

MEMORIA CALIDADES SA SERRA

Edificio Residencial

ÍNDICE

1. EDIFICIO

- 1.1. PRESENTACION
- 1.2 LOCALIZACION
- 1.3. EQUIPAMIENTO DE LA ZONA
- 1.4. CIMENTACION, ESTRUCTURA Y CERRAMIENTOS

2. ZONAS COMUNES

- 2.1. CUBIERTAS Y ASCENSOR
- 2.2. VESTIBULO Y ESCALERA

3. VIVIENDAS

- 3.1. CARPINTERÍA EXTERIOR E INTERIOR
- 3.2. TABIQUERÍA, PARTICIONES, TECHOS
- 3.3. PAVIMENTOS, REVESTIMIENTOS
- 3.4. COCINAS
- 3.5. BAÑOS
- 3.6. ELECTRICIDAD, ILUMINACIÓN
- 3.7. CALEFACCIÓN – CLIMATIZACIÓN, FONTANERÍA

1.1. PRESENTACIÓN

SA SERRA

Se plantean 7 viviendas con diferentes tipologías, cuidadosamente diseñadas para adaptarse a distintos estilos de vida y necesidades. Cada unidad ofrece una distribución optimizada, acabados de alta calidad y espacios que combinan confort, estética y funcionalidad.

Desde viviendas más compactas y eficientes hasta opciones amplias ideales para estancias prolongadas, el proyecto busca brindar soluciones versátiles dentro de un entorno exclusivo.

El proyecto se desarrolla en tres niveles, organizados de manera funcional para optimizar el espacio y la comodidad de cada vivienda.

Planta baja: Se ubican dos viviendas luminosas y de fácil acceso. La primera cuenta con 87,02 m², mientras que la segunda vivienda dispone de 66,73 m², ambas diseñadas para ofrecer amplitud y confort.

Primera planta: Este nivel alberga tres viviendas bien distribuidas. Dos de ellas presentan superficies de 58,06 m² cada una, y la tercera vivienda ofrece 55,18 m², configurándose como unidades equilibradas y eficientes.

Segunda planta: En esta planta se ha priorizado la orientación y las vistas privilegiadas del entorno. Por ello, se han proyectado dos apartamentos de 73,20 m², concebidos para maximizar la experiencia visual y la calidad de vida de sus residentes.

1.2. LOCALIZACIÓN

- **LOCALIZACIÓN**
- El proyecto se ubica en Sant Antoni de Portmany, en la isla de Ibiza.(Illes Balears, España).
- Situado en una de las zonas mas dinámicas y con mayor proyección del municipio. Representa una oportunidad excepcional en un entorno reconocido por su encanto mediterráneo y su vibrante estilo de vida costero.
- Ubicación privilegiada. A pocos minutos del paseo marítimo, sus playas y una creciente oferta gastronómica y de ocio de alto nivel, el proyecto ofrece el equilibrio perfecto entre comodidad, conectividad y exclusividad.
- Atractivo Mediterráneo. Rodeado de un ambiente natural único y la autenticidad de la costa oeste de Ibiza, el emplazamiento disfruta de una excelente orientación, tranquilidad y acceso inmediato a los puntos clave de la isla.
- Valor inmobiliario. En un mercado en constante crecimiento, con alta demanda de propiedades premium en Sant Antoni de Portmany, este proyecto se posiciona como una inversión estratégica y de gran potencial.

1.3. EQUIPAMIENTO DE LA ZONA

- En las inmediaciones de Sa Serra, la zona dispone de un completo y variado equipamiento urbano que cubre las necesidades esenciales tanto de residentes como de visitantes. En materia de salud, cuenta con servicios especializados como el Centro de Salud de Sant Antoni, además de más de diez farmacias distribuidas estratégicamente por el municipio, garantizando una atención rápida y accesible.
- A pocos minutos a pie se encuentran también importantes centros educativos, entre ellos el CEIP Sant Antoni y el IES Sa Serra, a los que se suman otros institutos y colegios ubicados en el centro de Sant Antoni de Portmany, así como, una residencia para ancianos en las inmediaciones. Esta variedad convierte la zona en un entorno ideal para familias que buscan cercanía y comodidad en el día a día.
- En cuanto a compras y abastecimiento, la oferta es igualmente amplia. En un radio de menos de 5 kilómetros se encuentran grandes cadenas de supermercados como Spar, Carrefour, Eroski y Lidl, asegurando múltiples opciones para realizar compras cotidianas de mayor volumen.
- Finalmente, como respuesta a la fuerte demanda turística característica del municipio, la zona ofrece una extensa variedad de restaurantes, bares y cafeterías, todos ubicados a muy corta distancia. Esta diversidad gastronómica y de ocio contribuye a un ambiente dinámico y atractivo durante todo el año.

