

PROMOCIONS ALPAMA 2023, S.L.



MEMORIA DE CALIDADES

EDIFICIO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
RÚA FREI LOIS RDRÍGUEZ, 20. CONCELLO DE NOIA





MEMORIA DE CALIDADES

MEMORIA DE MATERIALES, AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO, MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO, SERVICIOS E INSTALACIONES, ELEMENTOS COMUNES SUSCEPTIBLES DE GENERAR GASTOS DE COMUNIDAD Y CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.

Las viviendas, plazas de garaje y trasteros objeto de esta documentación pertenecen al proyecto básico gestionado por *CONSTRUMARC OBRAS*. La promoción se encuentra en fase de proyecto, por lo que la documentación e información ofrecida, el programa de las viviendas, su distribución y superficies están sujetas a posibles modificaciones derivadas de la elaboración del proyecto de ejecución u otras que fueran impuestas por alguna autoridad competente o por exigencias técnicas o administrativas. El precio de la vivienda, plaza de garaje y trastero no incluye mobiliario, electrodomésticos u otros complementos salvo los expresamente descritos en la presente Memoria. Toda representación de mobiliario que aparezca en la documentación comercial y planos de distribución es meramente figurativa, y no se encuentra incluida dentro de los precios de venta de las viviendas objeto de esta documentación. Toda la documentación adicional sobre la promoción, conforme a las exigencias de la ley de Vivienda de Galicia, se encuentra a disposición de los interesados en la oficina de atención comercial.

01.FACHADA

La edificación se construirá con materiales de acabado exterior y sistemas de fachada similares a los del entorno, tratando de dialogar con aquellos elementos que guardan cierta calidad estética en el conjunto urbano próximo.

- Acabados de fachada:

Las fachadas Norte y Oeste del edificio serán de doble hoja de fábrica, con fachada ventilada, tal y como se puede apreciar en la infografía adjunta., modelo a definir en proyecto de ejecución.

- Carpinterías exteriores:

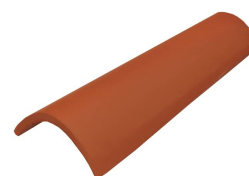
Las carpinterías exteriores se proyectan de PVC con acabado blanco.

Sistema GEALAN-LINEAR: Poseen sistema de rotura de puente térmico y modernos vidrios funcionales. Gracias a su sistema multicámara poseen una mayor seguridad y un buen aislamiento térmico y acústico.



02. CUBIERTAS

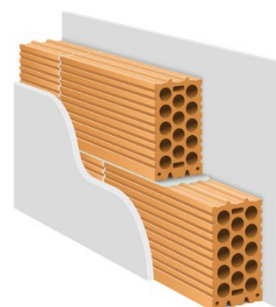
La cubierta superior de la edificación, en sus zonas no accesibles, se resuelve mediante estructura de forjado inclinado de viguetas pretensadas y bovedilla, aislamiento térmicos, placas de fibrocemento y teja del país, con una zona de 38º de pendiente y otra zona ligeramente horizontal, donde serán ubicada la instalación de bombas de calor del sistema de producción de suelo radiante y ACS de la construcción.



03. SISTEMA DE COMPARTICIÓN

- Tabiquería de separación de viviendas contiguas y elementos comunes del edificio

Tabiquería formada por doble hoja de fábrica de ladrillo semimacizo con aislamiento acústico en el interior y ladrillo hueco doble revestido por ambas caras.



O4. CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada a vivienda

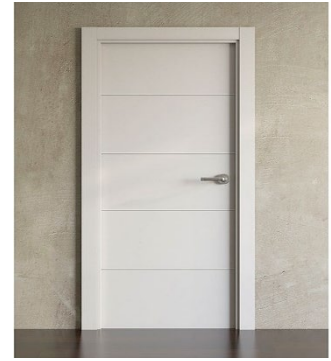
Puerta de entrada a vivienda de seguridad, blindada y en acabado lacado blanco mate, incluso entorno de la misma, tanto por el exterior como por el interior. Herrajes y cerradura de seguridad.

- Puertas de paso interiores

Puertas interiores abatibles o correderas según estancia, lacadas en blanco. Las correderas irán equipadas con manilla oculta.

- Armarios

Frentes de armario lacados en blanco, con puertas correderas o abatibles de suelo a techo. Interiores divididos y equipados con cajonera en dormitorios.



