciones. Los solados serán de gres. 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, lacadas en blanco. Herrajes de colgar y de seguridad con acabado inox.

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

Se instalarán armarios empotrados a juego con las puertas en distribuidor y dormitorio principal, cuyo interior estará rematado y dotado de balda, barra de colgar y maletero.

## **7. INSTALACIONES.**

7.1. **Fontanería y saneamiento:** Se dispondrá de red de tubería multicapa preaislada, 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.

7.2. **Calefacción y refrigeración:** La producción de agua caliente para calefacción y agua caliente sanitaria será mediante bombas de calor (AEROTERMIA) de Saunier Duval. El sistema de calefacción será mediante suelo radiante con tubería multicapa sobre panel aislante acústico, cuyo consumo se controlará mediante contadores individuales. Se dotarán las viviendas de dispositivos de control termostático. Asimismo, el sistema de bombas de calor será “inverter” para que el suelo radiante tenga también capacidad refrescante.

7.3. **Placas solares:** Se instalarán en la cubierta del edificio captadores solares fotovoltaicos que producirán energía eléctrica que disminuirá el consumo en zonas comunes.

7.4. **Ventilación:** Las viviendas dispondrán de instalación de ventilación mecánica de doble flujo con filtros antipolvo, mediante recuperadores de calor individuales, de tal forma que se garantizará una ventilación saludable 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, situados en todas las estancias de las viviendas excepto baños, para proporcionar el acceso a los servicios de



**PROMOCIÓN: EDIFICIO PARA 22 VIVIENDAS**

**SITUACIÓN: AVDA. AMERICAS // MARQUES DE HOMBREIRO. LUGO.**

**PROMOTOR: LUIS VILLAMIDE SLU**

telefonía disponible al público y 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 BTICINO serie CLASSIA.

Iluminación en zonas comunes con sistemas de bajo consumo.

- 7.6. **Sanitarios y griferías:** Los baños se dotarán de sanitarios de marca ROCA o GALA, serie media, con grifería acorde a la calidad de las viviendas y de bajo consumo. Los baños principales constarán de inodoro, ducha, preinstalación para bidet y lavabo. Los secundarios constarán de inodoro, ducha y lavado.
- 7.7. **Domótica:** Las viviendas contarán con sistema de domótica para control de videoportero y persianas automatizada y en remoto. En el portal del edificio se instalará buzón inteligente para la gestión de la paquetería.
- 7.8. **Ascensor:** Se instalará un ascensor de doble embarque para 8 personas, marca ORONA, sin sala de máquinas, puertas de apertura telescópica, atendiendo a la normativa vigente, o similar.

## **8. GARAJES.**

Sus paramentos contarán con tratamientos de acabado acordes a la categoría del edificio. Constarán con instalación de iluminación LED 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 CO<sub>2</sub>. Esta calificación es fruto de las siguientes características:

- Envoltente térmica con elevado aislamiento térmico.
- Sistema de aerotermia de alta eficiencia.
- Instalación de paneles solares fotovoltaicos.
- Sistema de ventilación mecánica con recuperadores de calor en viviendas.

## **10. PROTECCION CONTRA INCENDIOS.**

El edificio está proyectado para que cumpla el CTE SE (*Seguridad contra Incendios*), para ello se ha optado por fachadas de gran resistencia al fuego. Se dota al inmueble de hidrante exterior, extintores, columna seca en plantas altas de viviendas y bocas de Incendio en trasteros y garajes conectadas a depósitos propios de agua, así como sistemas de ventilación mecánica, detectores, pulsadores y alarmas. Se dotará a todo el inmueble



**PROMOCIÓN: EDIFICIO PARA 22 VIVIENDAS**

**SITUACIÓN: AVDA. AMERICAS // MARQUES DE HOMBREIRO. LUGO.**

**PROMOTOR: LUIS VILLAMIDE SLU**

de luces de emergencia. Las escaleras estarán protegidas frente al humo, así como los vestíbulos previos.