

# *Edificio* **AL-NÄSİR**

**MEMORIA DE CALIDADES.**

**PROMOCION 34 VDAS AL- NASIR  
BARRIADA LOS FERNÁNDEZ TORRE DE  
BENAGALBÓN RICÓN DE LA VICTORIA.**

**REVISIÓN-V3- 2022**

- **PROGRAMA GENERAL EDIFICIO:**

El edificio se compone de una planta bajo rasante para garajes y trasteros, Planta baja, primera y Atico. Disponiendo la última de las plantas una terraza privada sobre algunas de ellas.

El edificio tiene como uso característico el de vivienda: residencial plurifamiliar. Y como usos complementarios: garajes y trasteros.

- **CIMENTACIONES Y ESTRUCTURAS :**

La cimentación está constituida por losa en hormigón armado de canto constante.

La estructura está compuesta por pilares y forjados planos reticulares de hormigón armado (losa de hormigón armado, no homogénea, aligerada y armada en dos direcciones ortogonales). Forjado formado por ábacos, nervios en dos direcciones perpendiculares, vigas y zunchos de borde, casetones aligerantes de hormigón, capa de compresión y mallazo.

Tanto para la cimentación como para la estructura, se realizarán ensayos de control por laboratorio homologado, revisión por Organismo de Control Técnico para la formalización de seguro decenal y Plan de Control.

- **FACHADAS**

Una cuidada combinación de materiales, un conjunto armónico de líneas y trazos, un diseño único, que armoniza las tendencias más actuales en arquitectura.

El cerramiento exterior se realizará a la capuchina de 25 cms de espesor, con fábrica de 1/2 pie de espesor, cámara de aire, aislante y tabique trasdosado de cara a conseguir el máximo grado de confort interior y a la vez el máximo ahorro energético, el acabado exterior revoco monocapa blanco maestreado y pintado.

Sobre los volúmenes volados se dispondrá de revestimiento en diferente color a elegir por la Arquitectura.

Las barandas de los vuelos y balcones se prevén de hierro con chapa perforada decorativa a elegir por la Arquitectura, con elementos de acabado en color a determinar por la Dirección Facultativa en laterales, frentes y techos.

## **DISTRIBUCIÓN INTERIOR**

En la búsqueda de las mejores prestaciones para su hogar, se utilizará un sistema de divisiones entre viviendas con fábrica de ladrillo perforado de ½ pie de espesor y aisladas.

Tabiquería interior se realiza con tabique de 25x12x7 cm guarnecido y enlucido de yeso a ambas caras, acabado con pintura lisa.

### **• SOLADOS**

Para toda la solería interior de la vivienda hemos elegido un pavimento de GRES IMITACIÓN TARIMA DE MADERA, excepto para las zonas húmedas baños y cocinas que se colocará un gres cerámico.

Zonas comunes exteriores, cubiertas transitables: Pavimento de baldosas de gres antideslizante, a elegir por la Dirección de Obra.

Zonas comunes interiores patio común: Se prevé pavimento de gres antideslizante de última generación en tono claro, con rodapié en su perímetro.

Escaleras interiores de portales con peldaños compuestos por huellas y tabicas de piedra mármol nacional a elegir por la D.O.

En interior de los armarios de las instalaciones comunes de instalaciones se prevé pavimento de solería de baldosín cerámico.

Garajes: En garajes de planta sótano se prevé pavimento de hormigón fratasado mecánicamente, en forjado y sobre losa de cimentación, en color gris, con juntas de dilatación cada 3 metros como máximo en todas las direcciones, cuidando las juntas alrededor de soportes, arquetas, rejillas, etc.

### **• PARAMENTOS VERTICALES Y HORIZONTALES DE LA VIVIENDA**

El revestimiento de los baños será de plaqueta cerámica con zócalo en gris, listelo intermedio de acero y plaqueta cerámica en su parte superior según diseño, y de plaqueta cerámica idem solería en baños con ducha.

En cocinas, dependiendo del modelo de vivienda, se alicatará la zona de amueblamiento si es abierta y la cocina completa si es cerrada en paños que serán indicados por la dirección de obra el resto en yeso perlita y pintura. Los paños de las zonas alicatadas será con plaqueta cerámica color blanco y cenefa intermedia de acero. Las cocinas disponen de falso techo de placa de yeso laminado, pintado en color blanco.

Las paredes y el techo de las viviendas, se terminarán con pintura plástica lavable, de gran resistencia y acabado liso.

Falsos techos de placas de yeso laminado en baños, cocina y distribuidores, así

como en las zonas que sea necesario por la distribución para la preinstalación de clima, registros en falso techo para registro de futuras máquinas de aire.

- **CARPINTERÍA INTERIOR**

De cara a garantizar la máxima seguridad en su hogar, vamos a instalar una puerta de entrada blindada.