O5. PAVIMENTOS

- Pavimentos cerámicos

Gres porcelánico rectificado modelo a definir en proyecto de ejecución.



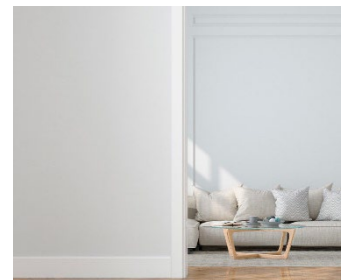
O6. REVESTIMIENTOS

- Pinturas

Se ejecutarán en toda la vivienda, aplicando tres manos, una mano de fondo y dos manos de acabado liso sobre el soporte correspondiente, placa de yeso laminado o guarnecido de yeso según los casos.

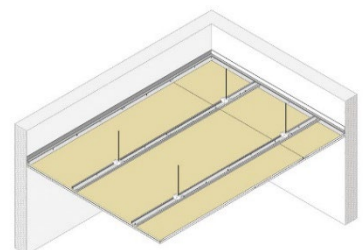
- Cerámicos

Gres porcelánico rectificado modelo a definir en proyecto de ejecución.



O7. TECHOS

Se ejecutará falso techo suspendido de cartón yeso, formado por una estructura de perfiles de chapa de acero galvanizada a base de perfiles continuos en forma de "U", de 45 mm de ancho (T-45), debidamente suspendidos del forjado y encajados en el Perfil Clip fijado mecanicamente en todo el perímetro. A esta estructura de perfiles, se atornilla una placa Pladur® N de 15 mm de espesor. Incluso manta de lana mineral sobre el dorso de placas y perfiles. Montaje según norma UNE 102043 y requisitos del CTE-DB HR. Lo que garantiza un aislamiento acústico entre viviendas de alta resistencia.



08. SANITARIOS Y GRIFERÍA

Elementos de sanitarios y grifería a definir en proyecto de ejecución y validar en cada caso particular por los interesados.

09. AHORRO ENERGÉTICO Y AISLAMIENTO TÉRMICO

Descripción de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE:

Son requisitos básicos, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, los relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

Se establecen estos requisitos con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiendo los edificios proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan estos requisitos básicos.

3. Ahorro de energía y aislamiento térmico; en el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en DB-HE, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. Cumple con la UNE EN ISO 13 370: 1999 “Prestaciones térmicas de edificios. Transmisión de calor por el terreno. Métodos de cálculo”.

El edificio proyectado dispone de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno. Las características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, permiten la reducción del riesgo de aparición de humedades de condensación, superficiales e intersticiales que puedan perjudicar las características de la envolvente. Se ha tenido en cuenta especialmente el tratamiento de los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

La edificación proyectada dispone de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnen unas determinadas condiciones.

La demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá mediante un sistema de bombas de calor para climatización por suelo radiante a baja temperatura y agua caliente sanitaria.

Su justificación se realizará en el apartado Cumplimiento del Ahorro de Energía de la memoria del Proyecto de Ejecución a realizar.

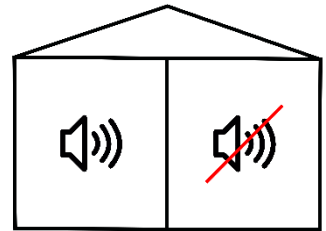


10. AISLAMIENTO ACÚSTICO

En el proyecto se tendrá en cuenta lo establecido en el DB-HR:

2. Protección frente al ruido; en el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en DB-HR y en la Ley 7/97, D150/99 y el Reglamento D.302/2002 de contaminación acústica en Galicia, de tal forma que el ruido percibido o emitido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

Todos los elementos constructivos, cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan. Su justificación se realiza en el apartado de Cumplimiento de DB-HR y Cumplimiento de la Ley 7/97, D.150/99 y el Reglamento D.302/2002 de contaminación acústica en Galicia de la memoria del Proyecto de Ejecución a realizar.



11. SISTEMA DE CALEFACCIÓN

Sistema de calefacción por suelo radiante de agua a baja temperatura individualizado para cada vivienda. La instalación consta de un panel aislante termo- acústico y posicionador del tubo, sobre el que se colocan los circuitos de tubería de polietileno reticulado por las que circula el agua caliente. Sobre ello se ejecuta un mortero de cemento de especiales características para la conducción térmica, de 7 cm. de espesor medio. La instalación estará dotada de circuitos independientes para cada zona de la vivienda.



