ÍNDEX ANNEX I, II
Santa Maria del Camí

ANNEX I
Descripció del sòl

ANNEX II
Descripció del projecte arquitectònic

1. Fitxa resum

a) Dades del projecte
b) Superfícies
c) Tipologies d'habitatge

2. "Memoria Proyecto Básico: edificio de 20 viviendas de protección oficial"

a) Memoria descriptiva
b) Memoria constructiva

3. Plànols arquitectònics

a) Emplaçament
b) Planta Baixa
c) Planta Primera
d) Planta Segona
e) Planta Coberta
f) Alçats

ANNEX I
Santa Maria del Camí
DESCRIPCIÓ DEL SÒL

Descripció dels béns titularitat de l'Institut Balear de l'Habitatge objecte de la constitució onerosa d'un dret de superfície d'acord amb les clàusules i condicions d'aquest concurs públic.

Dades del solar

Carrer	Balanguera, 17
Municipi	Santa Maria del Camí, Mallorca
CP	07320
Superfície solar	1.631 m²
Referència cadastral	0593742DD8809S0001FU

Plànol d'emplaçament

Dades registrals

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 5 de Palma, al Tom 6.072, Llibre 218, foli 215, finca núm. 291. Inscripció 7ª

Descripció registral

URBANA: Porció de terra cita en Santa Maria, anomenada CAN ORELL, assenyalada amb el número desset del carrer Balanguera, de mil sis-cents trenta-un metros quadrats. Els llindars actuals son el següents, mirant des de el carrer Balanguera: al front, amb el mateix carrer, on està assenyalada amb el número desset; dreta, amb porció segregada, amb el carrer Gabriel Mesquida i amb immoble del carrer Balanguera; esquerra, amb el carrer Rei Sanç, amb immoble del carrer Balanguera i amb immoble de la Plaça dels Hostals; i al fons, amb porció segregada, amb immoble de la Plaça Hostals i amb immoble del carrer Gabriel Mesquida.

ANNEX II
Santa Maria del Camí
DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE ARQUITECTÒNIC

Obra nova residencial (HPP) definida per a cada solar objecte de la constitució onerosa d'un dret de superfície d'aquest concurs públic. A més del present annex l'IBAVI posa a disposició de les licitadores arxius editables (.DWG) sota demanda.

1. Fitxa resum

a) Dades del projecte

Projecte	20 HABITATGES D'HPO A SANTA MARIA
Emplaçament	Balanguera, 17
Municipi	Santa Maria del Camí, Mallorca
Arquitectes	José Ripoll Vaquer, Juan Miguel Tizón Garau
Núm. Habitatges	20
Aparcament	No

b) Superfícies

Destinada a 20 habitatges	1.256 m² útils
Espai comú lliure	En planta baixa (76 m²) Solar posterior (217 m²)

c) Tipologies d'habitatge

	Superfície útil	Núm. dormitoris	Núm. habitatges
A	57 m²	1	1
B	53 m²	1	1
C	66 m²	2	4
C'	66 m²	1	1 (Adaptat)
D	54 m²	1	2
E	52 m²	1	1
F	64 m²	2	4
G	65 m²	2	2
H	75 m²	3	1
I	51 m²	1	1
J	63 m²	2	1
K	78 m²	3	1

MEMORIA

PROYECTO BÁSICO

EDIFICIO DE 20 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

EXPEDIENTE Nº

Promotor: Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI)

Emplazamiento: Calle Balanguera s/n
Santa María del Camí

Arquitectos: RIPOLLTIZON S.L.P.
José Ripoll Vaquer
Juan Miguel Tizón Garau

INDICE

I. MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 AGENTES

1.2 INFORMACIÓN PREVIA
- 1.2.1. Datos del emplazamiento, entorno físico
- 1.2.2. Normativa Urbanística

1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO
- 1.3.1. Descripción general del edificio: programa de necesidades, usos, relación con el entorno
- 1.3.2. Descripción de la geometría del edificio: volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación

1.4. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL CTE Y LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO
- 1.4.1. Nivel de cumplimiento del CTE
- 1.4.2. Prestaciones del edificio

2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

2.0 PREVISIONES TÉCNICAS DEL EDIFICIO
2.1 SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO (PARTE I)

3. CUMPLIMIENTO DEL CTE Y DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES

3.1 CUMPLIMIENTO DEL CTE
- 3.1.1. **DB SI** SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO
  - SI 1 Propagación interior
  - SI 2 Propagación exterior
  - SI 3 Evacuación
  - SI 4 Detección, control y extinción de incendio
  - SI 5 Intervención de bomberos
  - SI 6 Resistencia al fuego de la estructura
- 3.1.2. **DB HE4** CONTRIBUCIÓN SOLAR MÍNIMA DE ACS (PARTE I)
- 3.1.3. **DB SUA** SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD (PARTE I)
  - SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas
  - SUA 2 Seguridad frente al riesgo de impacto o de empotramiento
  - SUA 3 Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento
  - SUA 4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada
  - SUA 5 Seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación
  - SUA 6 Seguridad frente al riesgo de ahogamiento
  - SUA 7 Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento
  - SUA 8 Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo
  - SUA 9 Accesibilidad
- 3.1.4. **DB HS** SALUBRIDAD (PARTE I)

3.2 CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES.

3.2.1. *D 145/1997 y D 20/2007*. Condiciones de habitabilidad en los edificios. Justificación de su cumplimiento.

3.2.2. *D 20/2003*. Reglamento de supresión de Barreras Arquitectónicas. Justificación de su cumplimiento.

3.2.3. *RDL 1/1998 y RD 401/2003.* Infraestructuras comunes de acceso a los servicios de telecomunicación. Justificación de su cumplimiento.

3.2.4. *LEY 5/2008 de 14 de Mayo* de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública. Justificación de su cumplimiento.

4. DOCUMENTACIÓN V.P.O.

4.1. SUPERFICIES ÚTILES Y VINCULACIONES. IMPRESO RS.
4.2. SUPERFICIES ÚTILES DE UNIDADES NO VINCULADAS A LAS VIVIENDAS.

II. PRESUPUESTO

II.1. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL.

III. PLANOS

I. MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 Agentes

Promotor:
El promotor es el Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), con NIF Q-5750001-I, con domicilio en calle Manuel Azaña nº 9, 07006 Palma de Mallorca, representado por D. Catalina Cladera Crespí, con NIF 78.218.114-V, Directora Gerente del IBAVI de acuerdo con el nombramiento publicado en el BOIB.

Arquitectos:
Siendo quien redacta este proyecto la sociedad RIPOLLTIZON S.L.P, domiciliada en C/ Angels, 1 BAJOS – Palma – CP 07003. y representada por los arquitectos José Ripoll Vaquer con D.N.I. 43067378-Q y Juan Miguel Tizón Garau con D.N.I. 43078275-B, ambos colegiados en el COAIB con los códigos 901828 y 901970 respectivamente.

1.2 Información previa

1.2.1 Datos del emplazamiento, entorno físico

El solar objeto del proyecto es un solar cuya ubicación queda perfectamente definida en los planos de emplazamiento. La superficie del solar, según la documentación gráfica aportada por el promotor, es de 1.631 m2.

El solar cuenta con los servicios siguientes:

Red de recogida de aguas residuales.
Red de abastecimiento de agua potable.
Red de suministro eléctrico.
Alumbrado público.
Red de telefonía.
Viales asfaltados y encintado de aceras.

No se conoce ni se observa ningún tipo de servidumbres.

1.2.2 Normativa Urbanística

La normativa urbanística actualmente vigente es texto refundido (TR) de las NNSS de Santa María del 26 de Enero de 1996.

El proyecto se adapta a los parámetros exigidos por dicha normativa (ver ficha comparativa en anexo), y se encuentra en suelo urbano “Casc Urbà Subzona General”. Siendo el tipo de edificación permitida la edificación continua entre medianeras con fachadas alineadas a vial.

ANEXO MEMORIA URBANÍSTICA

Proyecto: 20 viviendas y local
Emplazamiento: C/ Balanguera s/n
Promotor: IBAVI
Arquitectos: RIPOLLTIZON SLP José Ripoll Vaquer- Juan Miguel Tizón Garau
Municipio: Santa Maria del Camí.
Provincia: Illes Balears (1)

Artlo. 6.1 de la Ley 10/90 de Disciplina Urbanística de la CAIB (BOCAIB n.º 141 de 17/11/90)
Planeamiento vigente: Municipal: (2)
T.R. NNSS 26-01-96
Sobre parcela: (3)
Reúne la parcela las condiciones de solar según el artículo 82 de la Ley del Suelo (R.D. 1346/76): Sí.

CONCEPTO		PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo		(4) Urbano	Urbano
Zonificación		(5) Casc Urbà Subzona General	Casc Urbà Subzona General
Parcelación mínima / Fachada mínima vial		(6) 200m2 / 7m	1631m2 / >7m
Ocupación máxima		(7) 60%	684,00 m2 = 41,94%< 60%
Profundidad máx. edificable		20 m	19.20 m
Volumen		(8) -	-
Edificabilidad		1,8 m2/m2 = 2.935,80 m2	
Uso		(9) Habitatge i ús públic	Habitatge
Situación del edificio en la parcela (Tipología)		(10) Edificación entre medianeras	Edificación entre medianeras
Separación linderos	Entre edificios	(11) -	-
	Fachada	0 m	0 m
	Fondo (mínima)	5 metros	> 5 m.
	Derecha	0 m	0 m
	Izquierda	0 m	0 m
Altura máxima	Metros	(12) 10,00 m	≤ 10,00 m.
	N.º de Plantas	P baja + 2 plantas	P baja + 2 plantas

Observaciones : *LEY 5/2008 de 14 de Mayo* de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública	Indice de intensidad de uso residencial del Decreto= 60m2 de superficie mínima por vivienda	1966,04 m2/20 ud = 98,30 m2 98,30m2 > 60m2(superficie constr. mínima por vivienda determinada por el índice de intensidad de uso residencial)

Fdo: RIPOLLTIZON SLP José Ripoll Vaquer Juan Miguel Tizón Garau

1.3 Descripción del proyecto

1.3.1 Descripción general del edificio: programa de necesidades, usos, relación con el entorno.

Se trata de un edificio de 20 viviendas de protección oficial y un local sin uso definido.