1.4. CIMENTACIÓN, ESTRUCTURA Y CERRAMIENTOS

1. La cimentación se ejecutará mediante zapatas aisladas y muros perimetrales de hormigón armado bajo zanjas corridas, impermeabilizados por su cara exterior y con red de drenaje perimetral, todo ello conforme a las especificaciones del CTE.
2. La estructura estará formada por forjados unidireccionales y pilares de hormigón armado.
3. Capa de mortero de color terroso. Ladrillo cerámico perforado (panal), 24 x 11,5 x 9cm. Cámara de aire. Aislamiento XPS 80mm. Trasdosado doble placa de cartón yeso de 12mmde espesor.

2.1. CUBIERTAS Y ASCENSOR

1. La **fachada** estará compuesta por cerramiento de ½ pie de ladrillo perforado recibido con mortero de cemento, aislamiento térmico y trasdosado mediante ladrillo hueco doble. Exteriores se conformarán con mortero color cal blanco.
2. **Cubierta** plana Invertida Transitable. Formación de pendientes con hormigón celular de espesor medio 5 cm y capa de mortero de regularización de espesor mínimo de 3 cm, capa separadora de geotextil con solapes de 10 cm como mínimo, impermeabilización con lámina asfáltica adherida con soplete, capa separadora de geotextil, aislamiento térmico de poliestireno y acabado con mortero de regularización de 5cm de espesor y pavimento de gres porcelánico C2 color claro.

3. Se instalará un **ascensor** con acceso desde todas las plantas y comunicado, con puertas automáticas, detección de sobrecarga y conexión telefónica, con capacidad para 4 personas, según normativa EN81-70-2018. La cabina será adaptada. Características energético-eficientes: Modelo de espera (stand-by), cabina con iluminación enérgico-eficiente.



2.2. VESTÍBULO, ESCALERA

- El pavimento utilizado en las zonas comunes (escaleras, rellanos, etc.) serán de gres porcelánico de la misma colección que en el interior de la vivienda, pero jugaremos con otra gama de colores, para así diferenciar. Los peldaños de la escalera, serán de igual manera, gres porcelánico pero se realizan en una pieza, dando así una terminación uniforme y de gran diseño.
- El portal estará iluminado obteniendo un ambiente cálido. La iluminación de las zonas comunes será con lámpara de Bajo Consumo de Energía (LBCEs). Se instalarán detectores de presencia con temporizador para el control de iluminación en portal, escalera y vestíbulos de planta, permitiendo reducir el consumo eléctrico de las zonas comunes.



3.1. CARPINTERÍA EXTERIOR E INTERIOR

- **Carpintería Exterior.** Las ventanas serán de aluminio lacado o PVC con rotura de puente térmico. El acristalamiento de todas las ventanas será doble vidrio con cámara de aire deshidratada tipo “Climalit”. Se colocarán, corredera o abatible, según estancia. El color será según color ral elegido.



Carpintería Interior. Cada vivienda será dotada de puertas de madera. Dichas puertas, además de tener mejor resistencia al tiempo, también aíslan mejor el ruido y la temperatura de la sala. Ver foto (modelo similar). La puerta principal de acceso a la vivienda estará blindada con cerradura de seguridad y cuatro bisagras y del mismo color de las puertas del interior de la vivienda,.



3.2. TABIQUERIA, PARTICIONES, TECHOS

1. Tabiquería. La tabiquería interior está realizada con 7 cm de ladrillo hueco doble, guarnecido y enlucido de yeso de 1,5 cm de espesor por ambas caras.

