



Memoria de calidades

Carrer de Cèsar Puget Riquer nº 57-C

Santa Eulària des Riu

◆ DESCRIPCIÓN DE LA PROMOCIÓN

El proyecto, redactado por el despacho de arquitectura TORTAJADA ARQUITECTOS. S.L.P., está ubicado en la parcela delimitada por una calle de nueva creación al suroeste, la calle Cèsar Puget Riquer al sudeste y la Calle de Sant Carles al noreste, en el municipio de Sant Eulària des Riu (Ibiza)

Se trata de un proyecto de nueva construcción de 5 edificios de PB+2PP, con un total de 65 viviendas plurifamiliares, aparcamiento subterráneo con 112 plazas y 65 trasteros, y zona comunitaria con piscina privada situada en la zona central de la parcela.

La disposición de los edificios se ha hecho priorizando las vistas y un buen soleamiento de la mayor parte de las viviendas. En este sentido, se han proyectado los pisos pasantes de forma que disfrutan de iluminación y ventilación a dos fachadas opuestas. Por otro lado, la configuración de las agrupaciones volumétricas permite que casi el 50% de las viviendas disfrute de 3 fachadas. Así, los bloques A, B y E tienen dos escaleras con 6 viviendas cada una, sumando un total de 12 pisos en cada edificio. El bloque C tiene dos escaleras de 5 viviendas en la escalera C1 y 6 viviendas en la escalera C2 con un total de 11 unidades. Por último, el bloque D tiene 18 viviendas repartidas en tres escaleras de 6 pisos cada una.

El acceso principal se encuentra en el extremo sur-este de la parcela, en la calle de Sant Carles. Allí encontramos la casita del conserje, con baño propio, los buzones centralizados y un espacio habilitado para el aparcamiento de bicicletas. Anexo a esta entrada habrá la zona de juego de pelota tipo pickleball. Existen otros tres accesos peatonales en el perímetro de la parcela que a través de caminos pavimentados llegan a los portales de los diferentes bloques y comunican con la urbanización interior.

En la planta sótano encontramos el aparcamiento comunitario al que se accede por una única rampa de doble sentido de circulación en la esquina noroeste de la parcela. Todos los ascensores de los 11 núcleos verticales comunican con aparcamiento. Además, existen 3 escaleras de evacuación que dan a un espacio exterior seguro. Aparte de los aparcamientos existen otros usos como trasteros, salas de instalaciones y espacios de reserva de residuos.

El espacio comunitario exterior privado ofrece a los usuarios poder disfrutar de la piscina para adultos, una zona de aguas infantil (splash park) y una zona ajardinada. El acceso a esta zona se produce por caminos entre los edificios y está totalmente adaptado.

◆ EFICIENCIA ENERGÉTICA

El proyecto se ha redactado siguiendo la normativa vigente en materia de urbanismo, edificación y vivienda, y cumple los requerimientos del Código Técnico de la Edificación. Las obras de construcción seguirán unos estrictos controles de calidad por parte de los técnicos facultativos que serán supervisados por una Oficina de Control Técnico especializada y homologada.

El proyecto contempla diferentes soluciones técnicas pasivas para mejorar la eficiencia energética del edificio, que se traduce en una disminución de emisiones de CO₂ y una reducción significativa de la demanda energética de la calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria en comparación con otros edificios con calificaciones más bajas, obteniendo una calificación energética **A** en emisiones de CO₂ y en consumo de energía (etiqueta en fase de proyecto).

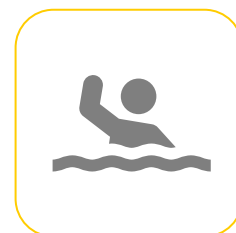
Los materiales se han escogido para fomentar una construcción medioambientalmente sostenible. En este sentido se ha apostado por una estructura portante de madera contralaminada en todo el volumen sobre rasante de la promoción. La madera es un material renovable con una huella de carbono muy baja que permite una ejecución de las obras más limpia y precisa, aportando un confort interior superior y más saludable en comparación con las estructuras tradicionales de hormigón. Asimismo, la madera regula la humedad y tiene un mejor comportamiento térmico que el hormigón, reduciendo la demanda energética y, en consecuencia, el consumo de los sistemas mecánicos de climatización.

Las estrategias de protección solar, como las persianas tipo mallorquina de librilla o la preinstalación para toldos en los balcones de fachada, permiten una mejor adaptación a los efectos del cambio climático y favoreciendo una óptima eficiencia energética del edificio.