Se plantea una única volumetría entre medianeras con una de las fachadas alineada a la calle Balanguera. Dicha volumetría se ajusta a una profundidad de 19,20 m. Se prevé que, en el futuro, la edificación pueda quedar alineada a una posible prolongación de la calle Rey Sancho hasta la calle Batle Gabriel Mesquida.

Se resuelve un edificio con viviendas ubicadas en planta baja y plantas piso.
Por razones tipológicas y de orientación se propone que las viviendas sean pasantes, buscando que la totalidad de las mismas puedan disfrutar de ventilación cruzada y de una buena orientación.
Las viviendas se organizan alrededor de un único núcleo de comunicación vertical (escalera+ ascensor), y se accede a las mismas mediante corredor exterior dispuesto en la fachada Norte del edificio (fachada alineada a la calle Balanguera).

Programa de Proyecto:

a)	Viviendas de:	1 dormitorio:	6 ud.
		2 dormitorios:	12 ud.
		3 dormitorios:	2 ud.
b)	Plazas de aparcamiento:		0 ud.
c)	Locales:		1 ud
d)	Nº de cajas de escalera:		1 ud.
e)	Nº de ascensores:		1 ud.

1.3.2 Descripción de la geometría del edificio: volumen, superficies, accesos y evacuación.

El solar está afectado por la ordenanza que regula la zona del Casco Urbano Subzona General.
La volumetría entre medianeras se alinea a la calle Balanguera y se ajusta a una profundidad de 19,20 m.
El acceso al edificio se realiza desde la calle Balanguera por la parte más alta del solar (cota de la planta baja).

A continuación se dispone el cuadro resumen de superficies construidas por planta:

PLANTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA
PLANTA BAJA	684,00 m^2
PLANTA 1ª	684,00 m^2
PLANTA 2ª	678,24 m^2

Las superficies útiles, iluminadas y ventiladas de cada estancia y vivienda se indican en la documentación gráfica adjunta.

A continuación se dispone el resumen de superficies útiles:

Superficie útil de viviendas:	1258,93 m^2
Superficie útil del local:	75,35 m^2

SUPERFICIE PARCELA: 1.631 m^2

1.4 Nivel de cumplimiento de CTE y las prestaciones del edificio

1.4.1. Nivel de cumplimiento del CTE

El CTE se aplica íntegramente (Parte I y Parte II).

1.4.2. Prestaciones del edificio

A continuación se indican las prestaciones del edificio proyectado a partir de los requisitos básicos indicados en el Art. 3 de la LOE y en relación con las exigencias básicas del CTE.
En el segundo y si procede, se indican las prestaciones del edificio acordadas entre el promotor y el proyectista que superen los umbrales establecidos en el CTE.
Finalmente, en el tercer apartado se relacionan las limitaciones de uso del edificio proyectado.

Requisitos básicos:	**Según CTE**		**En proyecto**	**Prestaciones según el CTE en proyecto**
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	De tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	De tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
	DB-SUA	Seguridad de utilización y accesibilidad	DB-SUA	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	De tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.
				Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio
Funcionalidad	-	Habitabilidad	**D145/1997 D 20/2007**	De tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
	-	Accesibilidad	*D 20/2003*	De tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
	-	Acceso a los servicios	*RDL 1/1998 RD401/2003*	De telecomunicación audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

Requisitos básicos:	**Según CTE**		**En proyecto**	**Prestaciones que superan el CTE en proyecto**
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	No procede
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	No procede
	DB-SUA	Seguridad de utilización y accesibilidad	DB-SUA	No procede
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	No procede
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	No procede
	DB-HE	Ahorro de energía	DB-HE	No procede
Funcionalidad	-	Habitabilidad	*D145/1997 D20/2007*	No procede
	-	Accesibilidad	*L 3/1993 D 20/2003*	No procede
	-	Acceso a los servicios	*RDL1/1998 RD401/2003*	No procede

Limitaciones

Limitaciones de uso del edificio:	El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto. La dedicación de algunas de sus dependencias a uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva. Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

2.0. Previsiones técnicas del edificio

Las características y condiciones técnicas de los materiales y sistemas constructivos empleados en este edificio, exigidos por el CTE, las condiciones del programa, el emplazamiento, así como por otros reglamentos de aplicación se describen pormenorizadamente en los siguientes apartados.

Asimismo, esta memoria constructiva recoge las soluciones aprobadas por el Departamento Técnico del IBAVI en cuando a calidades y características generales de las soluciones aplicadas. No obstante, en circunstancias particulares, se han adoptado soluciones similares en calidad, prestaciones y precio para cumplir con los requisitos adicionales de la normativa vigente CTE y en su caso con las particularidades del proyecto.

2.0.1. Sustentación del edificio

Los datos de estudio del terreno o estudio geotécnico se adjuntarán con el proyecto de ejecución. El proyecto seguirá las recomendaciones especificadas en el informe geotécnico y desarrollará una cimentación adecuada a las cargas que la estructura debe transmitir al firme de apoyo.

Los movimientos de tierra serán los justos y necesarios para la adaptación sobre el terreno de las edificaciones y construcciones previstas, teniendo en cuenta los datos del solar y el estudio geotécnico. La excavación se tendrá abierta el mínimo tiempo posible procediendo pronto al hormigonado de la cimentación para evitar la alteración o descomposición de la capa de apoyo. Los taludes no se considerarán estables durante la excavación. Además, se mantendrán abiertos el mínimo tiempo posible y se realizarán con la pendiente adecuada para evitar el desmoronamiento.

Los muros quedarán “vistos” y pintados utilizando como encofrado paneles industriales, terminados con tableros fenólicos de pocas puestas.

En la junta entre zapata y muros se colocará un perfil de material hidrófilo con capacidad para expandirse, tipo Water Swebber de la casa Sika. Las juntas de construcción de los muros serán tipo “boca de lobo” sin interrupción de la armadura. Las juntas de dilatación serán tratadas a posterior con rellenos impermeables tipo espuma de polietileno de célula cerrada, industrializado en tiras cilíndricas tipo “fondo de juntas” de la casa Sika. El sellado se realizará por ambas caras con masilla tipo “Sikaflex – 11 FC+” de la casa Sika. Se sellarán los pasadores de los latiguillos de los encofrados industriales con espuma de poliuretano.

Los parámetros determinantes para el sistema de cimentación serán, en relación a la capacidad portante, el equilibrio de la cimentación y la resistencia local y global del terreno, y en relación a las condiciones de servicio, el control de las deformaciones, las vibraciones y el deterioro de otras unidades constructivas; determinados por los documentos básicos DB-SE de Bases de Cálculo y DB-SE-C de Cimientos, y la norma EHE de Hormigón Estructural.

2.0.2. Sistema estructural

ESTRUCTURA SOPORTE O DE BAJADA DE CARGAS

La estructura soporte del edificio se resuelve mediante muros de carga cerámicos. La cerámica será de procedencia local y fabricada con energías renovables.

ESTRUCTURA HORIZONTAL

La estructura horizontal de las distintas plantas se resolverá mediante forjados de madera, con vigas de madera laminada y tableros OSB-III estructural hidrofugado.

Los parámetros que determinarán las previsiones técnicas del sistema estructural serán, en relación a su capacidad portante, la resistencia estructural de todos los elementos, secciones, puntos y uniones, y la estabilidad global del edificio y de todas sus partes; y en relación a las condiciones de servicio, el control de las deformaciones, las vibraciones y los daños o el deterioro que pueden afectar desfavorablemente a la apariencia, a la durabilidad o a la funcionalidad de la obra; determinados por los documentos básicos DB-SE de Bases de Cálculo, DB-SI-6 Resistencia al fuego de la estructura y la norma EHE de Hormigón Estructural.

Las características del sistema estructural empleado, quedarán perfectamente definidas en los planos de estructura del proyecto de ejecución y quedan pendientes de confirmar por los datos del terreno.

2.0.3. Sistema envolvente

CUBIERTAS

Se prevé una solución de cubierta inclinada de teja (cubierta A) en la fachada principal; una solución de cubierta plana invertida no transitable (cubierta B); una solución de cubierta plana transitable con aislamiento en las terrazas de las viviendas que se encuentran sobre espacios habitables (cubierta C) y una solución de cubierta plana transitable sin aislamiento en pasarelas de acceso (cubierta D). Todas las cubiertas dispondrán de rebosaderos.

Cubierta A. Compuesta por las siguientes capas:

- Formación de pendientes con rasillón cerámico machihembrado de 4.5cm y capa de compresión de 5cm de hormigón armado HA-20/B/15/IIa apoyado sobre tabicones palomeros cada 50-70cm.
- Impermeabilización mediante lámina de EPDM de 1,5 mm.
- Aislamiento térmico mediante corcho natural con espesor de 15 cm sobre el forjado.
- Acabado con teja cerámica homologada modelo y color según proyecto de ejecución, colocada con mortero de cal hidráulica NHL-5.
- Esta cubierta, inclinada con cámara de aire, se ventilará con una superficie de ventilación cuya suma de secciones represente 1/500 de su superficie en planta.

