

Dmanán Lucas, “Construimos Sueños”



EDIFICIO RESIDENCIAL SEMINARIO, LUGO  
MEMORIA DE CALIDADES. EDICIÓN 02

*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.

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 Lucas, ¡construimos sueños!





**Dmanán** certifica todas 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 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 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 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.

**Dmanán**



ecología



ahorro



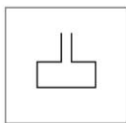
salud



imagen orientativa sin valor contractual

EDIFICACIÓN

*Dimanán*



## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

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

La **estructura horizontal** se resuelve con forjados reticulares de bovedillas de poliestireno expandido.

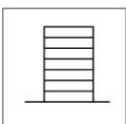
**Cimentación** de hormigón armado teniendo en cuenta lo establecido en el informe geotécnico y la normativa de aplicación.



## CUBIERTAS

La **cubierta** del edificio se resuelve con cubierta invertida con protección de canto rodado, aislamiento XPS de alta densidad de 40+40mm protegido con lámina separadora, con impermeabilización a base de doble lámina bituminosa.

**Terrazas transitables** en sistema de cubierta invertida con pavimento cerámico de primera calidad, mortero de recredido y regularización de pendientes, aislamiento XPS de 4cm bajo con impermeabilización a base de doble lámina bituminosa.



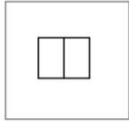
## FACHADAS

El **cerramiento de la fachada principal** será con sistema de fachada ventilada, para reducir los puentes térmicos y reducir la demanda energética. El acabado exterior estará realizado con cerámico de gran formato color blanco o similar colocado sobre una subestructura anclada al soporte de ladrillo semimacizo de 12 cm de espesor enfoscado con mortero hidrófugo, combinado con cerámico negro en vuelos y petos de barandillas. El aislamiento de la fachada principal, de 8cm de espesor de lana de roca con lámina impermeabilizante.

El **cerramiento a patio** será con sistema SATE, compuesto de capa de mortero armado y aislamiento térmico XPS 8 mm fijado a la cara exterior del cerramiento, con acabado en mortero de cal 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.

*Dimanán*



## CARPINTERÍA EXTERIOR

**Carpintería exterior** de aluminio lacado “seaside” color blanco. 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 Cor Vision Plus, plegables en dormitorios, y oscilobatientes** en locales húmedos.

**Acristalamientos** dobles con cámara de Argón y vidrio de baja emisividad, acústico y control solar (aislamiento térmico reforzado), con espesores 4+4/16/4+4 en salones y 4+4/16/3+3 en dormitorios y locales húmedos.

Persianas en dormitorios y estores **foscuroit** o **screen** motorizados en salones.

*Dimanán*



imagen orientativa sin valor contractual

VIVIENDAS

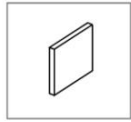
*Dimanán*



imagen orientativa sin valor contractual

VIVIENDAS

*Dimanán*

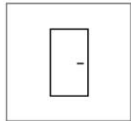


## PARTICIONES

**Divisiones entre viviendas** realizadas en ladrillo semimacizo trasdosado por ambas caras con 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 y aislamiento de 45 mm de espesor de fibra mineral.

**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.

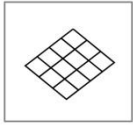
Control de accesos mediante lectura de tarjeta magnética.

**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 color blanco o rechapadas en madera natural wengué.

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

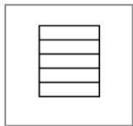
*Domán*



## PAVIMENTOS

**Pavimentos de las viviendas** gres porcelánico de gran formato de altas propiedades mecánicas y estéticas. En dormitorios tarima flotante multicapa de roble cepillado, con lama de 19 cm de ancho.

Las zonas comunes y los **locales húmedos** están pavimentados con gres porcelánico antideslizante de primera calidad.



## REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

Los **revestimientos verticales** se resuelven con pintura acrílica ecológica con certificado de sostenibilidad BREEAM 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 ecológica con certificado BREEAM.

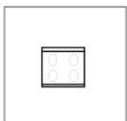
*Domán*



imagen orientativa sin valor contractual

COCINAS

*Dimanán*

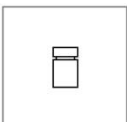


## COCINAS

**Cocina totalmente amueblada** MOBALCO con encimera de porcelánico de última generación tipo DEKTON o similar, 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 A++.
- **Placa de inducción** con sensor automático.
- **Campana extractora** extra silenciosa y gran potencia de extracción.
- **Horno** con puerta de cristal. Calificación energética A.
- **Microondas** encastrable.
- **Lavavajillas** integrable extra silencioso. Calificación energética A+.
- **Lavadora** EcoSilence silenciosa y eficiente. Calificación energética A+++.
- **Secadora** de condensación. Calificación energética A++.



