

# **RESIDENCIAL ORTEGA Y GASSET I**

## **MEMORIA DE CALIDADES**

### **CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA**

- La cimentación y estructura de los edificios se realiza en hormigón armado
- Todos los materiales que componen los elementos estructurales, hormigón y acero, se someten a controles de calidad durante la puesta en obra y ejecución, cumpliendo la Normativa vigente.

### **CERRAMIENTO Y FACHADAS**

- La fachada exterior está compuesta por combinación de fábrica de ladrillo perforado a ½ pie con revestimiento exterior de mortero monocapa raspado con acabado pétreo y fábrica de ladrillo cara vista.
- Trasdosado con fábrica de ladrillo hueco doble con aislamiento en cámara.

### **CARPINTERIA EXTERIOR**

- Carpintería de aluminio lacado con rotura de puente térmico, en color a definir por Dirección Facultativa con persiana incorporada monoblock en salón y dormitorios.
- Cristalería tipo climalit
- Protecciones de tendederos mediante paneles de vidrio cumpliendo la normativa de seguridad.

### **CUBIERTAS**

- Cubiertas inclinadas, impermeabilizadas y aisladas térmicamente, elemento de cubrición a base de pizarra.

### **TABIQUERÍA INTERIOR**

- Separación entre viviendas, mediante doble tabique de fábrica de ladrillo con aislamiento en cámara.
- Las divisiones interiores de cada vivienda se realizarán con tabiquería de fábrica de ladrillo hueco doble.

### **CARPINTERIA INTERIOR**

- Puertas interiores chapadas en roble, con cristal en salón y cocina
- Puerta de entrada en vivienda, blindada, con cerradura de seguridad, chapada en roble.

## **PAVIMENTOS**

- Solados de viviendas, excepto en baños y cocina, mediante tarima flotante con acabado en roble.
- Solados de baños y cocina mediante gres cerámico
- Solado de terrazas mediante gres cerámico antideslizante.
- Solados de portales en piedra.
- Solado de garaje a base de pavimento continuo de hormigón acabado cuarzo color gris

## **PINTURAS Y REVESTIMIENTOS**

- En baños y cocina alicatados mediante azulejo cerámico.
- En el resto de dependencias de viviendas, revestimiento en paredes interiores mediante pintura plástica lisa.
- Falsos techos en distribuidores y baños.
- En garajes marcado de plazas de garaje y pintado en zona inferior de paramentos verticales.
- En los portales los paramentos verticales se ejecutarán combinando piedra natural, madera y espejos disponiendo falsos techos decorativos.

## **INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD**

- Instalación realizada según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente.
- Mecanismos con certificado de garantía y homologados.
- Luz automática mediante sensores en portal

## **INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES**

- La instalación se realizará según el Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones (R.D 401/2003).
- Las viviendas estarán dotadas de tomas de televisión, teléfono y previsión de telecomunicaciones por cable en salón y dormitorio principal, y en otra dependencia más en las viviendas de 3 dormitorios.
- Contará con la preinstalación de un registro para toma sin servicio asignado en cocina y resto de dormitorios.

## **INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO**

- Tuberías de agua caliente y fría en material termoplástico.
- Tuberías de PVC en saneamiento.
- Aparatos sanitarios con certificado de garantía y homologados.
- Placas de energía solar sobre la cubierta.
- Caldera a gas individual para agua caliente sanitaria y calefacción.
- Acumulador para agua caliente sanitaria por producción de energía solar.

## **INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN**

- Las viviendas cuentan con instalación de calefacción independiente para cada una de ellas, con radiadores de aluminio.

## **OTRAS INSTALACIONES**

- Ascensores de 6 plazas con puertas telescópicas automáticas.
- Videoportero automático, el receptor se situará en el vestíbulo.
- Instalación de ventilación de garaje cumpliendo lo establecido en la normativa vigente.

## **COCINAS**

- Cocinas amuebladas en uno de sus frentes con muebles altos y bajos y dotadas de los siguientes electrodomésticos: campana extractora, placa vitrocerámica, horno, lavavajillas, frigorífico combi y lavadora.

## **CONTROL DE CALIDAD**

Se realizarán los siguientes controles:

### A. ENSAYOS DE MATERIALES

- Ensayos de materiales estructurales (hormigón y acero) y no estructurales (aislamientos, morteros, soleras...) y pruebas de servicio de fachada-carpintería y cubierta

Lo realizará una empresa homologada.

### B. CONTROL TÉCNICO

- Control Técnico de Estabilidad con el fin de suscribir una Póliza de Seguro Decenal de acuerdo con el artículo 19, apartado c) de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE)
- Control Técnico de Estanqueidad de fachadas, cubiertas y sótanos
- Control de la Edificación
- Control de las Instalaciones
- Control Acústico

Lo realizará una empresa homologada y no coincidente con la empresa encargada de la realización de los Ensayos de Materiales.

Nota: las características y materiales anteriormente señalados podrán ser modificados a juicio de la Dirección Facultativa siempre y cuando no supongan ninguna reducción de calidad en los mismos.