Cubierta B. Compuesta por las siguientes capas:

- Capa de formación de pendientes de hormigón celular de 350kg/m3 replanteada sobre maestras de ladrillo hueco; con junta de dilatación perimetral, en limatesas y juntas estructurales de 2cm rellena de poliestireno expandido.
- Capa de regularización de mortero de cemento 1/6 – e: 1,5cm con remate de media caña en el perímetro; con acabado liso, sin irregularidades y perfectamente limpio previo a la colocación de la lámina impermeable.
- Lámina impermeable EPDM de 1,5 mm colocada de forma flotante (sistema no adherido), con refuerzos en los puntos singulares mediante doble lámina con un ancho de 40cm e imprimación en dos capas del soporte. En el encuentro con paramentos verticales, se colocará un refuerzo que sobresalga 25cm sobre la cota de acabado de la cubierta
- Capa de aislamiento térmico de corcho natural de 15 cm.
- Capa separadora formada por un geotextil no tejido de poliéster, ligado mecánicamente mediante agujeteado de 200gr/m2.
- Capa de protección de grava de machaca e: 5cm. Tamaño de árido 20-40mm.

Cubierta C. Compuesta por las siguientes capas:

- Capa de formación de pendientes de hormigón celular de 350kg/m3 replanteada sobre maestras de ladrillo hueco; con junta de dilatación perimetral, en limatesas y juntas estructurales de 2cm rellena de poliestireno expandido.
- Capa de regularización de mortero de cemento 1/6 – e: 1,5cm con remate de media caña en el perímetro; con acabado liso, sin irregularidades y perfectamente limpio previo a la colocación de la lámina impermeable.
- Lámina impermeable EPDM de 1,5 mm colocada de forma flotante (sistema no adherido), con refuerzos en los puntos singulares mediante doble lámina con un ancho de 40cm e imprimación en dos capas del soporte. En el encuentro con paramentos verticales, se colocará un refuerzo que sobresalga 25cm sobre la cota de acabado de la cubierta.
- Capa de aislamiento térmico de corcho natural de 15 cm.

- Capa separadora formada por un geotextil no tejido de poliéster, ligado mecánicamente mediante agujeteado de 200gr/m2.
- Acabado con pavimento antideslizante tomado sobre mortero.

Cubierta D. Compuesta por las siguientes capas:

- Capa de formación de pendientes de hormigón celular de 350kg/m3 replanteada sobre maestras de ladrillo hueco; con junta de dilatación perimetral, en limatesas y juntas estructurales de 2cm rellena de poliestireno expandido.
- Capa de regularización de mortero de cemento 1/6 – e: 1,5cm con remate de media caña en el perímetro; con acabado liso, sin irregularidades y perfectamente limpio previo a la colocación de la lámina impermeable.
- Lamina impermeable EPDM de 1,5 mm colocada de forma flotante (sistema no adherido), con refuerzos en los puntos singulares mediante doble lámina con un ancho de 40cm e imprimación en dos capas del soporte. En el encuentro con paramentos verticales, se colocará un refuerzo que sobresalga 25cm sobre la cota de acabado de la cubierta.
- Capa separadora formada por un geotextil no tejido de poliéster, ligado mecánicamente mediante agujeteado de 200gr/m2.
- Acabado con loseta de hormigón bicapa para uso exterior, con cara vista antideslizante y adaptada a cargas de vehículos en la zona de acceso a parking.

Para la estimación del peso propio de los distintos elementos que constituyen las cubiertas se ha seguido lo establecido en DB-SE-AE. Los parámetros básicos que se han tenido en cuenta a la hora de la elección del sistema de cubierta han sido la zona climática, el grado de impermeabilidad y recogida de aguas pluviales, las condiciones de propagación exterior y de resistencia al fuego y las condiciones de aislamiento acústico determinados por los documentos básicos DB-HS-1 de Protección frente a la humedad, DB-HS-5 de Evacuación de aguas, DB-HE-1 de Limitación de la demanda energética y DB-SI-2 de Propagación exterior y DB-HR Protección frente al ruido.

IMPERMEABILIZACIONES

Se impermeabilizarán todas las partes estructurales exteriores que por filtraciones de agua de lluvia puedan llegar a mojarse, como voladizos, porches y pasillos de acceso exteriores a las viviendas, etc.

Si hay elementos de hormigón vistos se tratarán con productos para su protección contra la carbonatación.

Para muros de HA a una cara, antes del hormigonado se colocará un film de polietileno de alta densidad, solapados entre sí, suficientemente rígido para, además de evitar la posible entrada de agua, sirva también como elemento protector del terreno durante el vertido del hormigón.

Para los baños de las viviendas adaptadas, se colocará un sumidero sifónico en la solera de los mismos, la impermeabilización se hará, como mínimo: Capa de mortero de cemento de 2cm de espesor medio, acabado fratasado para regularización y formación de pendientes + Lámina EPDM de 1,5 mm + Lámina geotextil de no tejido de polipropileno de 150 gr/m² + Solado.

Los aljibes estarán impermeabilizados con morteros cementosos, con aditivos no tóxicos tipo Sikalite de la casa Sika.

FACHADAS

Los cerramientos verticales garantizarán el aislamiento térmico, acústico y frente a la humedad que establece el Código técnico en sus distintos apartados. Se evitarán las humedades por absorción, capilaridad, infiltradas o de condensación, adoptando los medios o detalles constructivos adecuados.

Las fachadas estarán compuestas por muro de unos 40cm de espesor formado por dos muros de ladrillo cerámico H16 (e: 14cm), revestido por su cara exterior con enfoscado con mortero de cal con acabado liso y pintado (RAL a definir por D.F.) + cámara de aire + aislamiento térmico de algodón reciclado (e: 10cm) + trasdosado de placas de yeso laminado para revestir. Todo ello con densidad y espesor suficientes para cumplir con el DB-HE y la norma DB-HR.

El revestimiento de fachada se aplicará de forma continua en todos los paramentos verticales y techos exteriores. Se utilizará una malla de fibra de vidrio en los puntos singulares para evitar la fisuración del revestimiento.

Se evitarán así las condensaciones superficiales e intersticiales sobre estos elementos, tal y como se justifica en el DB-HE.

Los aislamientos utilizados en el interior de las cámaras de aire serán de plafones rígidos, con tal

de evitar el desprendimiento y la acumulación en la parte inferior de la cámara.

Las humedades del terreno se evitarán mediante la impermeabilización y drenaje de los muros en contacto con el terreno cuando sea necesario. También se colocarán zócalos de piedra natural o artificial en la base de los muros en las zonas necesarias para evitar salpicaduras en la base de los muros. Se impermeabilizarán adecuadamente muros de contención de H.A.

Para evitar las humedades por filtración, se cuidará la impermeabilidad de todos los puntos singulares de los huecos: alfeizar, jambas, dintel, encuentro con la carpintería, mediante los adecuados sellados.

Con el fin de evitar fisuras e incompatibilidades de movimientos entre la estructura y los elementos de fábrica, se tendrá especial cuidado con los puntos de unión entre cierres de fachada y elementos estructurales. La alineación exterior de los elementos de la estructura se retrasará 5cm respecto de la cara exterior de los paramentos de fachada para poder forrar con fábrica de ladrillo los pilares y cantos de forjados con el fin de evitar que los comportamientos de los diferentes materiales provoquen la aparición de fisuras. Las impostas, voladizos o aleros necesarios formarán parte de la estructura. Además, se colocarán refuerzos del revestimiento exterior con mallas dispuestas a lo largo del forjado de tal forma que sobrepasen el elemento hasta 15cm por encima del forjado y 15cm por debajo de la primera hilada de la fábrica.

Para la estimación del peso propio de los distintos elementos que constituyen las fachadas se ha seguido lo establecido en DB-SE-AE. Los parámetros básicos que se han tenido en cuenta a la hora de la elección del sistema de fachada han sido la zona climática, el grado de impermeabilidad, la transmitancia térmica, las condiciones de propagación exterior y de resistencia al fuego, las condiciones de seguridad de utilización en lo referente a los huecos, elementos de protección y elementos salientes y las condiciones de aislamiento acústico determinados por los documentos básicos DB-HS-1 de Protección frente a la humedad, DB-HS-5 de Evacuación de aguas, DB-HE-1 de Limitación de la demanda energética, DB-SI-2 de Propagación exterior, DB-SUA-1 Seguridad frente al riesgo de caídas y DB-SUA-2 Seguridad frente al riesgo de impacto y atrapamiento, y DB-HR Protección frente al ruido.

CARPINTERÍA EXTERIOR

El proyecto prevé, en la medida de lo posible, la modulación y estandarización de los elementos de carpintería exterior para poder repetir un mismo modelo lo máximo posible y abaratar los costes. Las aberturas serán superiores a las mínimas exigidas para dar cumplimiento al decreto de habitabilidad.

A efectos de dar cumplimiento a la normativa municipal de estética y adecuación al entorno las carpinterías exteriores así como las protecciones solares (resueltas con persiana mallorquina) se realizarán en madera de pino tratada para exterior, con hojas batientes o correderas, y con despieces y aperturas que se indicarán en los planos del proyecto de ejecución.

Las puertas de entrada a vivienda serán lisas, blindadas, fabricadas en madera, con interior aglomerado tubular de 30mm, tubos vacíos de 15 mm de diámetro y al menos 11,5 Kg/m2 de peso; terminadas en tablero aglomerado de 5 mm. para un espesor total de 40 mm; el acabado podrá ser rechapado en madera, formica o melamina. La anchura libre mínima del hueco de paso resultante será de 80 centímetros, a excepción de las viviendas adaptadas, que serán de 90 centímetros.

