

CAN AUBARCA | MEMORIA DE CALIDADES



DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA OBRA Y SUS EDIFICACIONES

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

CIMENTACIÓN
MUROS Y CERRAMIENTOS
CUBIERTAS

ACABADOS

REVESTIMIENTOS INTERIORES
REVESTIMIENTOS EXTERIORES
PAVIMENTOS INTERIORES
PAVIMENTO EXTERIORES
CARPINTERÍA
SANITARIOS Y GRIFERÍA
COCINA

INSTALACIONES

INSTALACIÓN ELÉCTRICA, TELÉFONO, TV Y RADIO
ILUMINACIÓN
CLIMATIZACIÓN
FONTANERÍA
SANEAMIENTO
SEGURIDAD

EXTERIOR

PORCHES
PISCINA

DESCRIPCION GENERAL DE LA URBANIZACION Y SUS EDIFICACIONES

La urbanización de Can Aubarca se sitúa en el término municipal de Santa Eulalia del Rio, junto a la carretera que comunica Ibiza con Cala Llonga y a una distancia aprox. de dos de kilómetros de la población de Jesús.

El terreno se encuentra en una zona boscosa en donde hay un claro predominio del pino, pero en donde también podemos encontrar alguna encina y algún algarrobo, sobretodo en las zonas que en su día fueron explotadas agrícolaemente mediante terrazas.

Se crean 20 parcelas entre 1.400 y 2.000 m² y viviendas de unos 300 m². Se trata de construir una urbanización de baja densidad y reducir al máximo el impacto visual de la edificación sobre la naturaleza existente.

Las edificaciones proyectadas son viviendas unifamiliares aisladas de una o dos plantas, con jardín y piscina cada una de ellas. Cada una de las viviendas tiene su propio proyecto ajustado a la topografía y a la orientación de la parcela sobre la que se sitúa. Estos edificios se dispondrán de tal manera que no se perjudique a los edificios vecinos, tanto en lo que se refiere a las vistas como al asoleamiento.

En todos los casos se siguen los mismos criterios estéticos definidos para los elementos construidos de la urbanización.

Las viviendas han sido proyectadas para responder a las exigencias contemporáneas: espacios amplios, ventilados, luminosos, con una distribución interior racional.

El programa habitual para una superficie de 300 m² es una sala de estar, un comedor, una cocina (lavadero y despensa), tres/cuatro dormitorios dobles, dos/tres baños, garaje y porche exterior. En el exterior se prevé una zona ajardinada y una piscina.

De la arquitectura tradicional ibicenca hemos tomado su habilidad para adaptarse al terreno, su tratamiento cromático y de texturas en los muros, y la secuencia de los espacios, sobretodo en el acceso, desde la calle hasta la puerta de entrada a la vivienda, a través de un patio.



Se eliminarán únicamente los árboles situados en el emplazamiento del edificio y se mantendrán todos aquellos existentes en el resto de la parcela, que no sólo ofrecerán zonas de sombra sino también ocultarán parte de lo construido reduciendo el impacto ambiental.

La ubicación de la urbanización, el paraje en el que se sitúa, la estética de las edificaciones, los materiales utilizados, y la combinación de zonas ajardinadas con vegetación autóctona, hacen de Can Aubarca una oportunidad única en Ibiza.

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

El empleo de un sistema constructivo que permite el escalonamiento entre los distintos volúmenes da como resultado una volumetría similar a la de las casas tradicionales ibicencas, con edificios que se adaptan al terreno integrándose en el medio natural en que se encuentran.

Cimentación

La cimentación se prevé superficial a base de zapatas rígidas corridas y arriostradas según se detalla en los planos de los proyectos ejecutivos correspondientes.

Muros y cerramientos

Los muros de carga serán de bloque de hormigón.

Los muros de cerramiento exteriores, en fachadas o patios, estarán compuestos por varias capas que aseguren su buen funcionamiento térmico y acústico. Los acabados podrán ser revocados y pintados o revestidos de piedra caliza.

Cubierta

Las cubiertas serán planas, pavimentadas si son transitables y protegidas con grava en en los demás casos.

