

CASA PADERNE DE ALLARIZ REFORMADA



Vivienda de 109 m² | 2 Hab | 2 Baños

Opción: Piscina, cancha de Pádel, Jardín



+34 658 80 75 23
Bouzas, Paderne de Allariz
www.ventasyreformas.com

PROPUESTA 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 higrorregulable 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) Envoltente 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 perfilera 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:** $U_{\text{fachada}} \leq 0,35\text{--}0,40$ W/m²K; **CTE DB-HE** cumplido por cálculo del proyecto.

PROPUESTA 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 cumbrera 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**: ΔR_w particiones interiores $\geq 33\text{--}36 \text{ dB}$; **lana mineral** en tabiques y trasdosados. Carpinterías con **R_w 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 m³/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):** **aeroterminia monobloc** para **ACS** + apoyo a calefacción por **emisores/radiadores de baja temperatura**.
- **Opción mejora:** **suelo radiante-refrescante** con aeroterminia 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 higrorregulable:** 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 aeroterminia 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.
- **Videoportero; 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.

PROPUESTA 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.