

# CASA PADERNE DE ALLARIZ REFORMADA



Vivienda de 109 m<sup>2</sup> | 2 Hab | 2 Baños  
**Opción:** Piscina, cancha de Pádel, Jardín



# PROUESTA DE MEMORIA DE CALIDADES

## Vivienda unifamiliar de piedra en Paderne de Allariz

Con base al croquis en planta adjunto se incluye (2 dormitorios —principal con vestidor y baño en suite—, 1 baño general, salón-comedor con cocina en isla y porche exterior con zona de barbacoa) y que se trata de una vivienda de piedra con cubierta a dos aguas en Galicia.

### 1) Datos y normativa

- **Uso:** residencial unifamiliar, PB.
- **Normativa aplicable (resumen):**  
CTE (DB-SE, DB-SI, DB-SUA, DB-HE, DB-HS —con **HS 6 radón**—, DB-HR), REBT (ITC-BT), RITE (instalaciones térmicas), Reglamento ICT, normativa municipal y autonómica de Galicia.
- **Criterios climáticos Galicia:** alta pluviometría y humedad → priorización de estanqueidad, ventilación higroregulable y soluciones anticapilaridad.

### 2) Movimiento de tierras, cimentación y saneamiento

- Desmonte y nivelación.
- **Cimentación:** losa armada o zapatas corridas según estudio geotécnico, con **barrera antihumedad** (lámina bituminosa/EPDM) y **barrera antirradón** bajo losa + **punto de despresurización** (tubo Ø110 con registro exterior).
- **Solera térmica:** 5–6 cm **XPS** continuo bajo solado interior (ruptura de puente térmico en arranque de muros).
- **Saneamiento:** PVC SN4 enterrado, arquetas sifónicas y de registro, ventilación de bajantes a cubierta.
- **Drenaje perimetral** con tubo corrugado y gravas + geotextil en fachadas expuestas.

### 3) Estructura y fábrica

- **Estructura portante:** combinación de muros de **mampostería de granito** (40–50 cm) y/o pórticos de **hormigón armado** según cálculo. Cosidos y llaves inox donde proceda en rehabilitación.
- **Forjados y cubiertas:** tableros de madera laminada o forjado de viguetas y bovedillas (según proyecto), pendientes a dos aguas.

### 4) Envolvente térmica y acústica

#### Fachadas (piedra vista)

- **Exterior:** paramento de **granito local** (llagueado hidrófugo).
- **Aislamiento por el interior** (para preservar la piedra vista): **trasdosado autoportante** con perfilería metálica 48/70, **lana mineral 60–80 mm** ( $\lambda \leq 0,036$  W/m·K) + **membrana estanca/retardadora de vapor** en cara caliente + **placa de yeso laminado 13 mm** (opción doble placa en zonas acústicas).
- **Objetivo de prestaciones orientativas:**  $U_{\text{fachada}} \leq 0,35\text{--}0,40 \text{ W/m}^2\text{K}$ ; CTE DB-HE cumplido por cálculo del proyecto.

# PROUESTA DE MEMORIA DE CALIDADES

---

## Cubierta a dos aguas (ventilada)

- Tablero soporte + **aislamiento 100–140 mm** (lana mineral o PIR), **lámina impermeable y transpirable**, **cámara ventilada**, rastreles y **teja cerámica mixta** color tradicional.
- Remates con cumbre ventilada, **canalones y bajantes** en aluminio o zinc.
- $U_{\text{cubierta}}$  objetivo  $\leq 0,30\text{--}0,35 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

## Suelos en contacto con terreno

- Solera con **XPS 50 mm** + lámina antihumedad; pavimento flotante en zonas secas.  $U_{\text{suelo}}$  objetivo  $\leq 0,40 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

## Huecos y protección solar

- Carpintería exterior en **PVC o aluminio con RPT** (gama media), herrajes oscilo, microventilación; vidrio **doble bajo emisivo 4/16/4 con gas argón y borde warm-edge** ( $U_g \approx 1,1\text{--}1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ ).
- **Protecciones**: persiana enrollable de aluminio inyectado o estores técnicos interiores; voladizos/porche para control solar en estancias de día.

## Aislamiento acústico

- Objetivo **DB-HR**:  $\Delta R_w$  particiones interiores  $\geq 33\text{--}36 \text{ dB}$ ; **lana mineral** en tabiques y trasdosados. Carpinterías con **Rw 34–36 dB** aprox.

## 5) Distribución interior y tabiquería

- **Tabiquería**: sistema **PLADUR 13+48+13** con aislamiento de lana mineral 40 mm.
- **Falsos techos**: yeso laminado con registros en zonas húmedas/instalaciones.
- **Puertas interiores**: DM **lacado blanco**, block, juntas perimetrales; manillas acero negro/mate.
- **Armarios empotrados**: frentes correderos laminados y división interior (baldas, barras y cajones).
- **Vestidor**: módulos a medida, acabado melamina roble/negro, **iluminación LED integrada**.

## 6) Revestimientos y acabados

- **Pavimentos interiores (zonas secas)**: laminado **AC5** roble claro o tarima vinílica SPC, con manta acústica.
- **Cocina y baños**: **gres porcelánico 60×60 / 75×75** antideslizante en suelo; alicatado porcelánico rectificado en duchas.
- **Pinturas**: plásticas **lavables mate, bajo VOC**, color neutro; hidrofugadas en húmedos.
- **Detalles contemporáneos**: foseados para **tiras LED** en salón/cocina/vestidor; zócalo lacado 9–10 cm.

