

Promoción de Viviendas

# O Tremo, Brión

Memoria de Calidades

okohaus.es

ökohaus

Promoción de Viviendas

# O Tremo, Brión

Memoria de Calidades

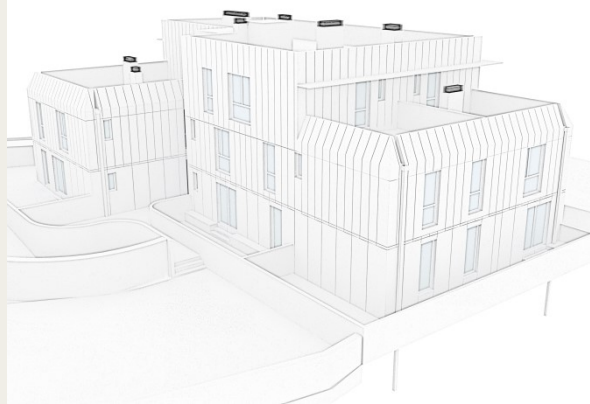


El denominado proyecto “O Tremo”, consiste en un edificio de vivienda colectiva plurifamiliar, concebido, diseñado, y ejecutado, bajo el estándar de passivhaus, lo que se traduce en una mayor calidad del aire, confort térmico, y acústico, y un gran ahorro energético. En definitiva, un edificio que cuida tu salud y mejora tu calidad de vida, y al mismo tiempo cuida el medioambiente.

El edificio está compuesto de tres plantas sobre rasante, y una planta sótano destinada a aparcamiento. Lo que hace un total de 15 viviendas,, que se componen de salón comedor, cocina, uno y dos dormitorios, y uno y dos baños.

Las viviendas contarán con amplias terrazas y ventanas, de acuerdo con la demanda actual del mercado inmobiliario.

Estará ubicado en la rúa Gafo nº1\_15280 Brión (A Coruña).



# O Tremo, Brión

Memoria de calidades, INDICE

**1** Cimentaciones y estructura

**2** Cubierta

**3** Fachadas

**4** Carpintería exterior

**5** Tabiquería y aislamientos

**6** Techos y pinturas

**7** Carpintería interior

**8** Pavimentos

**9** Alicatados

**10** Baños y aseos

**11** Cocinas

**12** Instalación de electricidad

**13** Agua caliente y calefacción

**14** Accesos y zonas comunes

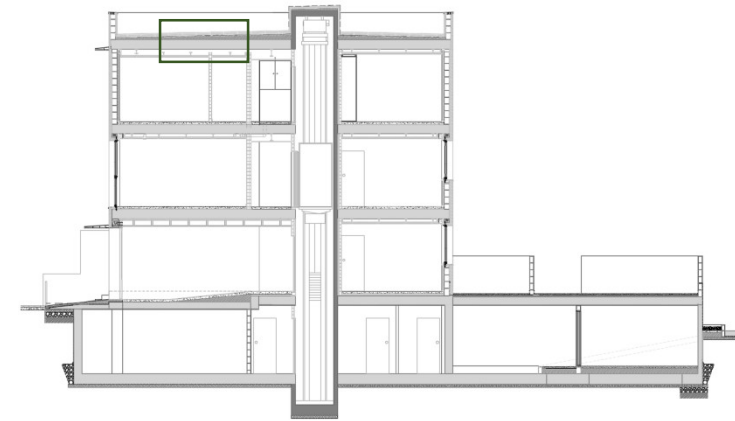
**15** Garajes y trasteros

**16** Calificación energética

**17** Edificio ecoeficiente

## 1 Cimentación y estructura

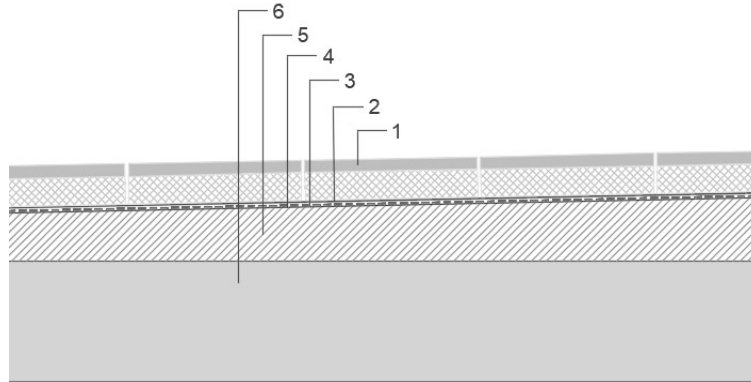
La cimentación y la estructura serán proyectadas en hormigón armado, con forjados reticulares. Un organismo de control técnico independiente, garantizará la perfecta ejecución de la estructura.