CALIFICACIÓN ENERGÉTICA A

El edificio tiene calificación energética A lo que supone una disminución de emisiones CO2 y una reducción significativa de la demanda energética del edificio (calefacción, y agua caliente sanitaria).

Esta calificación se consigue mediante la adopción de las siguientes medidas:

- **Mayor aislamiento térmico** que se obtiene mediante la mejora de la envolvente térmica duplicando el aislamiento de fachada, mejorando el de cubierta y separación con zonas comunes, así como la carpintería e incorporando vidrios bajo emisivos.

- **Suelo radiante:**

- Trabaja a temperaturas bajas, favoreciendo el incremento del rendimiento de la caldera.
- Se consigue la misma sensación de confort que un sistema convencional a menor temperatura ambiente.
- Sistema invisible y limpio.
- Mayor sensación de confort al realizarse un reparto uniforme del calor desde la zona más baja de las estancias.

- **Bomba de calor aire-agua:**



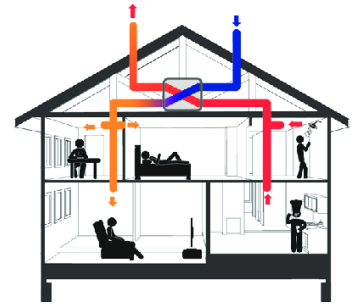
Bombas de calor independientes para cada vivienda, de alto rendimiento con un reducido consumo energético., lo que implica un importante ahorro de producción de calefacción y ACS y un valor muy bajo de emisiones de CO2 a la atmósfera.

12. INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN Y RECUPERACIÓN DE CALOR

Se ofrece la opción de ventilación controlada de la vivienda, no siendo necesaria la apertura de ventanas para dicha ventilación.

Ventilación continua de la vivienda mediante extracción conducida desde baos y cocina e impulsión conducida desde dormitorios y salón.

Recuperación de calor del aire de extracción. Introducción del aire exterior precalentado y filtrado. Mejora del aislamiento acústico en la vivienda, al no ser necesario mantener las ventanas abiertas para una correcta ventilación. Evita la acumulación de olores y gases tóxicos, así como la aparición de mohos y condensaciones en el interior de la vivienda. Evita la aparición de corrientes de aire molestas en el interior de la vivienda.



13. INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

La distribución interior de fontanería se realizará por el falso techo de cada vivienda. Las canalizaciones tanto de agua fría como de agua caliente se ejecutan en tubo de polietileno reticulado o multicapa. Contarán con llaves de corte independientes en todos los cuartos húmedos (baos, aseos, cocina, lavandera), y general para cada vivienda. Las canalizaciones estarán aisladas térmicamente.

14. INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Cada vivienda cuenta con una instalación eléctrica ajustada al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Cuenta con tomas de TV/FM en salón, cocina y dormitorios, e instalación completa de video-portero. Los mecanismos eléctricos serán de Simon o similar. La iluminación de zonas comunes se realizará mediante luminarias eficientes energéticamente y con detectores de presencia. El edificio cuenta con Antena colectiva de Televisión para la recepción de UHF, VHF y FM.

3. Acceso a los servicios de: telecomunicaciones, audiovisuales y de información; El edificio se ha proyectado de tal manera que se garanticen el acceso a los servicios de telecomunicaciones, ajustándose el proyecto a lo establecido en el RD. Ley 1/98 de Telecomunicaciones en instalaciones comunes, se incluirá junto al proyecto de ejecución un

proyecto técnico de telecomunicaciones firmado por técnico competente.

15. INSTALACIONES DE TRANSPORTE

El edificio estará dotado de dos ascensores, de acero inoxidable, eléctricos, con puertas automáticas. Uno de ellos está adaptado al itinerario accesible.

Desde las viviendas se accede al garaje y trasteros directamente desde el ascensor, además de existir un acceso peatonal exterior mediante escaleras.



16. APARCAMIENTO

Todas las plazas de aparcamiento, vías de acceso, circulación y distribución cumplen las condiciones y dimensiones requeridas por la normativa de obligado cumplimiento. En el garaje se dispone de preinstalación para recarga de vehículo eléctrico según normativa (ITC) BT 52. Los trasteros se entregan pintados en color blanco y el solado se resuelve con pintura impermeable de poliuretano o similar.