Los parámetros básicos que se han tenido en cuenta a la hora de la elección de la carpintería exterior han sido la normativa urbanística que regula los parámetros de estética y adecuación al entrono, la zona climática, la transmitancia térmica, el grado de permeabilidad, las condiciones de accesibilidad por fachada, las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad en lo referente a los huecos y elementos de protección y las condiciones de aislamiento acústico determinados por los documentos básicos DB-HE-1 de Limitación de la demanda energética, DB-SI-5 Intervención de bomberos, DB-SUA-1 Seguridad frente al riesgo de caídas y DB-SUA-2 Seguridad frente al riesgo de impacto y DB-HR Protección frente al ruido.

ACRISTALAMIENTO EXTERIOR

El acristalamiento de fachada de los espacios habitables interiores se realizará mediante doble acristalamientos con cámara de aire deshidratado y vidrios incoloros simples o laminados según el riesgo de impactos de cada caso con U: 1’1 W/m² ºC. Cuando el sistema de protección frente a caídas sea el propio vidrio, se colocará doble vidrio con cámara 4/12/4+4 por debajo de 1,10m. En el resto de casos de acristalamiento de espacio interiores el vidrio será 4/12/6. Está prevista la posibilidad de limpieza y reparación de los acristalamientos desde el interior sin

representar riesgo para las personas.

Los parámetros básicos que se han tenido en cuenta a la hora de la elección del acristalamiento exterior han sido la zona climática, la transmitancia térmica, las condiciones de accesibilidad por fachada, las condiciones de seguridad de utilización en lo referente a los huecos y elementos de protección y las condiciones de aislamiento acústico determinados por los documentos básicos DB-HE-1 de Limitación de la demanda energética, DB-SI-5 Intervención de bomberos, DB-SUA-1 Seguridad frente al riesgo de caídas y DB-SUA-2 Seguridad frente al riesgo de impacto y DB-HR Protección frente al ruido.

PROTECCIONES

Las soluciones de seguridad necesarias con el fin de evitar la intrusión en el interior del edificio y proteger contra los impactos los elementos endebles de los cerramientos serán a base de verjas, puertas, contraventanas, rejas o cristales antivandálicos que se detallarán en los planos de carpintería.

Todos los huecos de fachada de las viviendas situados en planta bajas o de fácil acceso desde las zonas comunes o desde el exterior dispondrán de algún sistema de protección contra el robo (contraventana, reja, vidrio de seguridad o similar). En las contraventanas se colocará un pestillo para evitar que puedan abrirse desde el exterior.

2.0.4. Sistema de compartimentación

PARTICIONES INTERIORES

La tabiquería interior de las viviendas se resolverá con tabiquería de entramado autoportante de placas de yeso laminado para revestir.

Las divisiones entre viviendas se realizarán mediante doble muro de ladrillo cerámico con aislamiento intermedio con la finalidad de poder dar cumplimiento al DB-HR con una solución combinada.

Los parámetros básicos que se han tenido en cuenta a la hora de la elección de las particiones interiores han sido la zona climática, la transmitancia térmica y las condiciones de aislamiento acústico determinados por los documentos básicos DB-HE-1 de Limitación de la demanda energética y DB-SI-1 de Propagación interior y el DB-HR Protección frente al ruido.

CARPINTERÍA INTERIOR

El proyecto prevé, en la medida de lo posible, la modulación y estandarización de los elementos de carpintería interior para poder repetir un mismo modelo lo máximo posible y abaratar los costes. La carpintería interior escogida se detallará en el proyecto de ejecución, aunque, con carácter general:

La carpintería interior será en general de madera natural y de fabricación Standard. Las puertas de paso serán lisas de grosor mínimo de 40mm con aplacados mínimos de 8mm por cada cara, guarniciones y marcos de 7cm de la misma madera, sobre premarcos de madera de pino. Las hojas de las puertas tendrán una altura mínima de 205cm y al menos una anchura mínima de 70cm y 80cm en el caso de las viviendas adaptadas para minusválidos. Las puertas de los aseos, baños y dormitorios tendrán condena interior, con registro desde el exterior.

Todas las puertas tendrán una holgura en su cara inferior de 1cm. Para permitir la circulación de aire (aberturas de paso) requerida por el CTE.

En todos los casos el marco será en madera de pino macizo, rechapado en madera natural, formica o melamina, y de dimensiones desde 70x30 mm hasta 120x30 mm, según el espesor del tabique. Las tapetas o tapajuntas, del mismo material, lisos, mismo acabado, de 70x10 mm. Llevarán al menos tres pernios cromo mate por hoja (dos en el tercio superior de la misma, el tercero a 30 cm del nivel inferior) y las manillas, picaportes o tiradores serán de materiales con gran resistencia a la oxidación.

El mobiliario de las cocinas estará compuesto (excepto vivienda adaptada) por muebles bajos. Todas las viviendas tienen lavadero.

La cocina dispondrá de una campana extractora de humos, con un extractor que asegure la extracción de 300 m3/hr.

En las viviendas adaptadas se estará a lo dispuesto en D. 20/2003 de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Los parámetros básicos que se han tenido en cuenta a la hora de la elección de la carpintería interior han sido las condiciones de seguridad de utilización en lo referente a impacto con elementos frágiles, atrapamiento e aprisionamiento determinados por los documentos básicos DB-SUA-2 Seguridad frente al riesgo de impacto y atrapamiento y DB-SUA-3 seguridad frente al riesgo de aprisionamiento en recintos y D. 20/2003 de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

CERRAJERÍA

La cerrajería escogida se detallará en el proyecto de ejecución, aunque con carácter general: la cerrajería exterior formada por barandillas y pasamanos se realizará con perfilería de acero galvanizada en caliente, imprimación de protección a la intemperie y acabado con pintura al esmalte. Todas las barandillas de terrazas y escaleras tendrán un diseño que no permitan la escalada. Su diseño tampoco permitirá que queden zonas muertas donde se pueda estancar el agua. Las barandillas no deberán tener una altura inferior a 1,10 m. medida desde la cota de pavimento acabado, ni aperturas superiores a diez centímetros, ni ranuras a ras del suelo mayores de cinco centímetros. Los anclajes de la cerrajería, tanto exterior como interior se harán vistos, atornillados con posibilidad de poder desmontar sin tener que romper piezas de albañilería. Estas conexiones se harán de piezas galvanizadas con el mismo tratamiento que la cerrajería expuesta al exterior.

Las puertas de acceso a los zaguanes se realizarán con un marco de perfilería de acero galvanizada en caliente, imprimación de protección a la intemperie y acabado con pintura al esmalte. Como soporte del vidrio laminado 6+6mm. Dispondrán de un sistema de cierre con un dispositivo de fácil y rápida abertura sin tener que utilizar la llave y sin tener que actuar sobre más de un mecanismo. Además dispondrán de una manilla o pulsador según norma UNE 179:2003

2.0.5. Sistema de acabados

PAREDES

VIVIENDAS. Los paramentos verticales se pintarán con pintura de silicatos blanca. Los colores y diseño de interiores se especifica en la documentación gráfica. Los baños y cocinas y lavaderos se alicatarán hasta el falso techo mediante baldosas de cerámica de producción local de 20x20cm en color a definir.

ZONAS COMUNES. Los paramentos verticales de la cajas de escaleras, zonas comunes y vestíbulo de entrada de los edificios serán enfoscados de morteros de cal. Las paredes de los vestíbulos de entrada se protegerán siempre que sea posible hasta la altura de las puertas con materiales pétreos.

CANTERÍA Y PIEDRA ARTIFICIAL

El alféizar de las ventanas y/o los remates de muros serán de un material sin poros o suficientemente impermeable, preferentemente de piedras naturales locales. Todos los vierteaguas deberán estar provistos de goterón y una inclinación adecuada.

Los antepechos se rematarán con albardillas de piedra natural local para evacuar el agua de lluvia que llegue a su parte superior y evitar que alcance la parte de la fachada inmediatamente inferior al mismo o se adopta otra solución que produzca el mismo efecto.

La encimera de la cocina será mediante piedra natural local.

TECHOS

VIVIENDAS. Los paramentos horizontales se dejarán vistos. Se colocará falso techo para ocultar instalaciones en aseos, baños y lavaderos (debido a que se dispondrá de un desagüe en esta estancia). Los paramentos horizontales irán pintados con pintura de silicatos blanca. Los colores y diseño de interiores se especifican en la documentación gráfica.

ZONAS COMUNES. Los techos de las zonas comunes interiores se dejarán vistos, o pintados con pintura de silicatos. Los techos de las zonas comunes exteriores se realizaran siguiendo el acabado de las fachadas.

SUELOS

VIVIENDAS. En las viviendas el pavimento interior será de terrazo. Se colocará con junta perimetral de poliestireno extruido. La unión entre el pavimento y los paramentos verticales, se realizará mediante la colocación de zócalo del mismo material que el pavimento. En zonas exteriores, el pavimento se realizará con solado de piedra artificial.

ZONAS COMUNES. Los pavimentos de zonas comunes se realizarán con solado de piedra natural local o solado de baldosas de hormigón prefabricado tipo “panot” a definir en proyecto de ejecución. Se colocará con junta perimetral de poliestireno extruido. La unión entre el pavimento y los paramentos verticales, se realizará mediante la colocación de zócalo del mismo material que el pavimento.

Los parámetros básicos que se han tenido en cuenta a la hora de la elección de los acabados han sido los criterios de confort y durabilidad (los pavimentos serán resistentes a los impactos, roces, golpes y fuego), así como las condiciones de seguridad de utilización en lo referente a la resbaladicidad de suelos, las discontinuidades del pavimento y rampas determinadas por el documento básico DB-SUA-1 Seguridad frente al riesgo de caídas.

En todas las viviendas se impermeabilizará con una lámina EPDM 1’5 mm las terrazas exteriores, lavaderos y baños de minusválidos, en los que se pondrá un sumidero sifónico.