## 2 Cubierta

Las cubiertas del edificio se resuelven mediante un sistema de cubierta invertida compuesta por:

1. Baldosa aislante compuesta por una base de espuma de poliestireno extruido de 80mm de espesor, autoprotegida en su cara superior con una capa de mortero y acabado rugoso rústico en gris.
2. Capa separadora de geotextil
3. Membrana impermeabilizante bicapa con doble tela asfáltica.
4. Aislamiento térmico de poliestireno extruido (8+8cm).
5. Estructura soporte de cubierta.

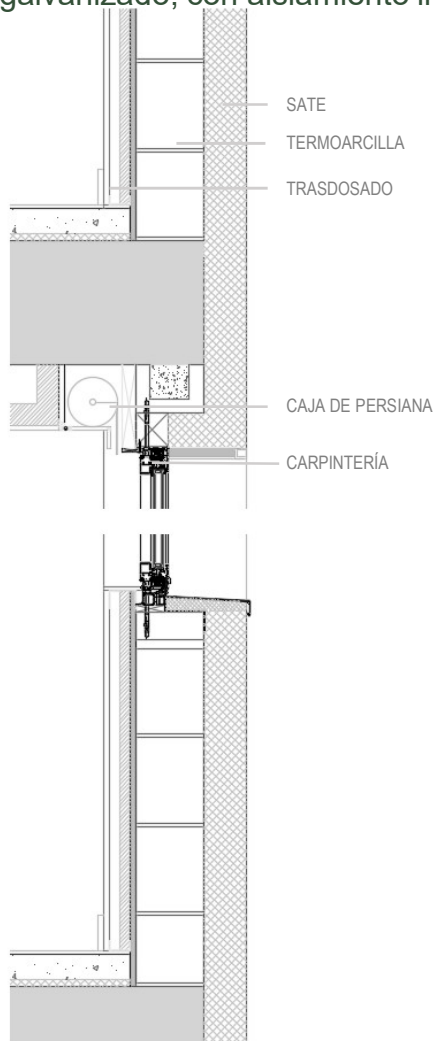


Detalle cubierta

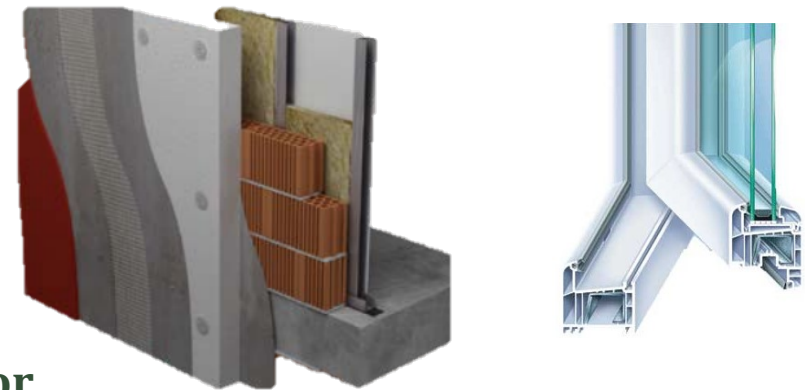
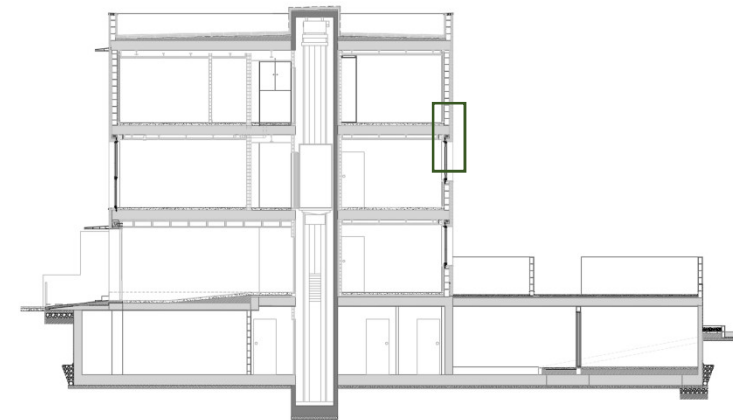
### 3 Fachadas

El cerramiento exterior estará formado por una hoja de bloques aligerados de termoarcilla, revestidos por la cara exterior con un sistema de aislamiento SATE de lana de roca de 12cm de espesor, con acabado final de revoco mineral pintado.