## 7) Cocina

# PROPUESTA DE MEMORIA DE CALIDADES

---

- Distribución **isla/península** (“cocina puente”).
- **Mobiliario** módulo 19 mm, herrajes cierre suave.
- **Encimera de cuarzo compacto** 20 mm (tipo Silestone) con faldón a 40 mm en isla.
- **Electrodomésticos** integrables (gama media A/A+): horno/micro, placa inducción 60–70, lavavajillas, campana encastrable 600–800 m<sup>3</sup>/h, frigorífico combi; **grifo extraíble y fregadero bajo encimera**.
- **Revestimiento**: frontal en porcelánico/compacto.
- **Iluminación**: colgantes sobre isla + lineal bajo mueble.

## 8) Baños

- **Baño general**: plato de ducha extraplano 140–160 cm, **mampara fija**; mueble suspendido 80–100 cm con **lavabo sobreencimera**, grifería **monomando negro/cromado**; inodoro **suspendido** con cisterna empotrada.
- **Baño suite**: **bañera exenta** o ducha 160 cm + mueble suspendido doble 120 cm.
- Accesorios y espejos con iluminación LED perimetral; **revestimientos porcelánicos** en tonos piedra/madera.

## 9) Instalaciones

### Electricidad (REBT)

- **Grado de electrificación elevado**; cuadro con IGA, ID y magnetotérmicos por circuito (C1-C10).
- Toma exterior en porche, preinstalación para cargador **VE 7,4 kW** (opcional).
- **Mecanismos** acabados grafito/blanco; **iluminación LED** empotrada (IP44 en húmedos).

### Climatización y ACS (RITE)

- **Sistema base (calidad media)**: aerotermia monobloc para **ACS** + apoyo a calefacción por **emisores/radiadores de baja temperatura**.
- **Opción mejora**: **suelo radiante-refrescante** con aerotermia y control por estancias.
- **Refrigeración**: preinstalación para splits o conductos en salón y dormitorios.
- **Control**: termostatos programables y válvulas termostáticas.

### Ventilación (DB-HS 3)

- **Simple flujo higroregulable**: entradas en estancias secas, extracción en cocina y baños mediante caja de ventilación de bajo consumo.
- **Opción mejora**: **doble flujo con recuperador** ≥80 % y by-pass estival.

### Fontanería y saneamiento

- Red en **multicapa/PEX** con colectores. **Grupos de presión** si procede.
- **ACS** por aerotermia con depósito 150–200 L.
- Aparatos sanitarios tipo **Roca/Villeroy** y griferías **Grohe/TRES** (gama media).

# PROPUESTA DE MEMORIA DE CALIDADES

## Telecom/ICT y domótica

- **ICT2:** TV, TDT/SAT, fibra óptica hasta salón; **red de datos CAT6** a salón y dormitorios.
- **Videopuerto;** **preinstalación domótica** (iluminación, climatización y riego) sobre ecosistema estándar.

## Seguridad y PCI

- Detectores **humo** en pasillo y salón; **CO** si hay combustión. Extintor 6 kg en zona de día.

## 10) Carpintería exterior y porches

- **Ventanas/Correderas elevables** en salón hacia **porche cubierto**; rotura de puente térmico, juntas EPDM, cajón de persiana con aislamiento.
- **Puerta de entrada** acorazada o maciza de madera tratada, herrajes inox.
- **Porche/barbacoa:** estructura de aluminio/madera laminada, cubierta bioclimática o policarbonato macizo, pavimento porcelánico antideslizante **C3**; encimera y parrilla de obra con enchufes IP55.

## 11) Urbanización y exteriores

- **Pavimentos exteriores:** hormigón impreso/porcelánico antideslizante; **pendientes 2 %** hacia drenajes lineales.
- **Jardinería:** tepes o xerojardín, riego por goteo con programador.
- **Cierre de finca:** postes galvanizados y malla/bloque de granito según linderos.
- **Canalización previsión FV** desde cubierta a cuarto técnico (para futura fotovoltaica 2–3 kWp).

## 12) Eficiencia energética y sostenibilidad

- Objetivo de calificación **B–C** (orientativo según cálculo HE).
- Reducción de puentes térmicos en arranques, dinteles y contornos de huecos.
- Materiales **bajo VOC**, maderas **FSC/PEFC** y gestión selectiva de residuos de obra.

## 13) Limpieza final, documentación y garantías

- **Pruebas de estanqueidad**, equilibrado de ventilación y puesta en marcha RITE.
- **Libro del Edificio**, manual de uso y mantenimiento, boletines REBT y RITE, y garantías de fabricantes (2 años acabados, 3 años instalaciones, 10 años estructura/estanqueidad según LOE).

## Cuadro rápido por estancia (acabado propuesto)

- **Salón-comedor / Cocina:** suelo laminado AC5 roble claro; paredes lisas mate; foseado LED; cocina con encimera cuarzo y electrodomésticos integrados.
- **Dormitorio principal:** mismo suelo; armario/vestidor a medida con LED; acceso a baño suite.

# PROUESTA DE MEMORIA DE CALIDADES

---

- **Dormitorio invitados:** armario empotrado, puertas lacadas.
- **Baño general:** porcelánico antideslizante; ducha extraplano con mampara fija; mueble suspendido.
- **Baño suite:** bañera exenta o ducha XL; mueble doble; grifería monomando.
- **Porche/barbacoa:** porcelánico C3, tomas IP55, iluminación cálida.

**Notas:** valores térmicos y acústicos son **orientativos** de calidad media y se ajustarán en **Proyecto de Ejecución** (justificación DB-HE/HR). Las marcas citadas son **equivalentes** y podrán variar manteniendo prestaciones.