Las puertas de paso serán normalizadas, lisas o acanaladas, de diseño innovador con acabado lacado blanco, con herrajes cromados de últimos diseños.

En las viviendas que dispongan de armarios según proyecto (correderas y/o abatibles, según dimensión), el frente de armario será con acabados lacado blanco liso. El interior acabado en yeso y pintura, dotados de balda separadora de altillo y barra de colgar. En las zonas donde existan falsos techos, los armarios no podrán disponer de altillo.

- **CARPINTERÍA EXTERIOR**

Para los cierres de huecos de fachada, utilizaremos carpintería de PVC cumpliendo del Código Técnico lacado blanco, con herrajes de última generación.

Para garantizar tanto en verano como en invierno el máximo confort y minimizar las pérdidas energéticas, hemos diseñado un acristalamiento doble, según necesidades de aislamiento y seguridad calculado según CTE.

Para el oscurecimiento de la luz, se colocarán persianas en todos los dormitorios excepto en las fachadas revestidas con panel que irán estores ó cortinas a definir por la D.O.

- **APARATOS SANITARIOS Y FONTANERÍA**

En las viviendas que dispongan de un solo baño se dispondrá de bañera esmaltada en blanco ó plato de ducha , según diseño.

Los sanitarios serán de porcelana vitrificada de 1ª calidad.

Las griferías de todas las bañeras estarán dotadas de batería baño-ducha monomando con barra y maneral de primera calidad. El resto de grifería de todos los baños será monomando cromada de primera calidad.

Para una máxima independencia dentro de la instalación, se dota a la misma de llaves de paso general a la entrada de la vivienda y en cada cuarto húmedo, tanto para agua fría como para caliente.

- **INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y AGUA CALIENTE SANITARIA**

La producción de agua caliente sanitaria se proyecta con equipo de termos acumuladores de última generación para garantizar el suministro de agua caliente ó un sistema que cumpla con las exigencias de ahorro energético.

Instalación interior de distribución de agua con tubería de polibutileno ó polietileno, con llaves de corte en zonas húmedas. Contadores individuales ubicados en centralización exterior.

Redes de saneamiento separativas de aguas residuales y pluviales con tubería de pvc en bajantes y colectores horizontales, hasta su conexión a red exterior.

Dicha instalación otorgará a la vivienda un ahorro energético de importante consideración.

- **VENTILACIÓN.**

Los baños interiores se ventilarán mediante conducto de extracción de cuartos húmedos.

La vivienda en general dispondrá de sistema de microventilación en las ventanas exteriores.

Las cocinas irán dotadas de campana de carbón activo. Mediante un sistema de recirculación, la campana aspira el aire, lo filtra mediante carbón activo eliminando la grasa y los olores, y lo devuelve purificado a la cocina. De esta forma, toda la limpieza del aire se realiza en el interior de la campana.

Se proyecta ventilación forzada por chimeneas exclusivas para el garaje de las plantas sótano. Para la entrada de aire se prevén conductos de comunicación con el exterior, y para la salida de aire los conductos exclusivos hasta cubierta.

- **CLIMATIZACIÓN y CALEFACCIÓN.**

Se entregará la vivienda con **preinstalación de aire acondicionado**. Dicha preinstalación constará de las líneas eléctricas necesarias, líneas frigoríficas, desagües para las futuras máquinas, conductos, rejillas y falsos techos.

Se prevé preinstalación de aire acondicionado, bomba de calor aire-aire, con unidades exteriores (compresores no incluidos) y unidades de interior (climatizadoras empotradas en falso techo de los cuartos de baño no incluido),

con termostatos, mando control, etc. Conectadas por líneas de refrigerante y de corriente eléctrica. No incluidas las unidades exteriores e interiores, termostatos, ni mando control.

- **INSTALACIONES ELECTRICAS Y AUDIOVISUALES**

Dotamos a la vivienda de una instalación conforme al vigente R.E.B.T, con mecanismos de primera calidad.

La instalación de telecomunicaciones según el nuevo reglamento de ICT. Instalamos antena parabólica, canalización de TV- FM, TV por satélite, fibra óptica y telefonía. Tomas de televisión en todos los dormitorios, salón y cocina.

Se prevé instalación de portero automático, con dos placas, y con apertura individualizada de la puerta exterior y de la puerta del portal de entrada, desde el interior de las viviendas.

- **ZONA COMUN EXTERIOR**

Se prevé zonas comunitarias para uso privado del conjunto residencial, con zonas pavimentadas, bancos, elementos varios de ajardinamiento, etc.

Zona común cerrada que forma un conjunto residencial destinado al ocio de usted y los suyos, sin renunciar a estar rodeado de la tranquilidad que su descanso merece.

**NOTA IMPORTANTE:** *Los materiales descritos en la presente Memoria de Calidades podrán sufrir toda variación o cambio que estime conveniente el Arquitecto Director de las Obras, siempre que, a juicio de éste, no perjudique la calidad de los mismos.*