Al interior, el muro se cubrirá con un trasdosado autoportante de placas de yeso laminado, colocadas sobre una subestructura de perfiles de acero galvanizado, con aislamiento interior de lana de roca.



Detalle cerramiento

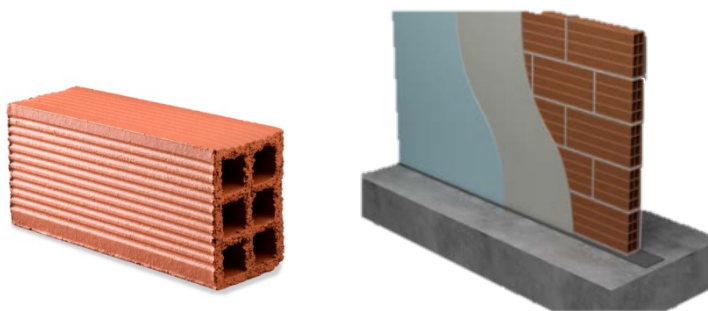


### 4 Carpintería exterior

Se ha previsto una carpintería de aluminio anodizado, con una perfilaría con rotura de puente térmico, modelo de ventanas COR 70 Hoja Oculta RPT, o similar, que garantizarán aislamiento térmico y acústico.

Contará con persianas enrollables de aluminio, en el mismo color que la carpintería. Integradas en cajón monoblock.

## 5 Tabiquería y aislamiento



La separación entre las viviendas y zonas comunes, se realizará con doble hoja de fábrica de ladrillo hueco, revestida con guarnecido y enlucido, con un panel multicapa entre ambas hojas, para aislamiento al ruido aéreo, y una manta a cada lado compuesta por fibras de algodón y textil reciclado, ligadas con resina fenólica.

## 6 Techos y pinturas

En la totalidad de las viviendas y zonas comunes, se instalarán falsos techos continuos de placas de yeso laminado de 13mm de espesor, colocados sobre una subestructura de perfiles, suspendidos, de acero galvanizado.

Las paredes y techos, irán acabados en pintura plástica lisa.



## 7 Carpintería interior

Las puertas de entrada de las viviendas serán blindadas, con acabado a juego con las puertas de paso. Las puertas interiores de paso serán lisas, con herrajes en acero inoxidable, y sistema de apertura practicable o correderas, según elección. Las puertas de salida a terrazas serán oscilobatientes.

Los dormitorios estarán dotados con armarios empotrados de puertas abatibles, o correderas, según estancias, lacadas, a juego con la carpintería interior.



## 8 Pavimentos

En vestíbulos, salas de estar, dormitorios, cocina, y pasillos, contarán con suelo laminado flotante, con acabado a elegir, y con rodapié lacado, a juego, con la carpintería interior de la vivienda.

En el caso del suelo de los baños y aseos, se podrá elegir entre suelo laminado o suelo porcelánico, a elegir por el cliente.

## 9 Alicatados

Los baños, aseos, lavadero-tendedero, y frentes de cocina, se alicatarán con azulejos de gres esmaltado, o pintura plástica, a elegir por el cliente.

## 10 Baños y aseos

Los aparatos sanitarios de los baños, y aseos, serán de la marca Roca o similar, de cerámica esmaltada color blanco en el caso de lavabo e inodoro, y resina en el caso del plato de ducha. El lavabo incorporará mueble bajo, grifería monomando cromada, y espejo. La ducha incluirá mampara de vidrio, y grifería termostática.

## 11 Cocinas

Se entregan amuebladas, con un diseño de muebles altos y bajos. Contarán con placa vitrocerámica, horno, nevera, campana extractora, fregadero, y bajo encimera con grifo.