◆ ACABADOS ZONAS COMUNES

ESPACIOS COMUNES EXTERIORES

- Itinerarios accesibles entre la entrada principal y las entradas secundarias hacia los diferentes portales de cada edificio con pavimento de hormigón lavado con pigmento. Iluminación crepuscular de leds.
- Zona comunitaria ajardinada en el interior de la parcela con piscina desbordante con zona infantil de poca profundidad separada del resto de la lámina de agua. Sistema de depuración y tratamiento del agua mediante cloración salina. Superficie de playa alrededor de la piscina con pavimento de gres para exteriores y cerramiento perimetral para un acceso controlado a la zona de baño.
- Zona de juegos infantiles y pista de juego de pelota tipo pickleball.
- Urbanización interior combinando caminos con pavimento de sauló compactado, zonas de césped, parterres de tierra roja ibizenca y espacios arbolados para crear sombras. Los espacios ajardinados y/o arbolados se mantendrán con la ayuda del agua almacenada en unos aljibes de recogida de las aguas pluviales.



◆ ACABADOS ZONAS COMUNES

ESPACIOS COMUNES INTERIORES

- Vestíbulo de entrada con pavimento de gres porcelánico y paredes combinando diferentes materiales. Puerta de entrada de perfiles de acero inoxidable texturizado mate y vidrio laminado con sistema de apertura mediante videoportero.
- Escaleras de comunicación vertical y rellanos de los pisos con pavimento de gres porcelánico y paredes paneladas y pintadas. Barandilla de escalera de perfiles de acero pintados.
- Ascensor electromecánico con puertas automáticas de acero inoxidable en la cabina y en el rellano. Parada en todas las plantas excepto la cubierta. Dimensiones de cabina y capacidad de acuerdo con la normativa, para cada portal.

SÓTANO DESTINADO A APARCAMIENTO

- Acceso de vehículos a través de rampa con puerta metálica con apertura mediante mandos a distancia.
- Pavimento del garaje de hormigón remolinado.
- Instalaciones de ventilación forzada, detección contra incendios, extintores manuales, alumbrado de emergencia e iluminación con encendido mediante detectores de presencia para favorecer el ahorro energético.
- Trasteros con pavimento de hormigón fratasado y paredes con sistema seco de placas tipo Hidropanel pintadas al plástico blanco. Techo de hormigón pintado al plástico color negro. Puerta metálica lacada de fábrica. Punto de luz con interruptor.

◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA

- Estructura bajo rasante de hormigón armado con cimentación superficial en la base de los pilares y muros de contención encofrados. Losa de hormigón armado en forjado de planta baja.
- Estructura sobre rasante con paneles estructurales prefabricados de madera contralaminada tipo CLT (Cross-Laminated Timber).
- Pilares en terrazas de perfiles de acero. Cubierta con entramado de madera con fibra mineral.

FACHADAS

- Fachadas de entramado de madera con aislamiento térmico de lana de roca de baja densidad. Acabado exterior en planta baja con aplacado de gres imitación piedra. Fachadas de plantas piso con revestimiento continuo monocapa. Cara interior con trasdosado de yeso laminado con lana de roca mineral entre los perfiles del entramado metálico.
- Barandillas de los balcones con perfiles de acero anodizado y vidrio laminado transparente.
- Preinstalación para toldos electrificados en las terrazas.



◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

CUBIERTAS y TERRAZAS

- Cubierta plana con sistema invertido de material impermeabilizante y material aislante térmico, con acabado de gravas. Acceso restringido al personal de mantenimiento de la cubierta y de los equipos e instalaciones.
- Acceso a la cubierta mediante una trampilla con escalera escamoteable en cada bloque, situada en espacios comunes.
- Terrazas de los pisos con acabado de baldosas de gres para exterior.

PAREDES Y TECHOS INTERIORES

- Paredes de división interior entre propiedades y divisiones entre estancias con paneles prefabricados de madera contralaminada tipo CLT y trasdosado de yeso laminado en ambas caras de composición según tipología y requerimientos técnicos.
- Según si tienen o no función estructural, tabiques de división entre estancias del mismo piso con paneles prefabricados de madera tipo CLT con trasdosado de yeso laminado en ambas caras o tabique con subestructura de entramado metálico con aislamiento termo-acústico de lana de roca en su interior y placas de yeso laminado. Acabado con pintura plástica color gris claro (ref. carta NCS-1500N).
- Falso techo de yeso laminado pintado al plástico blanco.