2.0.6. Sistema de acondicionamiento e instalaciones

INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES

El saneamiento horizontal será previsto y detallado en el proyecto de ejecución. Como parte de las directrices básicas establecidas se describen las siguientes soluciones a tener en cuenta:

- Las tuberías del saneamiento colgado serán de polipropileno multicapa insonorizado y uniones por junta elástica de diámetros de acuerdo al estudio de caudales, no siendo inferior en ningún caso a DN110. Los encuentros con las bajantes han de realizarse con piezas especiales de tan forma que se eviten ángulos superiores a los 45º y que además resulten ser practicables. La pendiente mínima de la red será del 1,5%. Los diámetros se establecerán de acuerdo con el estudio de caudales.
- Los enganches de la tubería con el forjado se harán mediante abrazaderas de acero galvanizadas, y varilla roscada en las viguetas del forjado superior.
- Las tuberías enterradas serán de polipropileno multicapa insonorizado y uniones por junta elástica de diámetros de acuerdo al estudio de caudales, no siendo inferior en ningún caso a DN110. Los encuentros con bajantes verticales, cambios de sentido o cambio se sección se harán a través de una arqueta de fábrica.
- Las arquetas fabricadas “in situ” serán de ladrillo perforado, enfoscadas y bruñidas interiormente con Mortero M40 de CP. El fondo será realizado con hormigón H100, acabado liso y ha de dejarse que el conducto quede visto dentro de la arqueta al menos un centímetro.
- El sistema siempre contará con una arqueta separadora de grasas, antes de la conexión con el sistema de alcantarillado municipal; en caso de bombas de elevación de aguas sucias, también contará con un arenero, que puede formar parte del pozo de bombeo.
- Se realizará una arqueta de acometida dentro cada parcela, antes de la conexión a fecales y/o pluviales con el sistema municipal.
- El desagüe de lavabos, bidés, bañeras y duchas se realizarán con botes sinfónicos registrables, antes de su acometida a las bajantes. El desagüe de los fregaderos, picas, lavadoras, lavaplatos se realizará a través de sifones individuales y se dejará previsto su suministro y colocación en el presupuesto
- Todos los desagües atravesarán el forjado mediante un pasatubo con una holgura mínima de diez milímetros.
- Las bajantes que vayan vistas, deben protegerse contra su posible rotura, con material adecuado, en una altura de 2,00 metros a partir del nivel del terreno en el punto en que se sitúe esta.
- Todas las tuberías de bajantes tendrán respiraderos en la cubierta.

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA

La distribución interior se hará con tuberías polipropileno o polietileno reticular, protegida con vainas plásticas tipo “forroplast” de color rojo o azul para determinar su contenido.

Se utilizarán aljibes y sistemas de bombeo con grupo de presión. Se dispone de un aljibe para

agua sanitaria. Se dispondrá un único cuarto de bombas con un grupo de presión el sistema contraincendios.

La instalación de las viviendas deberá poder independizarse parcialmente por medio de llaves de paso para agua fría y caliente en cada local húmedo, sin que ello impida el uso de los puntos de consumo en los locales restantes. Las llaves de corte irán en las paredes siempre que sea posible, intentando evitar el uso de trampillas en falso techos.

Las piezas sanitarias serán de modelos actuales, marca Roca o similar. La grifería será monomando, marca Roca o similar. Los lavabos serán tipo semipedestal (excepto vivienda adaptada), y no se colocará encimera. Las viviendas adaptadas deberán cumplir estrictamente con el DB-SUA y Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Para resolver los requisitos de demanda energética previstos en el CTE se realizará una instalación de placas solares que se colocarán en cubierta. La Instalación de placas solares tendrá una capacidad suficiente para cubrir el 60% de las necesidades energéticas medias anuales correspondientes al calentamiento de ACS.

INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD

La distribución eléctrica será prevista y detallada en el proyecto de ejecución donde se desarrollarán todas las instalaciones necesarias. En el diseño se seguirán estos criterios generales:

- Instalación libre de halógenos (PVC).
- Los cuadros principales estarán en zonas comunes a una altura suficiente, que sin incumplir las normas, impida la manipulación de los niños. Los armarios carecerán de llave de cierre.
- La iluminación de las zonas comunes del edificio, portal, hall, escaleras y acceso a viviendas se hará al menos con dos circuitos independientes; uno destinado a la circulación habitual de la caja de escalera, de encendido selectivo por plantas conjuntamente con el portal y hall; y otro destinado a la caja de escalera, que encenderá todo el volumen con una sola maniobra. La iluminación se hará preferentemente con la utilización de bombillas de bajo consumo
- Habrá interruptores de encendido por plantas cerca del desembarco de escaleras y salida de ascensores. Estos interruptores llevarán incorporados testigos luminosos.
- En caso de prever un punto de luz en balcones, y este se vea desde la calle, se colocará un aplique común para todos los balcones que den a fachadas.
- Se dejará previsto un aplique en cubierta junto a la salida por la escalera, con un conmutador estanco.
- La separación de protección entre los cuadros o redes eléctricas y las canalizaciones paralelas de agua, calefacción o gas será mayor o igual que 30 centímetros, y respecto a las instalaciones de telecomunicaciones, interfonía o antenas, mayor o igual a cinco centímetros.
- En el proyecto de ejecución se detallará el grado de electrificación.
- Además, en cada estancia se colocarán al menos los siguientes puntos de utilización de energía:
    - estar 1 toma cada 6m2
    - comedor 1 toma
    - cocinas 2 tomas de 10A y 2 de 16A
    - dormitorios de una cama 2 tomas
    - dormitorios de dos camas 3 tomas
    - hall, distribuciones 1 tomas cada 5m^2
    - cuartos de aseo 1 toma
    - portales, accesos a viviendas1 toma
- Los interruptores de aseos y baños estarán fuera de los mismos
- Se colocarán en todas las zonas comunes y en las terrazas de las viviendas que den a fachadas o patio interior.

INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES

El mástil de la antena se situará sobre un elemento resistente, destinado a este fin, evitando su anclaje en la cubierta.

INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN

No se prevé la instalación de instalación de climatización ya que la promoción no es de régimen autonómico, no obstante se considerará la posible utilización de radiadores eléctricos en el cálculo de la potencia y la red eléctrica de las viviendas según lo establecido en el Reglamento Electrotécnico.

VENTILACIÓN

Todas las cocinas llevarán un conducto de ventilación hasta la cubierta para la campana extractora. Al tratarse de cocinas abiertas se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m3/hr. La salida del extractor de humos no realizará conexión entre plantas o viviendas diferentes.

La salida de humos de la caldera o calentador de agua, se canalizará mediante tubos individuales de chapa de acero esmaltado, prohibiéndose la conexión entre plantas o viviendas diferentes.

Se realizará la ventilación necesaria en los locales y habitaciones donde se emplee combustible gaseoso, según normativa vigente y de la compañía suministradora.

APARATOS ELEVADORES

La elección de los aparatos elevadores y el diseño de los huecos para su funcionamiento se realizará según los siguientes criterios:

- Se evitará que en las plantas bajas los huecos de ascensores estén cerca de los cuartos técnicos húmedos, por el riesgo constante de inundación del foso de ascensores.
- Los ascensores individuales por portal han de ser de seis pasajeros, capaces de cumplir con la norma sobre supresión de barreras arquitectónicas.
- La tracción será eléctrica
- La velocidad será de 1,0 m/s con motor alterno de dos velocidades
- La maniobra será selectiva de bajada.
- Los paneles de decoración de la cabina serán de formica, evitando los melamínicos o los de acero inoxidable.
- Los paneles de iluminación serán metálicos, evitando los plásticos por la poca protección que tiene contra el vandalismo.
- Se evitará el uso de pasamanos para los ascensores de seis pasajeros, ya que en general obliga a redimensionar la cabina.
- Se colocará al menos un espejo de media pared
- Los suelos serán rígidos, preparándolos para pavimentos pétreos.
- Toda instalación susceptible de provocar vibraciones estará aisladas del resto de la estructura por elementos capaces de absorberlas.

VARIOS

Seguridad y salud laboral. Toda la obra deberá contemplar las soluciones y directrices a aplicar durante la obra para cumplir la legislación vigente en materia de seguridad y salud laboral. El Estudio de Seguridad y Salud de la Obra será redactado por técnico competente y visado por éste en el colegio correspondiente. Se aportará una copia del mismo, una vez visado, al ayuntamiento junto con el proyecto básico.

Control de calidad. En el proyecto de ejecución se establecerá el grado de control de calidad exigible durante la obra. Todos los trabajos de los diferentes oficios se realizarán con cuidado y calidad elevada, teniendo en cuenta todas las Normas y Reglamentos vigentes y según las formas de la buena construcción, observándose muy especialmente todo lo que se refiere a la Seguridad e Higiene en el trabajo y las disposiciones dictadas por las prescripciones de montaje de los fabricantes de los diferentes elementos.