## 12 Instalaciones de electricidad, T.V. y telefonía

La instalación eléctrica de cada vivienda se compone de cuadro general de protección y red empotrada bajo tubo, dimensionado para un grado de electrificación según necesidad.

Los mecanismos serán de primera calidad, contando con un número suficiente de tomas de corriente.

Cada vivienda estará equipada con tomas de banda ancha, teléfono y TV en salón, cocinas y dormitorios. El edificio contará de antena comunitaria, y canalización para TV digital.

Se dispondrá de video portero automático, en cada vivienda.

El edificio dispondrá de la infraestructura exigida por la normativa actual en cuanto a telecomunicación, equipamiento de R.I.T.I y R.I.T.S. incluido.

## 13

### Agua caliente y calefacción

Agua caliente sanitaria y calefacción funcionarán mediante bomba de calor para ACS (aerotermia), . De esta forma, gran parte de la energía empleada, será de origen renovable y sin coste.

La bomba de calor extrae calor del ambiente y expulsa el frío restante gracias a que el refrigerante está más frío que la temperatura ambiente, el calor se distribuye por el aire, con un sistema parecido a los aires acondicionados convencionales, y al mismo tiempo calienta el agua almacenandola en un depósito.



## 14 Accesos y zonas comunes

La puerta de entrada será de carpintería metálica reforzada, el suelo del portal en piedra natural o baldosa porcelánica, y las paredes llevarán tratamiento de materiales nobles y pintura decorativa.

Se dotará una instalación de video portero automático de comunicación de las viviendas con los portales

Las zonas comunes exteriores serán pavimento de gres antideslizante y césped natural.

El alumbrado interior será accionado mediante detectores de presencia para obtener una economía en los consumos. Las luminarias serán de tipo LED empotradas.

El ascensor contará con acceso desde el aparcamiento a todas las plantas de vivienda.

En cuanto a las escaleras y zonas comunes sobre rasante, irán pavimentadas con gres porcelánico y zócalo del mismo material para facilitar su limpieza.

## 15 Garajes y trasteros

El edificio dispone de un sótano destinado a aparcamiento y cuenta con una puerta de acceso al garaje motorizada, con mando a distancia.

Se dispondrá de un sistema de seguridad de detección automática de incendios en las zonas comunes, central de alarma y elementos de extinción fijos y móviles.

En garaje, el acabado de los paramentos verticales será mediante enfoscado de mortero de cemento y pintura plástica.

El pavimento será de solera de hormigón armado, acabado pulido.

Los trasteros en planta sótano están acabados en pintura plástica y pavimento en hormigón pulido.



## 16 Calificación energética

El edificio contará con la máxima calificación energética A++, lo que garantizará un ahorro energético mínimo de un 80%, en el consumo anual. El edificio contará, además, con paneles solares fotovoltaicos.

## 17 Edificio ecoeficiente

- ✓ Sistema renovable de ACS y Calefacción, de alto rendimiento.
- ✓ Contadores individuales de calefacción y ACS.
- ✓ Detectores de presencia en zonas comunes.
- ✓ Iluminación mediante Leds en zonas comunes.
- ✓ Sistema de ventilación de garaje con control horario.
- ✓ Ahorro de agua mediante sistemas de aireación incorporados en las griferías.
- ✓ Alto nivel de aislamiento térmico en fachadas y cubiertas.
- ✓ Carpintería con rotura de puente térmico con altos niveles de estanqueidad.
- ✓ Sistema de acristalamiento con doble hoja de vidrio y cámara intermedia.
- ✓ Ascensor con frecuencia variable de bajo consumo.
- ✓ Ventilación natural y mecánica controlada.
- ✓ Diseño teniendo en cuenta la eficiencia energética.
- ✓ Adecuado equilibrio entre huecos, muros, terrazas y aislamiento de la envolvente del edificio para eliminar puentes térmicos.
- ✓ Instalación para la producción de ACS mediante sistema de energía renovable.
- ✓ Gestión eficiente de residuos generados en la obra.

**Continuar con vivienda tipo y planos**

# ökohaus

Obras Gallaecia, S.L.

Praza Europa, 3 local 26E 15707 Santiago

T +34 981 691 964 CIF B XXXXXXXX