Los remates de los muros perimetrales sobrepasarán el nivel de acabado de las cubiertas, de manera que éstas queden siempre ocultas recogiendo las aguas y llevándolas a unos puntos de evacuación determinados en proyecto.

ACABADOS

Revestimientos interiores

El revestimiento de las paredes interiores se realizará con enlucido de yeso.

Tal y como sucede en la arquitectura tradicional ibicenca, parte del mobiliario se realizará en obra (estanterías, banquetas, desniveles, hornacinas, etc.), de manera que estas piezas pasarán a formar parte de la arquitectura interior de la vivienda.

Revestimientos exteriores

La mayoría de los muros de fachada irán revocados y pintados a base de un mortero de cemento Portland y arena fina, aplicándolo sobre las paredes de forma continua al estilo de las técnicas tradicionales ibicencas.

Otros muros serán de mampostería de piedra natural del tipo caliza.

Pavimentos interiores

En las zonas interiores de la vivienda está previsto la combinación de suelos de terracota manual de 1ª calidad, de cemento continuo pulido, de suelos pétreos y de tarimas de madera.

Las escaleras interiores pueden ser de cualquiera de los pavimentos indicados para la casa.

Pavimentos exteriores

Se utilizarán pavimentos de terracota y de hormigón teñido y pulido. Existe además una amplia gama de posibilidades a partir de tierras y gravillas para estas zonas, que podrían combinarse con las anteriores y con las zonas vegetales.



Carpintería

Todas las carpinterías del exterior serán de madera de iroko o similar y las del interior de madera maciza de 1ª calidad.

La puerta de acceso a la vivienda será reforzada y con cierres de seguridad.

Las ventanas y balconeras de salida al exterior, ya sean batientes o correderas, serán de madera y cristales dobles con cámara.

Sanitarios y grifería

Los baños estarán dotados de bañeras o platos de ducha de gran tamaño tipo Duravit o similar.

La grifería será en cromo, tipo Hans Grohe, Dorn Bracht o similar.

Los pavimentos de los baños serán en cemento teñido o material pétreo, al igual que el revestimiento de las paredes.

Cocina

Los espacios serán luminosos, confortables y prácticos. No está previsto el mobiliario para permitir que cada cliente lo pueda personalizar.

INSTALACIONES

Instalación eléctrica, teléfono, TV y audio

Las viviendas disponen de energía eléctrica de grado elevado.

La vivienda tendrá como mínimo 15-19 líneas con circuitos independientes (ver anexo pág 8). Disponen de preinstalación para audio y televisión con tomas en el salón, cuarto de estar, cocina y en cada uno de los dormitorios.

En todas las dependencias se colocará un enchufe para conexión telefónica, con línea ADSL que se conectará con el armario de telefonía mediante canalizaciones con tubos empotrados, cajas interiores y cajas de derivación. Se dotará de un armario Rac en cada vivienda para la interconexión de todas las instalaciones.

La vivienda contará con instalación de portero electrónico, situado en el muro calle y en la cocina/entrada.

Iluminación

En el interior de la vivienda se prevé una iluminación suave y cálida pensada para lámparas colgadas, de pie o mesa, evitando la utilización de focos empotrados en el techo, buscando luz tamizada o indirecta que rebote en techos y paredes. Para ello se colocarán los puntos de luz en posiciones que permitan a posteriori la elección de lámparas sin tener que modificarlos. En el desarrollo de los proyectos se entrará en estos detalles adaptándolos a las soluciones ideales de cada espacio.

En las zonas exteriores la iluminación será situada a baja altura, iluminando pavimentos ó vegetación del plano del suelo, realizando puntualmente elementos vegetales singulares de arbolado, paredes florales, etc.

La intención es iluminar los distintos elementos del exterior, porches, jardines, arbolado, ocultando la visión del punto de luz para que lo importante sean los elementos o zonas que se iluminan. También es aconsejable colocar algún punto de iluminación en zonas alejadas del jardín para así percibir la sensación de espacio.

Para preservar la intimidad de la comunidad se tendrá un especial cuidado en que la iluminación incida en la menor medida posible en las parcelas vecinas,.