◆ ACABADOS INTERIORES

CIERRES EXTERIORES

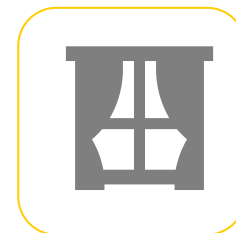
- Cierres de perfiles de aluminio con rotura del puente térmico de la marca Cortizo en acabado lacado marrón texturizado. Balconeras de hojas correderas y ventanas de hojas batientes. Vidrio doble con cámara de aire de espesores y prestaciones según orientación y requerimientos acústicos de cada apertura.
- Oscurecimiento con mallorquinas de aluminio plegables sobre las jambas. Apertura manual.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada blindada de una hoja batiente de madera natural maciza con acabado interior lacado blanco. Acabado chapado en madera por la cara exterior de la vivienda.
- Puertas interiores tipo "block" lacadas en color blanco de hojas lisas batientes o correderas ocultas, según tipología.
- Armarios modulares empotrados en los dormitorios de dimensiones según tipología y distribución de cada vivienda. Interior de melamina con balda superior y barra de colgar.

PAVIMENTO INTERIOR

- Pavimento general de gres porcelánico de gran formato con imagen de parqué de madera. Zócalo de polímeros lacado en blanco.
- Baños y lavaderos con pavimento de baldosa porcelánica.



◆ ACABADOS INTERIORES

COCINA

- Cocinas equipadas con armarios modulares altos y bajos con puertas lacadas en blanco mate. Muebles bajos con cajones o armarios con tiradores integrados. Altos con puertas plegables sin tiradores con hidráulicos de caída amortiguada.
- Encimera de material porcelánico tipo Dekton o similar con retorno frontal hasta los muebles altos. Fregadero de una cubeta de acero inoxidable y grifo monomando cromado Grohe con caño extraíble y doble tipo de chorro: aireador o efecto ducha.
- Electrodomésticos de la marca SIEMENS serie IQ 700 o modelos equivalentes:
 - Placa de inducción de 80 cm y extractor de humos integrado en los muebles altos.
 - Mueble columna con horno eléctrico y microondas integrable.
 - Lavaplatos integrado de 60 cm.

ESPACIO PARA LA COLADA

- Espacio tipo armario con puertas batientes con preinstalación para lavadora y secadora. No existe instalación de conducción de vapores de condensación de secadoras, que deben disponer de recogida de condensados.
- Este espacio alberga la unidad interior del equipo de aeroterminia.

◆ ACABADOS INTERIORES

BAÑOS

- Paredes con revestimiento de panel composite hasta el falso techo.
- Sanitarios DURAVIT de porcelana blanca y grifería GROHE cromada serie Essence New.
- Conjunto de mueble suspendido L-Cube de dos cajones con encimera de Silestone Blanco Zeus y lavabo sobre encimera de porcelana blanca Vero Air.
- Inodoro de pie Me by Starck con asiento y tapa de caída amortiguada y cisterna empotrada oculta de doble descarga.
- Plato de ducha de resinas extraplano con mampara de vidrio transparente. Grifo termostático empotrado Grotherm Smart Control con doble salida de caudal a través de teleducha o difusor de gran diámetro.
- Espejo con sistema antivaho con touch on/off integrado cubriendo el frontal de los lavabos. Colgador de pared, soporte de papel higiénico y colgador de toalla de manos con acabado cromado.
- Radiador toallero eléctrico blanco.



◆ INSTALACIONES

ELECTRICIDAD e ILUMINACIÓN

- Instalación de electricidad de 9,20 kW de potencia máxima de contratación.
- Mecanismos BTICINO Living Now o modelo equivalente. Un enchufe con toma USB complementaria en el salón y en los dormitorios.
- Iluminación empotrada tipo ojo de buey en el falso techo de toda la vivienda. No incluye lámparas en los puntos de luz de techo del comedor. Tiras de leds bajo los armarios altos de la cocina.
- Aplique de pared en los balcones cubiertos y en las terrazas privadas.

SUMINISTRO DE AGUA

- Instalación interior de suministro de agua potable con tubos de polietileno reticulado.
- Descalcificador comunitario para reducir la dureza del agua y la prevención de incrustaciones calcáreas en la red de fontanería de los edificios. Este sistema favorece el ahorro energético y la vida útil de los electrodomésticos.
- Tomas de agua fría y caliente para lavaplatos y lavadora.
- Punto de riego en las terrazas.

