



NEW FOLIES
PORT D'ANDRATX

Memoria de calidades



Cimentación

La cimentación se ejecutara en hormigón armado adecuándose a las necesidades del terreno, según lo especificado en el Estudio Geotécnico y cálculo estructural.

Estructura

Se ha previsto una estructura a base de pilares y muros de hormigón armado, forjados de hormigón armado macizos o aligerados según especificaciones de proyecto en el cálculo de estructura de los distintos elementos.

Albañilería y cielos rasos

Planta bajo rasante:

Muro de cerramiento (de ladrillo panal de 17 cm u hormigón armado, según especificaciones de Proyecto), impermeabilizado en cara exterior en contacto con el terreno, trasdosado autoportante con aislamiento, realizado mediante tabiquería seca de doble placa, acabado pintura de alta calidad.

Planta Baja y Primera:

Cerramiento de fachada (de ladrillo panal de 17 cm u hormigón armado, según especificaciones de Proyecto), aislamiento de 8 cm de espesor, cámara de aire, trasdosado autoportante con aislamiento, realizado mediante tabiquería seca de doble placa, acabado pintura de alta calidad.

Las particiones interiores se realizarán de tabiquería autoportante, realizado mediante tabiquería seca de doble placa, incluyendo aislamiento de lana de roca en el alma del perfil, acabado pintura de alta calidad. En locales húmedos las placas de tabiquería seca serán hidrófugas.

Los cielos rasos estarán realizados con perfilaría autoportante y placas de tabiquera seca laminada.

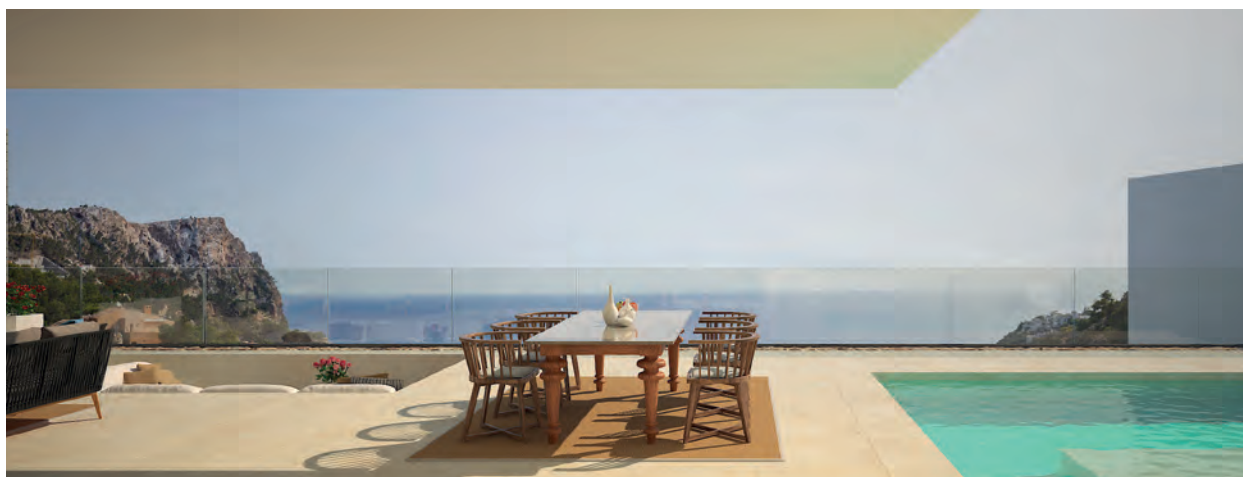
Cubierta

Serán cubiertas transitables y no transitables, realizadas con impermeabilización mediante lámina de PVC armado y aislamiento térmico, según normativa. En viviendas con acceso desde cubierta se realizará mediante un volumen acristalado, según detalle de proyecto.

Las cubiertas transitables estarán acabadas con un pavimento flotante de piedra natural sobre subestructura portante, colocada sobre las pendientes ejecutadas para la correcta evacuación de aguas pluviales.