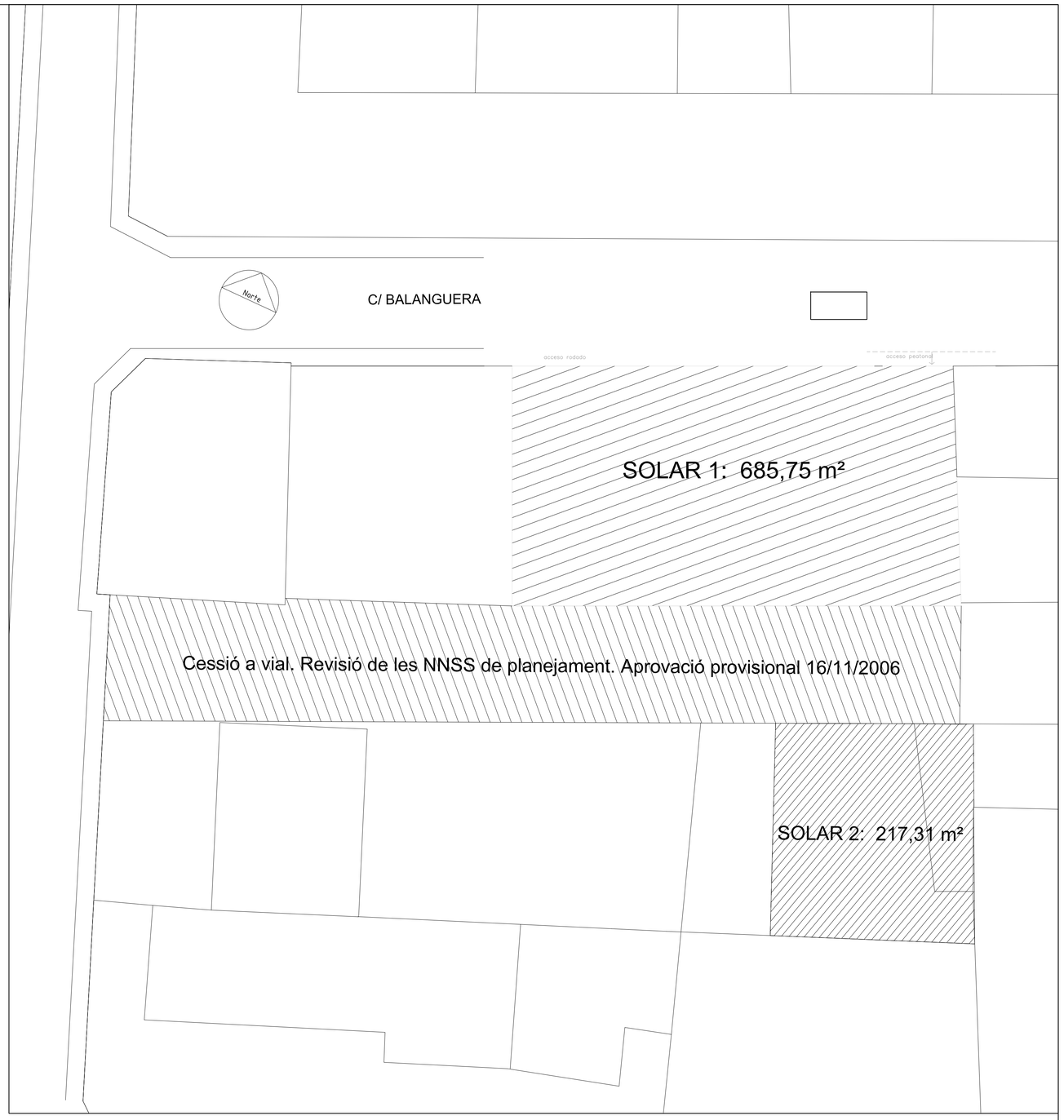
El almacenado o acopio de materiales en obra se realizará de tal forma que no perjudique a la calidad de los mismos, y en su caso, se tomarán las medidas adecuadas para que dicha medida se pueda realizar.

2.1 Sustentación del edificio (parte I)

En el proyecto de ejecución se ampliará la información geotécnica necesaria.

La programación del reconocimiento del terreno es la siguiente (según tablas 3.1 y 3.2 del apartado 3.2.1. del DB SE-C):

- el tipo de Construcción es C-1 (otras construcciones de menos de 4 plantas)
- el tipo de Terreno supuesto es T-1, terrenos favorables (con poca variabilidad y en los que la práctica habitual en la zona es de cimentación directa mediante elementos aislados), no obstante, se verificará esta hipótesis durante la realización del ensayo geotécnico, adaptándola al tipo de suelo que finalmente se encuentre.



N

0 50 100

PLANO DE SITUACIÓN - E1/1000

0 5 10 20

PLANO DE EMPLAZAMIENTO - E1/200

PROYECTO BÁSICO
20 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN C/ BALANGUERA. SANTA MARIA DEL CAMÍ.

PROMOTOR: Institut Balear de l'Habitatge. IBAVI

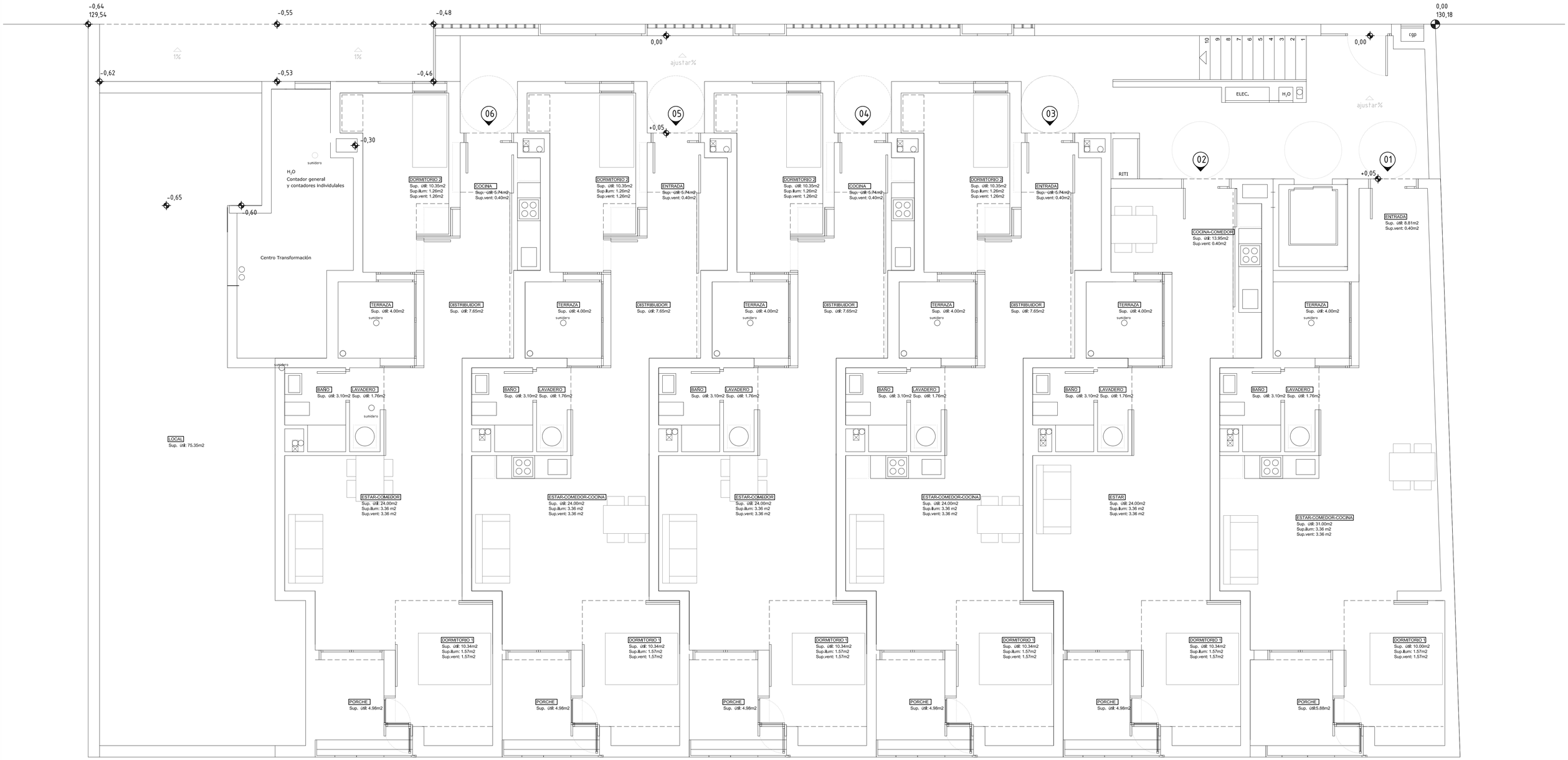
EMPLAZAMIENTO: C/ BALANGUERA. SANTA MARÍA.

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Plano nº	Edición	Escala	Fichero	Expediente	Fecha
A.00.01	01	E.1/1000 - 1/200	SM_A.00.01-PLANTAS SITUACION-EMPLAZAMIENTO	205	AGOSTO 2010

J Ripoll Vaquer JM Tizón Garau RIPOLLTIZON SLP

Manuel Azaña, 9 baixos 07006 Palma. Tel. 971 177 300 Fax. 971 468 829 E-Mail: ibavi@caibl.es www.ibavi.caib.es



PLANTA BAJA. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES

SUPERFICIES UTILES POR VIVIENDA DE PLANTA BAJA

	VIVIENDA 1 (1u.)			
	PLANTA BAJA 1- 2P	s.util m²	s.ilm./vent.m²	vol.m³
01	ESTAR–COMEDOR–COCINA	31.00	3.10/1.05	51.97
02	DORMITORIO 1	10.00	2.58/2.80	26.22
03	ENTRADA	8.81	1.29/1.40	15.00
04	BAÑO	3.10	* * *	9.87
05	LAVADERO	1.76		
	TOTAL CERRADA	54.67 m²		
06	PORCHE	5.88		
07	TERRAZA DESCUBIERTA	4.00		
	TOTAL ABIERTA	9.88 m²		
	TOTAL	60.13 m²		

	VIVIENDA 2 (1u.)			
	PLANTA BAJA 2- 2P	s.util m²	s.ilm./vent.m²	vol.m³
01	COMEDOR–COCINA	13.95	2.40/0.90	53.75
02	DORMITORIO 1	10.34	2.39/1.26	29.32
03	ESTAR	24.00	1.29/1.40	15.00
04	BAÑO	3.10	0.50/0.60	7.85
05	LAVADERO	1.76	* * *	7.25
	TOTAL CERRADA	53.15 m²		
06	PORCHE	4.98		
07	TERRAZA DESCUBIERTA	4.00		
	TOTAL ABIERTA	8.98 m²		
	TOTAL	58.46 m²		

	VIVIENDAS 3, 4, 5 Y 6 (4u.)			
	PLANTA BAJA TIPO- 4P (4u.)	s.util m²	s.ilm./vent.m²	vol.m³
01	ESTAR–COMEDOR–COCINA	24.00	3.74/1.47	51.97
02	DORMITORIO 1	10.34	2.72/2.94	26.22
03	DORMITORIO 2	10.35	1.36/1.47	15.00
04	BAÑO	3.10	* * *	9.87
05	DISTRIBUIDOR	7.65	* * *	8.90
06	ENTRADA	5.74	* * *	8.90
07	LAVADERO	1.76		
	TOTAL CERRADA	52.60 m²		
08	PORCHE	4.98		
09	TERRAZA DESCUBIERTA	4.00		
	TOTAL ABIERTA	8.98 m²		
	TOTAL	57.86 m²		

PROYECTO BÁSICO
20 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN C/ BALANGUERA. SANTA MARIA DEL CAMÍ.

