

Dmanán Viviendas SAU, “Construimos Sueños”



EDIFICIO RESIDENCIAL RÚA PROGRESO, 12, LUGO
MEMORIA DE CALIDADES. EDICIÓN 01

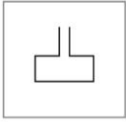
Dmanán

Dmanán

Somos un grupo inversor gallego dedicados a la construcción, renovación y rehabilitación 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.

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

Dmanán



ESTRUCTURA

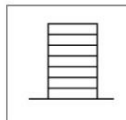
Se mantiene la **estructura existente** del edificio compuesta por pórticos de madera y muros de carga y medianería de mampostería. Los forjados existentes están ejecutados con estructura madera y estructura metálica y la cubierta está compuesta por vigas y cerchas de madera.



CUBIERTAS

La **cubierta** del edificio se resuelve con **pizarra** sobre rastreles clavados a un panel sandwich con tableros a ambos lados de un aislamiento XPS de alta densidad de 80+80mm. Esta cubierta se ancla a una estructura de cerchas de madera.

Las cubiertas del patio se realizarán con la misma solución de pizarra sobre rastreles sobre panel sándwich de tableros y aislamiento XPS 80+80 mm.



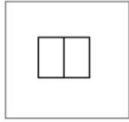
FACHADAS

El **cerramiento de la fachada principal** se conserva íntegramente.

El **cerramiento a patio** estará constituido en plantas superiores por una galería de madera de pino acabado con lasur al agua color blanco, y con un sistema SATE en paños ciegos, compuesto de capa de mortero armado, aislamiento térmico EPS 8 mm fijado a la cara exterior del cerramiento, y acabado en mortero acrílico flexible.

Hacia el interior de las viviendas el cerramiento cuenta con trasdosado de placas yeso laminado de 15 mm de espesor de muy alta densidad con tratamiento hidrófugo recubierto en sus dos caras por una lámina de celulosa especial con una gran resistencia a impactos y un mayor aislamiento frente al ruido aéreo y aislamiento de 45 mm de espesor de fibra mineral.

Dmanán



CARPINTERÍA EXTERIOR

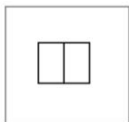
Carpintería exterior de madera de pino laminado acabado con lasur al agua color blanco. La carpintería de madera es de gran capacidad aislante para evitar las transmisiones de temperatura exterior-interior lo que supone una mejora del **ahorro energético** y el confort superficial de la carpintería al evitar las condensaciones superficiales.

Sistema de **apertura con hojas abatibles** en ventanas y balcones y **sistema de guillotina y paños fijos** en las galerías.

Acristalamientos dobles con cámara de aire y vidrio de baja emisividad, acústico y control solar (aislamiento térmico reforzado) en todas las carpinterías exteriores.

Contraventanas de madera de pino laminado acabado con lasur al agua color blanco para oscurecimiento de la estancia en ventanas y puertas balconeras.

Ventanas de cubierta con estor de oscurecimiento en estancias bajocubierta.

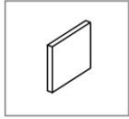


CERRAJERÍAS

Las rejerías existentes, tanto en los balcones como en la escalera del edificio, se limpiarán, protegerán y restaurarán.

La cerrajerías exteriores tendrán un acabado tipo forja y las cerrajerías interiores se lacarán en color blanco.

Dmanán

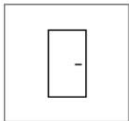


PARTICIONES

Divisiones entre viviendas realizadas con doble estructura autoportante de montantes de aluminio de 70mm de espesor y doble placa de yeso laminado de 13 mm de espesor a cada lado, que tendrán tratamiento hidrófugo en estancias húmedas. Estas particiones cuentan con aislamiento termoacústico en su interior realizado con doble lana mineral de 60 mm de espesor.

Tabiquería interior de la vivienda formada con una estructura autoportante de montantes de aluminio de 70 mm de espesor y placas de yeso laminado de 15 mm de espesor de muy alta densidad con tratamiento hidrófugo recubierto en sus dos caras por una lámina de celulosa especial con una gran resistencia a impactos y un mayor aislamiento frente al ruido aéreo. Todas las particiones cuentan con aislamiento termoacústico en su interior realizado en lana mineral de 60 mm de espesor.

Los locales húmedos irán revestidos con un alicatado cerámico de primera calidad.



CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de seguridad de acceso a la vivienda, equipada con cerraduras y bisagras de seguridad. Acabada en rechapado de madera o lacada color blanco.

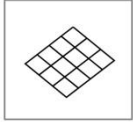
Control de accesos mediante lectura de tarjeta magnética.

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

Armarios ejecutados en su interior con paneles de acabado melamínico textil de alta resistencia. Frontales con puertas abatibles lacadas en blanco y bisagras con retención.

Rodapié lacado blanco en salones pasillos y dormitorios.

Dmanán



PAVIMENTOS

Pavimentos de las viviendas: suelo laminado en espiga acabado roble, apta para su instalación sobre calefacción por suelo radiante.

Los **locales húmedos** están pavimentados con gres porcelánico antideslizante de primera calidad, de altas propiedades mecánicas y estéticas.

El patio al que tienen salida la vivienda y la oficina de la planta primera se pavimentan con porcelánico antideslizante de primera calidad de gran formato.

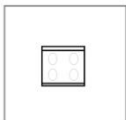


REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

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.

Los techos están realizados con placas de yeso laminado de 13 mm de espesor, 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

Dmanán



COCINAS Y LAVANDERÍAS

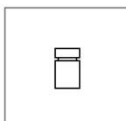
Cocina y lavandería totalmente amuebladas con encimera de porcelánico de última generación, fregadero encastrado de acero inoxidable con grifería monomando con caño giratorio y de bajo consumo realizada en acero inoxidable de alta calidad.

Equipamiento de cocina de compuesto por :

- **Frigorífico Combi** integrable. Calificación energética F (equivalente a la antigua calificación de C).
- **Placa de inducción** con sensor automático. Calificación energética C (equivalente a la antigua calificación de A+)
- **Campana extractora** extra silenciosa y gran potencia de extracción. Calificación energética C (equivalente a la antigua calificación de A+).
- **Horno** con puerta de cristal. Calificación energética A.
- **Microondas** encastrable.
- **Lavavajillas** integrable extra silencioso. Calificación energética E (equivalente a la antigua calificación de B).

Equipamiento de lavanderías compuesto por:

- **Lavadora** EcoSilence silenciosa y eficiente. Calificación energética C (equivalente a la antigua calificación de A⁺).
- **Secadora** de condensación. Calificación energética C (equivalente a la antigua calificación de A⁺).

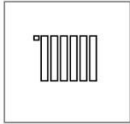


BAÑOS

Cuartos de baño totalmente equipados con instalación de mampara, espejo y mueble bajo lavabo. Platos de ducha integrados y antideslizantes realizados con resinas y sanitarios de primera calidad.

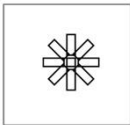
Dmanán

INSTALACIONES Y ZONAS COMUNES



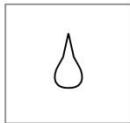
CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Calefacción individualizada en las viviendas mediante **caldera de gas** y **suelo radiante** con control individualizado de la temperatura por estancias, y producción de ACS.



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.

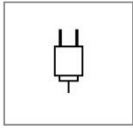


FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

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

Dmanán



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 **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 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 inundación, alarma de gas en cocina y alarma de humo en cocina.
- **Control de circuitos de iluminación.**
- **Control de persianas** o estores motorizadas.
- **Monitorización de temperatura ambiente.**
- **Control** de válvula de **circuito de suelo radiante.**

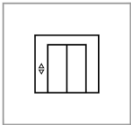
Dmanán



ZONAS COMUNES

Portales y vestíbulos de ascensores en gres porcelánico de primera calidad.

Rehabilitación de escaleras existentes realizadas en madera maciza. La barandilla se limpiará, restaurará y protegerá, en acabado lacado color blanco. El portal dispondrá de buzones para paquetería.



ASCENSOR

Ascensor con puertas de cabina automáticas, detección de sobrecarga y conexión telefónica.

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

Dmanán

Dmanán

promotor: **DMANAN VIVIENDAS SAU**

CIF: **A-27.343.623**

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

www.dmanan.com

(+34) 982 102 525

(+34) 670 252 875

localización de la promoción en proyecto:

RÚA PROGRESO, 12, LUGO

La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa, reservándose DMANAN 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 de este documento son orientativas y no vinculantes a nivel contractual.

Dmanán