Las cubiertas no transitables serán ajardinadas mediante plantación naturalizada formada por impermeabilización antirraíz, elementos drenantes, sustratos y vegetación.

Este tipo de cubiertas ofrecen ventajas ecológicas y económicas.





Reducen el calentamiento atmosférico y humedecen el ambiente urbano creando así un clima más agradable en su nuevo hogar, además reducen la reflexión sonora y son capaces de mejorar la insonorización ofreciendo un mayor confort en el interior de su nueva vivienda.

Además bajo una cubierta ajardinada la impermeabilización está protegida contra la radiación ultravioleta, el granizo, el calor y el frío, prolongando así la vida útil de la lámina impermeabilizante.

Las cubiertas vegetales funcionan como un aislamiento térmico natural y contribuyen a la reducción del consumo energético de los edificios, detalles muy importantes para un mayor disfrute y optimización de recursos empleados.

Carpintería exterior

La carpintería exterior se realizará con perfiles de aluminio acabado lacado y rotura de puente térmico. Las características de las carpinterías cumplen con las exigencias, tanto térmicas como acústicas, del CTE.

Los marcos inferiores se colocarán enrasados con el pavimento, incluyendo el canal de recogida de aguas pluviales.

Todo el perímetro de la carpintería irá perfectamente sellado para evitar puentes térmicos y ofrecer una total estanqueidad al agua/aire.

La puerta de acceso a la vivienda, será pivotante de alta seguridad, con acabado en cara exterior en panelado en aluminio lacado e interior en MDF lacado en color, manilla interior en acero inoxidable satinado y tirador exterior integrado en la propia hoja.

Resistencia, ligereza, luminosidad, aislamiento y diseño de líneas minimalistas, con todo lo necesario para que el proyecto cumpla las máximas expectativas de calidad, respondiendo a los requisitos térmicos y acústicos más exigentes que se esperan conseguir de una carpintería metálica. La poca sección de su perfilaría nos da máximos niveles de luminosidad en las distintas dependencias, convirtiendo su hogar en un lugar del todo confortable.

Carpinterías funcionales y estéticamente integradas en su entorno.



Carpintería interior

Se ha proyectado dos tipos de puertas de paso, siendo una de ellas en madera de roble acabado aceitado, con capialzado, y las restantes en MDF lacado.

La hoja de cada puerta será realizada a medida dependiendo de la altura del techo.

Los herrajes y manillas serán de acero inoxidable. Se colocarán condenas en las puertas de acceso a dormitorio y baños.

Armarios empotrados con puertas abatibles en MDF con terminación en pintura lacada, con interior revestido de material acabado en color roble claro, con cajoneras, barras o estantes, según especificaciones de proyecto.

Tiradores mediante hendidura integrada en puerta.



Acristalamientos

Acristalamiento térmico-acústico con cámara intermedia.

Todos estos vidrios llevarán en función de su orientación, ubicación y afección solar los tratamientos necesarios para cumplir con los requerimientos prestacionales del CTE.

Las mamparas de los baños estarán realizadas en vidrio de 10 mm con puerta practicable y fijo. Su sujeción se realizará mediante perfil en U de acero inoxidable oculto en todo el perímetro. Los herrajes serán en acero inoxidable.

Todos los baños estarán equipados con un espejo suspendido.

Solados

Interiores de vivienda:

En planta baja, escaleras, lavanderías, locales técnicos y en planta sótano, en la sala de ocio, se realizarán con piedra natural en formato de 100x50cm, acabado cepillado apomazado, con rodapié del mismo material, enrasado con la tabiquería.

En planta piso se instalara pavimento de madera de gran formato en acabado Roble.

En cuartos de baño solado de piedra natural de formato 100x50 cm.

Exteriores:

Terrazas y porches de viviendas se realizará mediante pavimento flotante de piedra natural en formato de 100x50cm, acabado cepillado apomazado.