PROMOTOR: Institut Balear de l'Habitatge. IBAVI

EMPLAZAMIENTO: C/ BALANGUERA. SANTA MARÍA.

PLANTA BAJA. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES

Plano nº	Edición	Escala	Fichero	Expediente	Fecha
A.01.03	01	E.1/50	SM_A.01.02-03-PLANTA BAJA-COTAS-DIST-SUP	205	AGOSTO 2010

J Ripoll Vaquer JM Tizón Garau RIPOLLTIZON SLP

Manuel Azaña, 9 baixos 07006 Palma. Tel. 971 177 300 Fax. 971 468 829 E-Mail: ibavi@caibl.es www.ibavi.caib.es

PLANTA PRIMERA. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES

-El rebosadero en el aljibe será visto.
-La ventilación de las bajantes se realizará por su parte superior según CTE.
-Las barandillas tendrán una altura mínima 1.10 m., e impedirán la escalada.
-La cubierta inclinada de teja que da a la calle tendrá una cámara de aire ventilada con una sección de entrada y salida mayor o igual a 1/500 de su superficie en planta además de dar cumplimiento al HS-1 (30+sup. abertura x=2 /sup. azotea =< >3)
-Los vidrios situados por debajo de 1.10 m y que al mismo tiempo son el elemento de protección contra las caídas, serán de seguridad según CTE.
-Todos los dormitorios disponen de sistemas de oscurecimiento resueltos con persianas.
-Las puertas de dormitorios y baños tendrán cerradura interior.
-Todos los huecos de fachada de las viviendas situadas en planta baja o con acceso desde zonas comunes (pasillos comedores de acceso a viviendas en plantas piso) tendrán persianas con pestillos o sistema de protección contra el robo.

SUPERFICIES UTILES POR VIVIENDA DE PLANTAS PISO

	VIVIENDA 7 Y 14 (2u.)			
	PLANTA PISO A- 2P	s.util m²	s.ilm./vent.m²	vol.m³
01	ESTAR–COMEDOR–COCINA	33.35	3.10/1.05	51.97
02	DORMITORIO 1	10.00	2.58/2.80	26.22
03	ENTRADA	9.04	1.29/1.40	15.00
04	BAÑO	3.10	* * *	9.87
05	LAVADERO	1.76		
	TOTAL CERRADA	57.25 m²		
06	PORCHE	7.28		
	TOTAL ABIERTA	7.28 m²		
	TOTAL	62.97 m²		

	VIVIENDA 8 Y 15 (2u.)			
	PLANTA PISO B- 2P	s.util m²	s.ilm./vent.m²	vol.m³
01	ESTAR–COMEDOR	25.18	3.10/1.05	51.97
02	DORMITORIO 1	10.00	2.58/2.80	26.22
03	COCINA	14.14	1.29/1.40	15.00
04	BAÑO	3.10	* * *	9.87
05	LAVADERO	1.76		
	TOTAL CERRADA	54.18 m²		
06	PORCHE	6.61		
	TOTAL ABIERTA	6.61m²		
	TOTAL	59.59 m²		

	VIVIENDA 13 Y 20 (2u.)			
	PLANTA PISO C- 5P	s.util m²	s.ilm./vent.m²	vol.m³
01	ESTAR–COMEDOR	25.31	3.10/1.05	51.97
02	DORMITORIO 1	10.00	2.58/2.80	26.22
03	DORMITORIO 2	10.00	2.58/2.80	26.22
04	DORMITORIO 3	7.29	2.58/2.80	26.22
05	COCINA	7.44	1.29/1.40	15.00
06	BAÑO	3.52	* * *	9.87
07	LAVADERO	1.76		
	TOTAL CERRADA	72.90 m²		
08	PORCHE	4.44		
09	TERRAZA	4.98		
	TOTAL ABIERTA	9.42 m²		
	TOTAL	80.19 m²		

	VIVIENDA 9, 10, 11, 12, 16, 17, 18 Y 19 (8u.)			
	PLANTA PISO TIPO- 4P	s.util m²	s.ilm./vent.m²	vol.m³
01	ESTAR–COMEDOR	25.00	3.10/1.05	51.97
02	DORMITORIO 1	10.00	2.58/2.80	26.22
02	DORMITORIO 2	10.55	2.58/2.80	26.22
03	COCINA	7.80	1.29/1.40	15.00
04	BAÑO	3.10	* * *	9.87
05	LAVADERO	1.76		
	TOTAL CERRADA	63.75 m²		
06	PORCHE	4.50		
	TOTAL ABIERTA	4.50 m²		
	TOTAL	68.25 m²		

PROYECTO BÁSICO
20 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN C/ BALANGUERA. SANTA MARIA DEL CAMÍ.

IBAVI
Institut Balear de l' Habitatge
Govern de les Illes Balears

PROMOTOR: Institut Balear de l'Habitatge. IBAVI

EMPLAZAMIENTO: C/ BALANGUERA. SANTA MARÍA.

PLANTA PRIMERA. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES

Plano nº	Edición	Escala	Fichero	Expediente	Fecha
A.01.05	01	E.1/50	SM_A.01.04-05-PLANTA PRIMERA-COTAS-DIST-SUP	205	AGOSTO 2010

J Ripoll Vaquer JM Tizón Garau RIPOLLTIZON SLP

Manuel Azaña, 9 baixos 07006 Palma. Tel. 971 177 300 Fax. 971 468 829 E-Mail: ibavi@caibl.es www.ibavi.caib.es

-El rebosadero en el aljibe será visto.
-La ventilación de las bajantes se realizará por su parte superior según CTE.
-Las baranditas tendrán una altura mínima 1.10 m., e impedirán la escalada.
-La cubierta inclinada de teja que da a la calle tendrá una cámara de aire ventilada con una sección de entrada y salida mayor o igual a 1/500 de su superficie en planta además de dar cumplimiento al HS-1 (30<sup. abertura u<o 1sup. azotea u< >3)
-Los vidrios situados por debajo de 1.10 m y que al mismo tiempo son el elemento de protección contra las caídas, serán de seguridad según CTE.
-Todos los dormitorios disponen de sistemas de oscurecimiento resueltos con persianas.
-Las puertas de dormitorios y baños tendrán condena interior.
-Todos los huecos de fachada de las viviendas situadas en planta baja o con acceso desde zonas comunes (pasillos comedores de acceso a viviendas en plantas piso) tendrán persianas con pestillos o sistema de protección contra el robo.

PLANTA SEGUNDA. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES

SUPERFICIES UTILES POR VIVIENDA DE PLANTAS PISO

	VIVIENDA 7 Y 14 (2u.)			
	PLANTA PISO A- 2P	s.util m²	s.ilm./vent.m²	vol.m³
01	ESTAR–COMEDOR–COCINA	33.35	3.10/1.05	51.97
02	DORMITORIO 1	10.00	2.58/2.80	26.22
03	ENTRADA	9.04	1.29/1.40	15.00
04	BAÑO	3.10	* * *	9.87
05	LAVADERO	1.76		
	TOTAL CERRADA	57.25 m²		
06	PORCHE	7.28		
	TOTAL ABIERTA	7.28 m²		
	TOTAL	62.97 m²		

	VIVIENDA 8 Y 15 (2u.)			
	PLANTA PISO B- 2P	s.util m²	s.ilm./vent.m²	vol.m³
01	ESTAR–COMEDOR	25.18	3.10/1.05	51.97
02	DORMITORIO 1	10.00	2.58/2.80	26.22
03	COCINA	14.14	1.29/1.40	15.00
04	BAÑO	3.10	* * *	9.87
05	LAVADERO	1.76		
	TOTAL CERRADA	54.18 m²		
06	PORCHE	6.61		
	TOTAL ABIERTA	6.61m²		
	TOTAL	59.59 m²		

	VIVIENDA 13 Y 20 (2u.)			
	PLANTA PISO C- 5P	s.util m²	s.ilm./vent.m²	vol.m³
01	ESTAR–COMEDOR	25.31	3.10/1.05	51.97
02	DORMITORIO 1	10.00	2.58/2.80	26.22
02	DORMITORIO 2	10.00	2.58/2.80	26.22
02	DORMITORIO 3	7.29	2.58/2.80	26.22
03	COCINA	7.44	1.29/1.40	15.00
04	BAÑO	3.52	* * *	9.87
05	LAVADERO	1.76		
	TOTAL CERRADA	72.90 m²		
06	PORCHE	7.29		
	TOTAL ABIERTA	7.29 m²		
	TOTAL	80.19 m²		

	VIVIENDA 9, 10, 11, 12, 16, 17, 18 Y 19 (8u.)			
	PLANTA PISO TIPO- 4P	s.util m²	s.ilm./vent.m²	vol.m³
01	ESTAR–COMEDOR	25.00	3.10/1.05	51.97
02	DORMITORIO 1	10.00	2.58/2.80	26.22
02	DORMITORIO 2	10.55	2.58/2.80	26.22
03	COCINA	7.80	1.29/1.40	15.00
04	BAÑO	3.10	* * *	9.87
05	LAVADERO	1.76		
	TOTAL CERRADA	63.75 m²		
06	PORCHE	4.50		
	TOTAL ABIERTA	4.50 m²		
	TOTAL	68.25 m²		

PROYECTO BÁSICO
20 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN C/ BALANGUERA. SANTA MARIA DEL CAMÍ.