Climatización

Las viviendas dispondrán de calefacción y de instalación de refrigeración en sala de estar y dormitorios con acondicionadores tipo split de condensación por aire y bomba de calor, tipo Toshiba ó similar con termostato y programador.



Fontanería

El suministro de agua a las viviendas es propiedad de la urbanización y comunitario de esta, captándose en el pozo y elevándola mediante un grupo bomba a un depósito de 100m³ enterrado en la parte alta de la urbanización, de allí se reparte por un circuito en anillo a las distintas parcelas confiando esta distribución a un grupo bomba que asegure la presión conveniente en todos sus puntos.

Toda la instalación de fontanería, tanto de agua fría como de agua caliente, se realizará en tubería de polietileno con accesorios de latón. Los conductos de agua caliente dispondrán de aislamiento térmico.

El suministro de agua caliente sanitaria se realizará a través de la instalación de placas solares de captación, complementado con depósitos acumuladores con resistencias eléctricas tal y como se especificará en el proyecto de instalaciones de cada vivienda. Se situará una unidad en cada uno de los baños y cocina existentes.

Se prevé la construcción de una cisterna para la recogida de aguas pluviales, que permitirá el riego de las zonas ajardinadas.

Saneamiento

La urbanización está dotada de red de evacuación con conexión para cada parcela, llevándolas a la red general y depuradora municipal.

Seguridad

Todas las viviendas están equipadas con sistemas de aviso de robo, atraco, urgencia médica y detección de incendio. Cada vivienda se dotará de cajafuerte empotrada en el muro.

EXTERIOR

Porches y pérgolas

La estructura, apoyada en pilares de madera o de obra, será de madera de 1ª calidad resistente al ambiente exterior y recubierta con doble capa de cañizo para crear la sombra adecuada que aumente el confort y el ahorro energético

Piscinas

El acabado será revestimiento de grés porcelánico o gresite o enlucido con morteros especiales y pintado, el borde de piscina se formará con terracota del mismo tipo que la utilizada para pavimentos exteriores. Se contemplará la posibilidad de otros acabados en función de la disposición de la piscina.



ANEXO

Distribución de los puntos de conexión mínimos:

Estar

- 2 puntos de luz con interruptor.
- 2 enchufes 10amp accionados por interruptor.
- 6 enchufes de 10amp.
- 1 toma TV (1 toma TV satélite).
- 2 tomas de teléfono.
- 1 conexión preinstalación alarma.
- 1 conexión termostato interno A.A.
- 1 preinstalación para equipo de música.

Comedor

- 1 punto de luz sobre la mesa con interruptor.
- 3 enchufes 10amp.
- 1 enchufe 16amp para radiador.

Dormitorio principal

- 1 punto de luz con interruptor conmutado.
- 2 enchufes 10amp. Con interruptor.
- 2 enchufes 10amp.
- 2 tomas teléfono.
- 1 toma de TV (1 toma TV satélite).
- 1 preinstalación para equipo de música.

Dormitorios

- 1 punto de luz con interruptor conmutado.
- 2 enchufes accionados por interruptor.
- 2 enchufes 10amp.
- 1 preinstalación para equipo de música.
- 1 toma de teléfono.
- 1 toma de TV (1 toma TV satélite).

Baños

- 1 punto de luz con interruptor.
- 1 enchufe 10amp. Con toma tierra.
- 1 enchufe 16amp. Con toma tierra.
- 1 conexión para radiador toallero de 16amp con toma de tierra.

Cocina

- 1 conexión para termo agua.
- 2 puntos de luz con interruptor.
- 4 enchufes de 10amp con toma de tierra para conexiones de trabajo.
- 4 enchufes de 16 amp con toma de tierra para electrodomésticos.
- 2 conexiones con regleta de 25 amp con toma de tierra para electrodomésticos.
- 1 toma TV.
- 1 toma teléfono.
- 1 toma interfono.

Acceso-escalera

- 2 puntos de luz con interruptor conmutados.
- 2 enchufes 10amp.
- 1 enchufe 16amp para radiador.

Zonas comunes-pasos

- 1 punto de luz cada 5m con interruptor conmutado.
- 1 enchufe 10amp cada 5m.
- 1 enchufe 16amp radiador.