Todo el material pétreo irá hidrofugado con material de alta resistencia al tránsito.



Revestimientos

Acabados interiores:

Todos los paramentos verticales y horizontales interiores, irán revestidos con pintura plástica lisa blanca con acabado de alta calidad.

Los cuartos técnicos y lavanderías se revestirán con alicatados de baldosa cerámica.

En zonas húmedas de cuartos de baño se colocará aplacado de piedra natural acabado cepillado apomazado.

**Acabados exteriores:**

El acabado y terminación del cerramiento exterior de fachada se realizara según especificaciones de proyecto, destacando el acabado de piedra natural (mampostería realizada a base de piedra seca) o el sistema SATE (Sistema de Aislamiento Térmico Exterior), con capa de acabado de revoco de enlace orgánico o base de resinas silicónicas.

Acabados en Zonas Comunes:

Los muros exteriores serán de muros de Mampostería irregular o mediante acabado de masilla de enlace orgánico o a base de resinas silicónicas.

Instalación de fontanería

Red de tuberías para agua caliente calorifugados, y redes de bajantes de saneamiento en PVC insonorizadas.

Los sanitarios serán de porcelana vitrificada, suspendidos, de máxima calidad, del tipo de Duravit, Gessi, Villeroy & Boch.

Los platos de duchas, lavabos y bañeras, serán igualmente del tipo de Duravit, Gessi, Villeroy & Boch.

Los baños llevaran montados muebles diseñados a medida, especialmente para los conjuntos donde se integran, a base piedra natural, con todos los accesorios necesarios.

Grifería:

Toda la grifería de la vivienda será de primerísima calidad, del tipo de Hansgrohe, Grohe, Gessi, incluso los relativos a zonas de baño-ducha, en este último caso dotados además de rociador modo lluvia.

Electricidad y domótica

Los mecanismos serán del tipo Gira E2; Jung, Bticino.

Se realizará instalación domótica para control de la climatización y ventilación centralizada.

Ascensor

Las viviendas que dispongan de ascensores privados, serán eléctricos sin cuarto de máquinas con acabados interiores de alta calidad.





Cocina y Lavandería

La cocina constará de muebles altos y bajos, lacados blanco mate, con laterales vistos a tono y tiradores lacados, zócalos de aluminio, y herrajes de alta calidad.

Dispondrá de una barra central en idénticos acabados que el resto del mobiliario.

Las encimeras y el entrepaño serán de cuarzo con canto recto y tabla volada en la zona de la barra central, permitiendo así su utilización de manera práctica y accesible, a modo de show cooking.

La lavandería irá amueblada, con laterales vistos a tono y zócalo de aluminio.

En cocina y en lavandería irán instalados fregaderos y grifería a juego.

Los electrodomésticos serán de primera calidad, del tipo de Gaggenau, Miele, Siemens, y estarán formados por; Campana Extractora, Horno, Placa de Inducción, TeppanYaki, Lavavajillas, Conservador de Vinos, Frigorífico, Lavadora y Secadora (en lavandería).

Climatización

Las viviendas irán dotadas de instalación de aire acondicionado mediante fancoils por conductos y calefacción por suelo radiante (agua). Ambos sistemas se suministrarán a partir de dos bombas de calor agua-aire situadas en la cubierta de las viviendas. La producción de Agua Caliente Sanitaria, se realizará igualmente mediante las mismas bombas de calor con apoyo de resistencia eléctrica y de una placa de energía solar con acumulador integrado, arquitectónicamente, en la planta cubierta del edificio.

Zona de esparcimiento y piscina.

El revestimiento de las piscinas privadas será de gresite azul oscuro. La piscina comunitaria tiene el mismo revestimiento que las piscinas privadas, en formato 50x50 mm.

Los pavimentos exteriores de este área se realizarán mediante pavimento flotante de piedra natural en formato de 100x50cm, acabado cepillado apomazado.