2. Particiones. La separación entre viviendas está compuesta por dos hojas de fábrica de ladrillo cerámico perforado de 11 cm, y 10 cm de lana mineral como aislamiento acústico y térmico entre ellas. Guarnecido y enlucido de yeso por ambas caras de 1,5 cm de espesor.

Los núcleos de escaleras y huecos de ascensores se resolverán mediante fábrica de ladrillo de medio pie tipo panal más enlucido de yeso.

3. Techos interiores. Serán de yeso laminado y se pintarán en color blanco.. Se dotará de falsos techos desmontables en lugares donde lo exija la Dirección Facultativa (fundamentalmente por el alojamiento de instalaciones y, concretamente, la máquina interior del aire acondicionado y máquinas de ventilación).

3.3. PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

Pavimento. Como pavimento general de la vivienda se colocará gres porcelánico 60 X 60 cm. o 90x90 cm., de unas de las firmas de mayor calidad del mercado (Livingceramics). Los rodapiés que se colocarán en la vivienda serán del mismo material y colección que todo el pavimento.



Los revestimientos utilizados en los cuartos de baños, serán de la misma colección (Livingceramics), presentado algún motivo decorativo, sin olvidar las calidades. Las medidas utilizadas serán 30 x 60 o 30 x 90.

En las cocinas se revestirán los frentes de la encimera de trabajo con el mismo material de la propia encimera (gres porcelánico de gran formato manipulado en taller para color a medida), Neolith o similares, dejando el resto de la cocina con pintura plástica.

Para el resto de paredes, dentro de la vivienda como en zonas comunes, se aplicarán dos manos de pintura plástica lisa de primera calidad.



3.4. COCINA

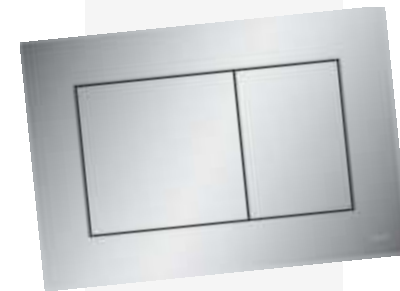
Mobiliario Y Equipos de Cocinas. Las cocinas se entregarán totalmente amuebladas y equipadas. El banco de trabajo incluirá un fregadero encastrado en acero inoxidable perfectamente integrado en la superficie de la encimera que, además, revestirá la pared frontal hasta los armarios, idéntico a la encimera. Grifería monomando extraíble en acabado acero inox. Los electrodomésticos, incluirán:

1. CAMPANA EXTRACTORA INTEGRABLE: Campana extractora integrable con 2 motores de aspiración, con compuerta antirretorno y tramo de conexión de tubo flexible de aluminio a conducto de extracción para salida de humos. Incluso elementos de fijación.
2. PLACA PARA ENCIMERA INDUCCION: Placa de inducción, de 592 mm de anchura, 51 mm de altura y 522 mm de profundidad, color negro, 3 zonas y potencia 7400 W.
3. FRIGORÍFICO COMBI INTEGRABLE: Frigorífico combi, de 540 mm de anchura, 1935 mm de altura y 545 mm de profundidad, color blanco, capacidad de los compartimentos del frigorífico 215 l, capacidad de los compartimentos del congelador 69 l, consumo de energía anual 279 kWh, clase de eficiencia energética F, clase de emisión de ruido aéreo C.
4. HORNO ELÉCTRICO INTEGRABLE: Horno eléctrico integrable, de 595 mm de anchura, 595 mm de altura y 559 mm de profundidad, acabado cromado mate, con capacidad para 70 l, clase de eficiencia energética A+.



3.5. BAÑOS

Equipamiento baños. Los sanitarios, serán de porcelana (marca Flaminia) suspendidos, con cisternas empotradas(Oli Sistema sanitarios), con placa de doble descarga. El baño se dotará de dos baldas de madera (iroko o calidad similar) con lavabo sobre encimera (Bathco) acompañado de espejo, con toma de luz trasera. Plato de ducha de con desagua de duchas sistema DRY40 “REVESTTECH”. Las propiedades de este material, su impermeabilidad, durabilidad, resistencia y versatilidad consiguen una solución perfecta para el baño. La grifería de todo el baño será (Tres Grifería), de la misma colección para así dar mayor homogeneidad. Grifería encastrada en acabado color inox cepillado.



