

ESPACIO SON PUIG

PROPUESTA MEMORIA DE CALIDADES PARA PROMOCION PLURIFAMILIAR DE 34 VIVIENDAS EN POLLENÇA

Cimentación

La cimentación se realizará por medio de zapatas, o cualquier otro elemento, 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 reticulares o unidireccionales en función de las necesidades, con bovedillas de hormigón vibrado y capa de compresión, así como sus respectivos zunchos y jácenas de hormigón armado.

Albañilería y cielos rasos

Cerramiento de fachada tipo SATE con aislamiento de 5 cm de espesor, muro de ladrillo de 14 cm de espesor, según especificaciones de Proyecto, 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 yeso serán hidrófugas.

Las separaciones entre viviendas se realizarán a base de tabique macizo con aislamiento acústico en cumplimiento del DB-HR o bien con doble tabique autoportante.

Los cielos rasos estarán realizados con perfilera autoportante y placas de yeso laminado. En locales húmedos las placas de yeso serán hidrófugas. Se prevé colocación de cielo raso en la totalidad de la vivienda.

Cubierta

Serán cubiertas transitables, impermeabilizadas y aislamiento térmico, según normativa.

Las cubiertas transitables estarán acabadas con un pavimento flotante de gres porcelánico antideslizante sobre estructura portante, colocada sobre pendientes ejecutadas para la correcta evacuación de aguas pluviales.

Carpintería exterior

La carpintería exterior se realizará con perfiles de aluminio acabado lacado color RAL a elegir y rotura de puente térmico. Las características de las carpinterías son las necesarias para cumplir con las exigencias tanto térmicas como acústicas del CTE. Toda la carpintería irá colocada sobre un premarco.

Todo el perímetro de la carpintería irá perfectamente sellado garantizando la estanqueidad al agua/aire.

Carpintería interior

Las puertas de entrada a las viviendas serán de seguridad con acabado lacado.

Las puertas de paso tendrán acabado lacado de color a elegir por la D.F. con medidas estándar.

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

Armarios empotrados con puertas practicables acabadas lacadas color a definir por la D.F.

Interior de armarios en melamina acabado según elección de la DF. Tiradores de las puertas de armario serán de acero inoxidable. Los armarios se equiparán con barra o estantes.

Acristalamientos

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

Los acristalamientos en las zonas en las que tengan una función de sustentación cumplirán con los requerimientos prestacionales del CTE SUA.

Solados

Interiores de vivienda se realizarán a base de tarima de madera laminada.

En cuartos de baño solado de gres porcelánico antideslizante.

Terrazas y porches de viviendas se realizará a base de pavimento flotante de gres porcelánico.

Todo el material pétreo irá hidrofugado con material de alta resistencia al tránsito en los pavimentos y con productos oleorepelentes.

Revestimientos

Acabados interiores:

Todos los paramentos verticales y horizontales interiores irán revestidos con pintura plástica lisa blanca.

Las cocinas se revestirán con alicatados de baldosa cerámica de formato 100x33 cm aproximadamente y pintura según diseño de la D.F.

En zonas húmedas de cuartos de baño se colocará aplazado de gres.

Acabados exteriores:

El acabado exterior de las fachadas se realizará a base de forro SATE color a elegir por la D.F. combinado con aplacado de piedra/gres porcelánico según despiece de fachada.

Instalación de fontanería

Red de tuberías para agua caliente calorifugados, y redes de bajantes de saneamiento en PVC con cualidades insonorizantes.

Los sanitarios serán de porcelana vitrificada, suspendida, de alta calidad y primera marca.

Los platos de duchas, lavabos y bañeras, serán igualmente de alta calidad y primera marca

Grifería:

Toda la grifería de la vivienda será de primera marca acabados en cromo. Con sistemas que permitan el ahorro de agua en todos los elementos.

Electricidad y domótica.

Los mecanismos serán de color blanco de primera calidad.

Se realizará instalación domótica para el control de válvulas para evitar inundaciones y pre instalación domótica para control de la climatización, a.c.s y ventilación centralizada. Se dejará así mismo canalización suficiente para reconvertir si lo quisiera el usuario a domótica también la instalación de iluminación.

Ascensor

Los ascensores serán eléctricos sin cuarto de máquinas con acabados a definir por la D.F.

Los ascensores dispondrán de sistema de accionamiento de tipo Contacless y sistema de desinfección integrado.

Cocina

La cocina constará de muebles altos y bajos, en color blanco, sin tiradores, zócalos de aluminio, y herrajes de alta calidad, fregadero de acero inoxidable, y grifería monomando con caño giratorio.

En algunos casos dispondrá de una isla central en idénticos acabados.

Las encimeras y el entrepaño serán con canto recto.

Las cocinas se entregarán equipadas con los siguientes electrodomésticos de primera marca y alta calidad, placa de inducción, horno, microondas, equipo de extracción y filtrado de humos, frigorífico con congelador integrados y lavavajillas integrado.

Climatización

Instalación de alta eficiencia mediante energía aerotérmica para la producción de agua caliente sanitaria, calefacción por suelo radiante y aire acondicionado por conductos, con control de la temperatura por medio de cronotermostatos programables.

Ventilación inteligente con recuperador de calor individualizado por vivienda, asegurando la calidad del aire interior aportando un alto ahorro energético, dispondrá además de sistemas de filtrado que permitan la purificación del aire.

