

MEMORIA DE CALIDADES MIRADOR DE KOSSLER

ACABADOS Y CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Estructura y cimentación

La estructura y cimentación del edificio estará compuesta a base de elementos de hormigón armado.

Los **forjados** entre viviendas contarán con lámina anti-impacto. El forjado de la primera planta dispondrá además de aislamiento térmico en la cara inferior.

Fachadas

El edificio tendrá estructura de hormigón armado. Las fachadas se han diseñado con una combinación de elementos cerámicos y paneles de hormigón. Cuentan con cámara de aire, aislamiento térmico y acústico y trasdosado interior de placa de yeso laminado.

Carpintería exterior de aluminio lacado, con rotura de puente térmico y doble acristalamiento con cámara de aire interior sellada al vacío, tipo Climalit. Las ventanas serán oscilobatientes. Persianas enrollables de aluminio, con aislamiento inyectado en su interior.

Cubiertas

La cubierta será plana, transitable únicamente para labores de mantenimiento, con acabado de grava. Bajo la capa de acabado se dispondrán las necesarias capas de impermeabilización y aislamiento térmico.

Portales y escaleras

El portal de acceso, dispondrá de acabados en piedra natural y otros materiales decorativos. Escaleras de las viviendas y distribuidores de planta con pavimentos de piedra natural, paredes y techos acabados en pintura plástica lisa.

Luminarias de bajo consumo y elevada eficiencia energética. Detectores de presencia y pulsadores sectorizados, para alcanzar un mayor grado de ahorro en los consumos.

Ascensores, sin cuarto de máquinas, puertas automáticas de acero inoxidable, pavimento interior de la cabina en piedra natural. Acceso directo al garaje desde las plantas de viviendas.

Garaje

Puerta de acceso exterior motorizada, dotada de célula fotoeléctrica y mando a distancia. El pavimento interior será de hormigón en las zonas de rodadura y plazas de aparcamiento, en el interior de los trasteros, se dispondrá de pavimento de gres.

Muros perimetrales a base de hormigón armado. Separaciones interiores con cajas de escaleras y formación de trasteros en bloque de hormigón con acabado visto.

ACABADOS Y CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS

Distribuciones

La separación de las viviendas con respecto a las zonas comunes será a base de muro de ladrillo perforado, enyesado por la cara exterior, en la cara interior de la vivienda, se dispondrá de un trasdosado a base de placas de yeso laminado con aislamiento de lana de roca en su interior.

Medianeras entre viviendas formadas por un doble tabique de placas de yeso laminado, con aislamiento acústico en su interior. Entre las estructuras de ambos tabiques se colocará un elemento de refuerzo.

La distribución interior de las viviendas se hará a base de tabiques de placas de yeso laminado y aislamiento de lana de roca en su interior.

Carpintería interior: Puertas de paso, rodapiés y jambas con acabado de madera laminada y barnizado natural. Tiradores y herrajes cromados. Puerta de entrada de seguridad con idénticos acabados.

Armarios del mismo acabado que la carpintería y revestidos interiormente con balda y barra de colgar.

Pavimentos y Acabos

Salón, dormitorios, pasillos y distribuidores a base de parquet flotante acabado en madera natural.

Cuartos de baño con pavimentos y alicatados de gres, que se podrán elegir entre los distintos modelos propuestos por la Dirección Facultativa. Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada de color blanco y bañeras de acero esmaltadas. Griferías monomando, con aireadores para ahorro en el consumo de agua, en bañeras, duchas y lavabos.

Cocina totalmente equipada con mobiliario y electrodomésticos de primera línea. Pavimentos y alicatados de gres, que se podrán elegir entre los distintos modelos propuestos por la Dirección Facultativa.

Techos con acabado a base de yeso en salón y dormitorios. La cocina, baños, pasillos y distribuidores dispondrán de falsos techos.

Pintura de paredes y techos de la vivienda a base de pintura plástica. El color del techo será siempre blanco. El color de las paredes de la totalidad de la vivienda podrá ser elegido entre una gama de colores claros que serán propuestos por la Dirección Facultativa.

Terrazas y/o balcones de las viviendas con pavimento de gres para exterior antideslizante. Dispondrán de un aplique o luminaria para exterior.

Instalaciones

Producción de **agua caliente** sanitaria y **calefacción** mediante caldera centralizada de gas natural de alto rendimiento y contadores individualizados.

Se instalará un termostato de control de temperatura en el salón de cada vivienda y válvulas termostáticas en los radiadores de los dormitorios. Los radiadores serán de aluminio y radiador toallero en los baños.

Instalación eléctrica y de telecomunicaciones conforme a las respectivas normativas vigentes. **Video portero**.

OPCIONES

Molduras de escayola en techos.

Grifería termostática en bañeras y duchas.

Cambio de bañera por plato de ducha. (En aquellas distribuciones que lo permitan)

Enchufes y puntos de luz adicionales. (Siempre que se adecuen a lo dispuesto en el R.E.B.T.)

Carpintería interior lacada en blanco. (El cambio se aplicará en la totalidad de la carpintería interior: Puertas de paso, rodapiés, jambas y frentes de armario)

La presente memoria que carece de carácter contractual. Podrá verse modificada por motivos técnicos o de imposición oficial, durante la redacción del proyecto de ejecución o la fase de construcción y/o a criterio de la Dirección Facultativa, siempre que no suponga modificación sustancial o menos cabo de la calidad final. Las dimensiones de los pilares y huecos para pasos de instalaciones, son orientativas y varían en función de la planta en la que se encuentra situada la vivienda.