3.6. ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN

La instalación eléctrica se ejecutará conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT 3 Real Decreto 842/2002) y a las normas UNE aplicables.

El edificio contará con red de toma de tierra general, centralización de contadores, líneas generales de alimentación, derivaciones individuales a cada vivienda y cuadros eléctricos de protección equipados con interruptores magnetotérmicos y diferenciales, dimensionados según la potencia contratada.

Las viviendas dispondrán de instalación eléctrica monofásica individual, con circuitos diferenciados para iluminación, tomas de corriente, electrodomésticos y climatización, conforme a la normativa vigente.

En las viviendas se dejará la previsión completa para la instalación de luminarias, con todos los puntos de luz y mecanismos preparados para su conexión posterior.

Los mecanismos eléctricos serán de primera calidad marca Jung o Similar garantizando seguridad, fiabilidad y un acabado acorde al nivel de las viviendas.

Todas las viviendas estarán dotadas de monitor de videoportero digital, conectado al acceso principal del edificio.

En las zonas comunes se instalarán cuadros eléctricos específicos para servicios generales (ascensor, alumbrado y sistemas de control).

Se instalarán luminarias LED de bajo consumo y alta eficiencia energética, tipo LEDS C4 o similares, en formato de balizas de suelo y apliques murales de diseño actual, garantizando iluminación funcional y decorativa en accesos y recorridos.

La iluminación de vestíbulos, pasillos y escaleras será completamente ejecutada, con encendido automático mediante detectores de presencia para optimizar el consumo energético.

El garaje dispondrá de instalación de alumbrado eficiente tipo estanco LED, con alumbrado de emergencia y preinstalación para puntos de recarga de vehículos eléctricos (IRVE) conforme a la ITC-BT-52. y preinstalación para puntos de recarga de vehículos eléctricos (IRVE) conforme a la ITC-BT-52.



3.7. CALEFACCIÓN - CLIMATIZACIÓN , FONTANERÍA

Climatización. Todas las viviendas tipo estudio dispondrán de instalación de climatización por conductos, con sistema de bomba de calor aire-aire tipo Inverter, que permite funcionamiento en frío y calor de forma eficiente y silenciosa.

Cada vivienda contará con unidad exterior e interior de conductos de alta eficiencia energética, con distribución del aire mediante conductos térmicamente aislados y rejillas lineales de impulsión y retorno, garantizando un confort térmico uniforme en todo el espacio.

El sistema permitirá un control independiente de la temperatura en cada vivienda, ofreciendo un elevado nivel de confort y eficiencia energética.

Las instalaciones se ejecutarán conforme al Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y al Código Técnico de la Edificación (CTE), empleando equipos y materiales de primera calidad, tipo LG o similares.

- **Fontanería.** Las instalaciones de fontanería y saneamiento se ejecutarán conforme al Código Técnico de la Edificación (CTE) en sus Documentos Básicos HS4 "Suministro de agua" y HS5 "Evacuación de aguas", así como al resto de normativa y reglamentación vigente.
- Se emplearán materiales aprobados y certificados según normativa, garantizando su durabilidad, estanqueidad y aptitud sanitaria.
- Cada vivienda contará con llaves de corte independiente en cada cuarto húmedo (baño y cocina) para un mantenimiento cómodo y seguro.
- Las conducciones estarán debidamente aisladas térmicamente y dimensionadas para garantizar la presión y el caudal adecuados en todos los puntos de consumo.
- Las tuberías de evacuación situadas en zonas de paso habitables serán insonorizadas, cumpliendo las exigencias de aislamiento acústico y salubridad establecidas por el CTE DB-HR y demás normativa de aplicación.
- Las redes de saneamiento dispondrán de ventilaciones, arquetas registrables, sumideros y canaletas de drenaje para la correcta evacuación de aguas residuales y pluviales, tanto en viviendas como en zonas comunes.

MEMORIA CALIDADES SA SERRA RESIDENCIAL

Edificio Residencial