◆ INSTALACIONES

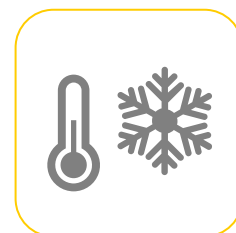
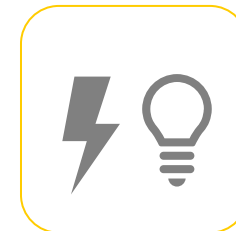
COMUNICACIONES

- Cableado del interior del edificio con fibra óptica hasta la caja de conexiones interior (o PAU) de cada vivienda situada en el recibidor.
- Tomas de TV y de datos (tipo RJ45) en la sala de estar, cocina independiente y todos los dormitorios para la distribución de los servicios de telefonía y de banda ancha (Internet).
- Toma de fibra óptica en la sala de estar comunicada con el cuadro situado a la entrada de la vivienda (P.A.U).

*Nota: Disponibilidad de servicio sujeto al despliegue de los servicios por parte de los operadores de telecomunicaciones.

CLIMATIZACIÓN Y PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE.

- Sistema de producción de agua caliente y climatización con equipo de aerotermia individual para cada vivienda. La aerotermia trabaja a baja temperatura y aprovecha la energía del aire exterior transformada en calor o frío para mejorar la eficiencia energética a la hora de climatizar las viviendas y producir el agua caliente. El sistema permite reducir las emisiones de CO₂ y favorece el ahorro energético del usuario en comparación con los sistemas que utilizan combustibles fósiles.
- Aire acondicionado con distribución de caudal mediante conductos situados en el falso techo y salida de aire a través de rejillas de aluminio. Termostato independiente y rejillas de impulsión con regulación mecánica en el salón y en los dormitorios, que permiten regular la temperatura y el caudal según las necesidades de cada espacio.



◆ INSTALACIONES

RENOVACIÓN DEL AIRE INTERIOR

- Sistema de ventilación para la renovación y mejora de la calidad del aire interior. El aire del exterior entra a través de la posición de micro-apertura de ventanas y balconeras batientes (de accionamiento voluntario mediante giro intermedio de maneta) pasa a través de los aireadores de las puertas interiores batientes hacia las cámaras húmedas (cocina y baños) y desde aquí se conduce hacia el exterior mediante un extractor mecánico individual para cada vivienda.

PLACAS SOLARES FOTOVOLTAICAS

- Placas solares fotovoltaicas en la cubierta para la producción de energía eléctrica de soporte parcial en los servicios comunes del edificio. No generan energía para las viviendas.

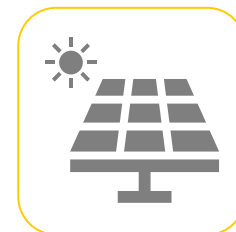
APROVECHAMIENTO DE LAS AGUAS GRISES

- Red separativa de aguas residuales y pluviales e instalación de recuperación de aguas grises. Las aguas residuales de las duchas y lavabos (aguas grises) se conducen hacia una sala de acumulación y tratamiento situada en el parking y se reutilizan para llenar los depósitos de los inodoros (agua no potable).

◆ EQUIPAMIENTO OPCIONAL

ALARMA OPCIONAL

- Sistema de seguridad inalámbrica Securitas Direct con tecnología PreSense™ Full Shield. Instalación personalizada sin coste inicial (sujeta a informe de riesgos) vinculada a conexión a Central Receptora Securitas Direct.
- Kit PreSense Full Shield formado por:
 - ✓ Panel de control con teclado, lector de llaves, sistema habla/escucha y sirena integrada.
 - ✓ 4 llaves inteligentes para armado/desarmado fácil sin código.
 - ✓ 2 detectores de movimiento con verificación por imagen Full HD y visión nocturna.
 - ✓ Unidad Central oculta con comunicaciones encriptadas seguras vía 4G, wifi/Ethernet y red ATN (inmune a inhibición).
 - ✓ Alarma Sentinel con control de calidad ambiente y detección de intentos de inhibición.
 - ✓ 1 detector de acceso con sensor de vibración (detecta intentos de apertura de puerta/ventana).
 - ✓ Disuasorios exteriores.
 - ✓ Control integral vía app My Verisure y servicio Guardian Verisure.
- El usuario deberá contratar el servicio de conexión a la Central Receptora (CRA) que generará una cuota mensual a su cargo.
- Instalación opcional, no incluida como dotación.





La Llave de Oro

P R O M O T O R S - C O N S T R U C T O R S