PROMOTOR: Institut Balear de l'Habitatge. IBAVI

IBAVI
Institut Balear de l'Habitatge
Govern de les Illes Balears

EMPLAZAMIENTO: C/ BALANGUERA. SANTA MARÍA.

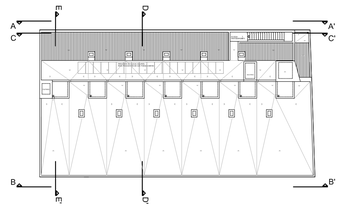
PLANTA SEGUNDA. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES

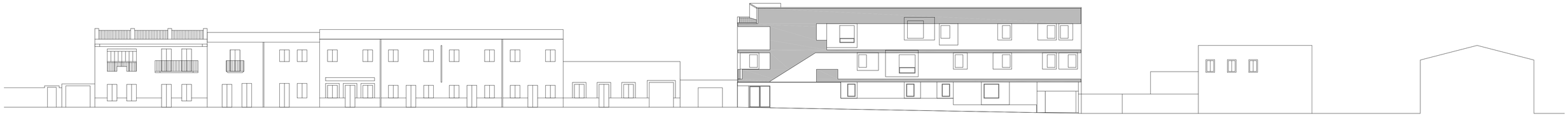
Plano nº	Edición	Escala	Fichero	Expediente	Fecha
A.01.07	01	E.1/50	SM_A.01.06-07-PLANTA SEGUNDA-COTAS-DIST-SUP	205	AGOSTO 2010

J Ripoll Vaquer JM Tizón Garau RIPOLLTIZON SLP

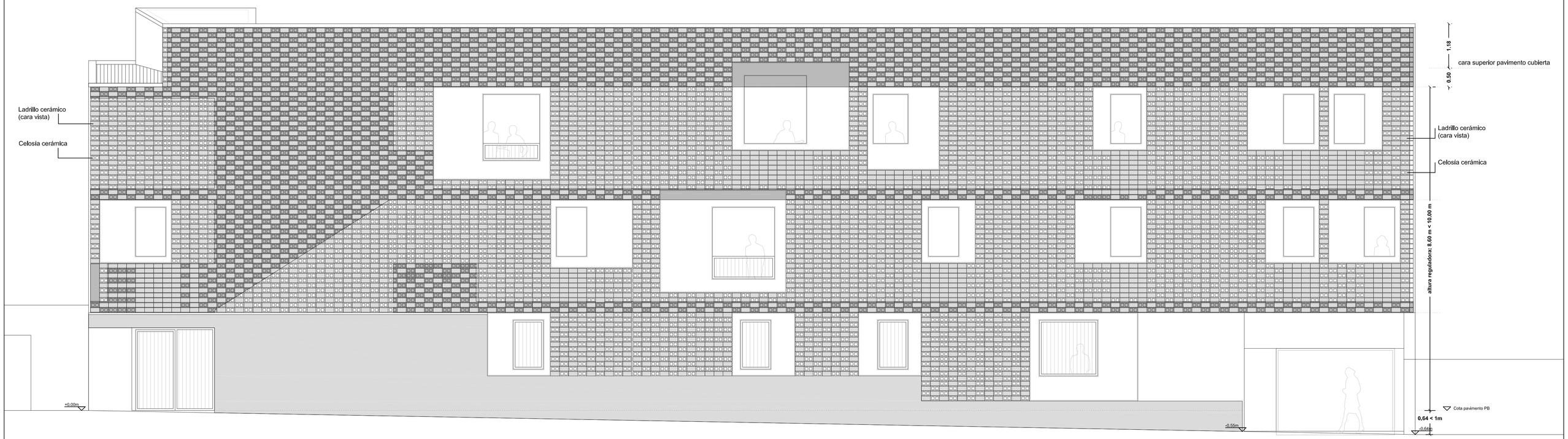
Manuel Azaña, 9 baixos 07006 Palma. Tel. 971 177 300 Fax. 971 468 829 E-Mail: ibavi@caibl.es www.ibavi.caib.es

ESQUEMA PLANTA E 1/400





ALZADO C/ BALANGUERA AA' - E.1/200



ALZADO C/ BALANGUERA AA' - E.1/50

PROYECTO BÁSICO
20 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN C/ BALANGUERA. SANTA MARIA DEL CAMÍ.

PROMOTOR: Institut Balear de l'Habitatge. IBAVI

EMPLAZAMIENTO: C/ BALANGUERA. SANTA MARÍA.

ALZADO C/ BALANGUERA

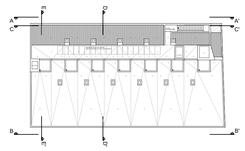
Plano nº	Edición	Escala	Fichero	Expediente	Fecha
A.02.01	01	E 1/50 - 1/200	BM_A.02.01-02-03 ALZADOS Y SECCIONES	205	AGOSTO 2010

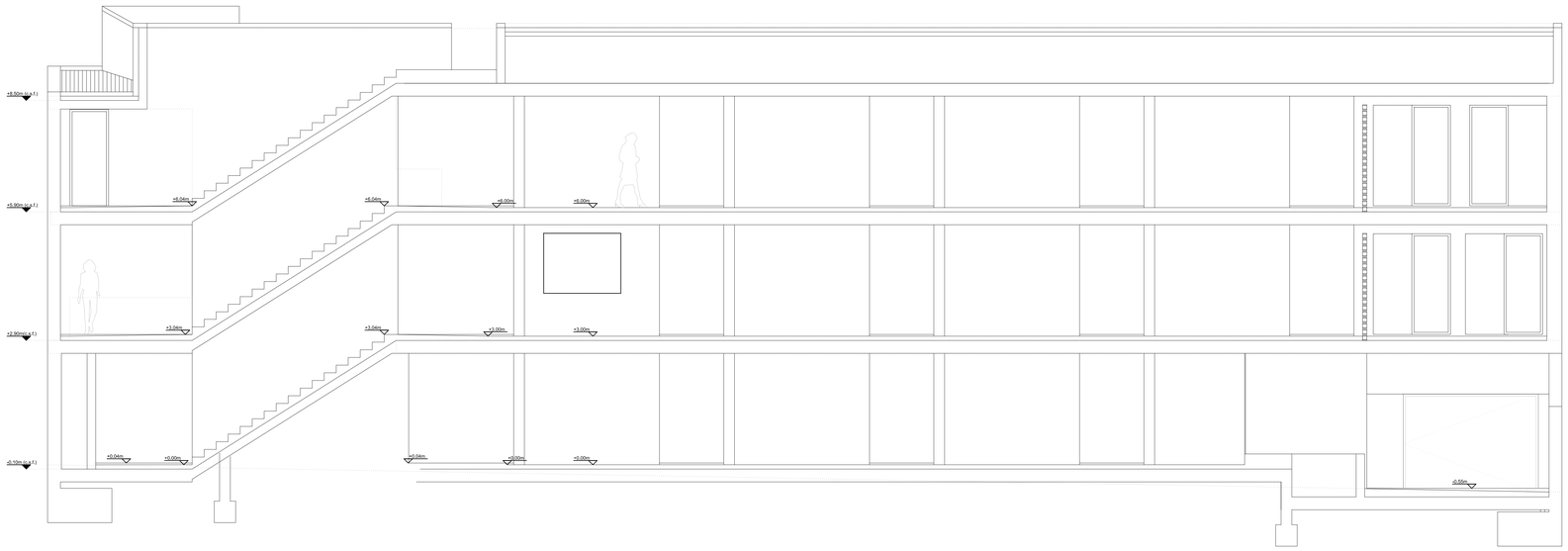
J Ripoll Vaquer JM Tizón Garau RIPOLLTIZON SLP

Manuel Azaña, 9 baixos 07006 Palma. Tel. 971 177 300 Fax. 971 468 829 E-Mail: ibavi@caibl.es www.ibavi.caib.es

ALZADO BB' - E.1/50

ESQUEMA PLANTA E 1/400





SECCIÓN LONGITUDINAL CC' - E.1/50

PROYECTO BÁSICO
20 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN C/ BALANGUERA. SANTA MARIA DEL CAMÍ.

PROMOTOR: Institut Balear de l'Habitatge. IBAVI

EMPLAZAMIENTO: C/ BALANGUERA. SANTA MARÍA.

ALZADO BB' Y SECCIÓN LONGITUDINAL CC'

Plano	Edición	Escala	Fichero	Expediente	Fecha
A.02.02	01	E 1/50	PLANO-04-ALZADOS Y SECCIONES	205	AGOSTO 2010

J Ripoll Vaquer JM Tizón Garau RIPOLLTIZON SLP

Manuel Azaña, 9 baixos 07006 Palma. Tel. 971 177 300 Fax. 971 468 829 E-Mail: ibavi@caibl.es www.ibavi.caib.es