## BAÑOS

Cuartos de baño totalmente equipados con instalación de mampara, espejo antivaho 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.

*Dimanán*



imagen orientativa sin valor contractual



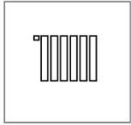
BAÑOS

*Dimanán*



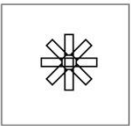
INSTALACIONES Y ZONAS COMUNES

*Dimanán*



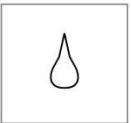
## CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Calefacción centralizada en las viviendas mediante **aeroterminia** por **suelo radiante** con control individualizado de la temperatura por estancias, y producción centralizada de ACS mediante **bomba de calor por CO<sub>2</sub>**, un refrigerante natural y respetuoso con el medio ambiente, que no destruye la capa de ozono y presenta un potencial significativamente bajo de calentamiento atmosférico, contribuyendo a la reducción de las emisiones de CO<sub>2</sub>.



## 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.

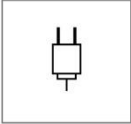


## FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

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.

*Domán*



## ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación de Telecomunicaciones según el RITE (Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación).

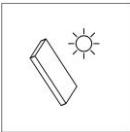
Tomas de **televisión, analógica y digital, radio y telefonía** en salón, cocina y dormitorios. Canalización de Red Digital de Servicios Integrados para instalación de televisión por cable y **Videoportero automático**.

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.



## INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA

Instalación fotovoltaica de autoconsumo para zonas comunes mediante **placas fotovoltaicas** de alto rendimiento, con módulos de vidrio-polímero de larga duración con gran resistencia a las influencias ambientales.

*Domán*



## 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.**



## ZONAS COMUNES

Portales, escaleras y vestíbulos de ascensores en gres porcelánico de gran formato de primera calidad.



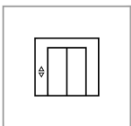
## GARAJES

**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.**

Trasteros con puerta metálica, y techos y paredes acabados con pintura blanca antimoho.



## ASCENSORES

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

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

*Domán*



imagen orientativa sin valor contractual

ZONAS COMUNES EN PLANTA BAJA

*Dimanán*



imagen orientativa sin valor contractual

GIMNASIO

*Dimanán*

El edificio dispondrá en su **Planta Baja** de elementos diferenciadores con excelentes zonas comunes para disfrutar.

#### **- CONSERJERÍA**

Espacio habilitado para conserjería. La figura del conserje cubrirá distintas necesidades del edificio para mayor tranquilidad de los propietarios de las viviendas

#### **- ZONA DE TRABAJO/COWORKING**

Espacio dedicado al trabajo o al estudio, que posibilita la realización de actividades como teletrabajo, coworking, celebración de reuniones o la impartición de cursos o clases particulares. Equipada con WIFI y todas las facilidades para el trabajo.

#### **- SALA DE JUEGOS INFANTIL**

Zona para encuentros sociales y familiares, pensada para el bienestar y la comodidad de los propietarios. Zona pensada para el disfrute de los más pequeños de la casa, en un entorno protegido para mayor tranquilidad de los padres.

#### **- SALA SOCIAL GOURMET**

Contará con cocina y salón de concepto abierto, proporcionando una zona de descanso y conversación a cualquier hora del día.

#### **- GIMNASIO**

Espacio reservado para la actividad física, con equipamiento completo para la realización de entrenamientos con la comodidad de su ubicación en el propio edificio.

#### **- ESPACIO SALUD**

Zona común con los aparatos necesarios para realizar un auto seguimiento básico de la salud y la posibilidad de salvar vidas en casos de accidentes respiratorios y cardiovasculares. Incluirá elementos básicos, como un botiquín, camillas, tensiómetro y básculas para bebés y adultos, hasta los aparatos más avanzados como desfibriladores o el dispositivo anti-atragantamiento.



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

(+34) 982 102 525

(+34) 670 252 875

promotor: **DMANAN LUCUS SL**

CIF: **B-27.514.157**

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

localización de la promoción en proyecto:

**RÚA SALVADOR DE MADARIAGA, 15, LUGO**

La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa, reservándose DMANAN LUCUS, S.L.U. 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.