Zona de esparcimiento y piscina

En el amplio jardín comunitario para uso de los propietarios se dispondrá de una zona de solarium donde se ubicará una piscina. Dicha piscina dispondrá de una unidad de equipo de filtración con recirculación, el revestimiento de la piscina será de gresite vitrificado.

El pavimento de las zonas exteriores será pavimento flotante de gres porcelánico antideslizante.

Todo el material pétreo irá hidrofugado con producto de alta resistencia al tránsito en las superficies horizontales y oleorepelentes.

Aparcamiento

El suelo del aparcamiento irá revestido mediante un pavimento continuo en el cual se señalarán los perímetros de las plazas de aparcamiento con una tira de 10 cm de color blanco u otro a elección de la D.F.

Las paredes se pintarán con una franja gris de altura de 1 m y con tiras de 10 cm verticales hasta la altura de 2 m marcando el límite de cada plaza. Al lado de cada una de estas tiras se señalará el número de la plaza de aparcamiento con un número de dimensiones 50x50 cm.

PROPUESTAS DE INSTALACIONES Y SOSTENIBILIDAD

SISTEMA DE CLIMATIZACION

La climatización prevista para las viviendas será individual, mediante bomba de calor aerotérmica de tipo Split, formado por unidad exterior ubicada en la planta cubierta del edificio y unidad interior (hidrokit compacto) ubicado en el interior de la vivienda y que dispone de depósito acumulador de a.c.s integrado, dispondrá de tecnología inverter y compresores con el nuevo refrigerante R-32, de última tecnología y de máxima eficiencia estacional ESSER y SCOP. El aire acondicionado en verano se realizará con ventilosconvectores (fancoils) de conductos colocados en falsos techos y difusión mediante rejillas lineales. La calefacción en invierno se realizará con suelo radiante y opcionalmente también con los mismos ventilosconvectores anteriores. A su vez, por tal de ajustar la temperatura de los diferentes locales a los requerimientos de uso y ocupación, se preverá la instalación de un control zonal mediante termostatos individuales que regularán y controlarán todos los parámetros del sistema de climatización.

PRODUCCION DE AGUA CALIENTE SANITARIA

La producción de A.C.S, será mediante el mismo equipo compacto que se ha descrito anteriormente y que dispone de acumulador integrado, con eficiencia media anual superior a 2,5 (con la consideración de energía renovable). La demanda de energía primaria y las emisiones de CO₂, será inferior a la estipulada en el CTE DB HE4 en comparación con su edificio de referencia, con lo que permite la sustitución de la instalación de placas solares térmicas.

SISTEMA DE VENTILACION HS3

Se prevé la instalación de un sistema de ventilación mecánica individual (VMC) por vivienda que adecuará la cantidad extraída a la ocupación real de la vivienda, modulando el caudal del mismo con las horas del día. El sistema estará formado por una red de extracción, bocas de aspiración higrorregulables con equilibrado de caudal, unidad de extracción con variador de velocidad higrorregulable y mando remoto de ajuste de capacidad, contará con filtros de partículas para la purificación del aire, garantizando la calidad del mismo.

AGUA POTABLE, SANITARIOS Y GRIFERIA

Se preverá un sistema de acumulación de agua potable mediante aljibe dedicado en la planta sótano del edificio, en el que en función de la dureza del agua de la zona se podría incorporar un sistema de descalcificación centralizado. Desde éste y mediante grupo de presión, se realizará una red de distribución que alimentará las baterías de contadores divisionarios y de allí a cada una de las viviendas.

Como medida de ahorro de agua, se preverán cisternas de inodoros de doble descarga, así como limitadores de caudal y aireadores en griferías.

Los grupos de presión de agua en toda la promoción se proyectarán con variadores de velocidad para minimizar el consumo energético de los mismos, así como suministrar una presión lo más constante posible y ajustada a los mínimos requerimientos para una correcta operativa.

INSTALACION ELÉCTRICA, ILUMINACION INTERIOR Y EXTERIOR

La instalación del edificio será conforme al REBT (Reglamento electrotécnico de baja tensión), y se dotará de iluminación tipo LED.

Las luminarias que se instalen en las zonas comunes del edificio serán de alta eficiencia energética, primordialmente de tecnología LED, la regulación de las mismas se realizará o bien con detectores de

presencia, temporizada o bien mediante sondas de control de encendido crepusculares.

INSTALACION DE TELECOMUNICACIONES

La instalación de telecomunicaciones se realizará conforme al ICT (Reglamento de Infraestructuras comunes de telecomunicaciones).

PISCINA

La piscina que se encuentra ubicada en los exteriores del edificio, dispondrá de un sistema de filtración mediante filtro de arena y desinfección completamente automatizado con control del PH y ORP, bajo el principio de la electrolisis salina. El control de PH se realizará mediante la adición de un ácido reductor con bomba dosificadora.

ASCENSORES

Se prevé la instalación de ascensores de bajo consumo con recuperación de energía en su descenso. Dichos ascensores además de reducir de forma muy importante su consumo lo reparten homogéneamente a lo largo del día con puntas de potencia y tarifas de contratación para la comunidad inferiores a las habituales. Se les dotará de sistema de llama Contac-less, y sistema Dando en cualquier caso, un plus de seguridad y comodidad para los usuarios.

INSTLACION SOLAR FOTOVOLTAICA

El edificio dispondrá de producción eléctrica mediante energía renovable, la incorporación de placas solares fotovoltaicas se utilizarán para la alimentación de zonas comunes del edificio reduciendo de esta forma el consumo energético de las zonas comunes. Se destinará un espacio adicional en la cubierta para la colocación de los citados paneles.