

EDIFICI FERRAN

Memoria de calidades



C/ Jaume Ferran, 66
PALMA

◆ DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La Llave de Oro, grupo promotor inmobiliario desde 1945, sigue apostando por la ciudad de Palma y presenta una nueva promoción de viviendas en el barrio de la Plaza de Toros, situada en la calle Jaume Ferran, 66. Su emplazamiento permite disfrutar de uno de los barrios con más tradición de Palma, con unas comunicaciones excelentes y con una amplia oferta de comercio de proximidad y servicios con sus extensos parques e instalaciones deportivas como el polideportivo Son Hugo. La apuesta por la calidad que siempre ha caracterizado nuestra manera de entender las obras de edificación queda reflejada en esta nueva promoción, que te ofrece un hogar moderna, con una cuidada distribución y excelentes acabados.

El proyecto es obra del despacho Ortolá Arquitectos. Se trata de un edificio de nueva construcción en forma de L, con 26 viviendas, garaje y trasteros. El edificio es de planta baja y cuatro plantas piso en el frente de la calle de Jaume Ferran y planta baja y 2 plantas piso en el frente de la calle de Música José Balaguer

La planta baja está distribuida con el acceso de vehículos a las 2 plantas sótano destinadas a aparcamiento de vehículos, el vestíbulo de acceso a la finca y los núcleos de comunicación, la estación transformadora de Endesa, espacios comunitarios y 5 viviendas. Las viviendas de planta baja que dan al interior de manzana gozan de terrazas de uso privado. El resto de plantas piso está distribuida con los 21 viviendas restantes de diferentes tamaños y distribuciones.

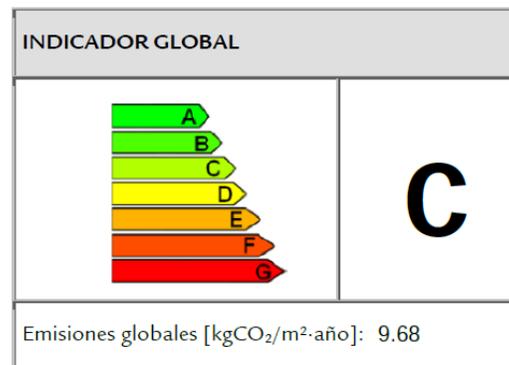
La cubierta del bloque de B+2 tiene uso de terrazas privadas de las viviendas que tienen acceso y la cubierta del bloque B+4 está destinada a ubicar instalaciones comunitarias y particulares de las viviendas, como las unidades exteriores de los equipos de climatización.

◆ NORMATIVA DE EDIFICACIÓN

El proyecto contempla diferentes soluciones técnicas activas y pasivas para mejorar la eficiencia energética del edificio, que representa una disminución de emisiones de CO₂ y una reducción significativa de la demanda energética del edificio en calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria respecto a otros edificios con calificaciones más bajas, obteniendo una clasificación energética C para emisiones y C para consumo. Los materiales se han escogido para fomentar una construcción medioambientalmente sostenible.

Proyecto y ejecución según los requisitos básicos de calidad establecidos por la Ley de Ordenación de Edificación (LOE ley 38/1999) y desarrollados principalmente por el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Justificación de los coeficientes de aislamiento térmico y acústico descritos en el proyecto ejecutivo



◆ ACABADOS ZONAS COMUNES

VESTÍBULO Y ACCESOS

- Vestíbulo de entrada al edificio y rellanos de pisos con pavimento de mármol o granito y paredes combinando superficies revestidas de madera DM chapada y zonas con revestimiento vinílico, según criterios de la Dirección Facultativa. Puerta de entrada de los vestíbulos de perfiles de aluminio y vidrio laminado. Comunicación y apertura remota mediante videoportero electrónico.
- Escaleras de comunicación de las plantas sobre rasante con escalones de mármol pulido y paredes y techos pintados.
- Ascensor electromecánico con parada en todas las plantas, excepto cubierta, con maquinaria sin reductor y con variador de frecuencia, que aportan confort y suavidad en las maniobras con la mejor eficiencia.

TERRAZAS Y CUBIERTAS

- Cubierta plana practicable comunitaria, acabado con pavimento cerámico, destinado a la ubicación de equipos de las instalaciones comunitarias y/o privativas.
- Terrazas de planta baja y áticos de uso privado con pendientes a 4 aguas y sumideros de recogida de agua. Pavimento de gres para exteriores. Divisiones entre propiedades con muretes de obra y celosía superior de perfiles metálicos o de aluminio

SÓTANO DESTINADO A APARCAMIENTO

- Entrada de vehículos a través de puerta metálica de accionamiento automático con emisores de radioondas individualizados.
- Pavimento del interior del garaje de hormigón fratasado. Señalización y numeración de las plazas pintadas sobre el pavimento. Muros perimetrales de hormigón armado y pilares acabados pintados de un color diferenciado.
- Garaje dotado de instalaciones de ventilación mecánica, detección y extinción de incendios, alumbrado de emergencia e iluminación de led con encendido mediante detectores de presencia para favorecer el ahorro energético.
- Preinstalación para cargadores de vehículos eléctricos, formada por canaleta por eje central del techo del parking preparada para poder cablear desde el borne de cualquier vivienda del cuarto de contadores hasta el punto de carga.
- Trasteros con paredes de fabrica de ladrillo revocada y pintada y techos de hormigón. Pavimento cerámico. Puerta metálica y luminaria como dotación.



◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTRUCTURA

- Cimentación superficial de zapatas aisladas de hormigón armado y muros pantalla perimetrales ejecutados in situ. Los muros pantalla estarán acabados superficialmente con un fresado mecánico de textura irregular.
- Estructura de pilares y losas macizas de hormigón armado, según proyecto ejecutivo.

FACHADAS

- Fachada principal de obra cerámica tipo "panal perforado" enlucida y pintada, aislamiento térmico y acústico interior de lana de roca mineral, cámara de aire y semitabique interior de yeso laminado. Fachadas posteriores y patios de luces con el mismo acabado.
- Frente de la planta baja revestido de piedra natural o material alternativo equivalente. Disposición según proyecto.
- Barandillas de balcones de perfiles metálicos y vidrio laminado traslúcido.

CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Balcones y ventanas de aluminio con rotura de puente térmico de la marca Technal serie Soleal lacada en color gris RAL-7016
- Sistema de microventilación para permitir la renovación del aire desde los espacios exteriores hacia espacios interiores a través del sistema de extracción mecánica situada en los cuartos húmedos.
- Acristalamiento con doble vidrio con cámara de aire tipo Climalit o equivalente cumpliendo los requerimientos térmicos y acústicos de la normativa vigente según su orientación.
- Persianas de aluminio motorizadas en las aberturas de dormitorios y sala de estar. Sistema de accionamiento mediante mecanismos situados en la pared. El cajón de persiana situado en el exterior, reduce los puentes acústicos y térmicos que se producen cuando hay cajón de persiana con registro desde el interior.



◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTO INTERIOR

PAREDES Y TECHOS INTERIORES

- Paredes de división interior entre propiedades con sistema seco, con doble estructura metálica, perfiles verticales cada 40 cm, 5 placas de yeso laminado de 15 mm, doble capa de material aislante térmico y acústico de lana de roca en el interior de los perfiles y cámara de aire interior.
- Particiones verticales entre estancias con tabique de yeso laminado con manta termoacústico de lana de roca mineral en el interior de los perfiles. En las zonas húmedas se utilizarán placas hidrófugas.
- Techo falso de yeso laminado.
- Paredes y techos pintados con pintura plástica de color gris claro (ref. NCS 1500-N)

PAVIMENTOS

- Pavimento de parqué multicapa 3 lamas, de madera de la marca Kährs color roble natural en toda la vivienda, excepto baños, cocinas y lavaderos, que dispondrán de pavimento cerámico. Zócalo de DM de color blanco en todo el perímetro de las estancias con parqué y cocina.
- Bajo el pavimento de acabado hay una lámina de polietileno y una solera de mortero de 5-6 cm de espesor que queda aislada por debajo y por todo su contorno por una lámina acústica de 5 mm colocada entre la estructura y esta capa de mortero. De esta manera se consigue reducir la transmisión de ruido por impacto.
- Balcones y terrazas con pavimento de gres para exteriores.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada con hoja blindada lacada de color blanco por la cara interior. Cerradura de tres puntos, mirilla gran angular y perfil guillotina inferior para mejorar la estanqueidad y la acústica. Cilindros de la cerradura maestreados que permiten el acceso al resto de aperturas comunitarias, además de la vivienda. El cilindro se entregará en una caja precintada con las 5 llaves y una tarjeta con un código específico, necesario para poder pedir copias de llaves al fabricante de forma controlada.
- Según distribución de cada vivienda, puertas interiores semi macizas batientes, lacadas en blanco. Tapetes lacadas corte recto, con aireadores ocultos para garantizar una correcta ventilación de los espacios interiores.
- Armarios modulares empotrados en número y dimensiones según la distribución de cada vivienda, con puertas batientes lacadas en blanco y bisagras. Tapetas lacadas blancas. Acabado interior en melamina con estante superior y una barra de colgar.
- Manijas y bisagras de puertas de color acero inox.



◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTO INTERIOR

EQUIPAMIENTO DE COCINAS

- Cocina equipada con armarios modulares. Muebles altos y bajos de melamina con puertas laminadas en blanco mate. Cajonera con guías rodadas de extracción total. Sistema de freno en cajones y puertas. Zócalo de pvc efecto inox.
- Encimera de aglomerado de cuarzo tipo Silestone de 2 cm de color Blanco Norte (o material equivalente) y retorno hasta los muebles altos con el mismo material con piezas a medida de 1,2 cm de espesor. Resto de paredes pintadas.
- Fregadero de acero inoxidable de una cubeta colocada por debajo de la encimera, con grifo monomando cromado modelo Max-Tres.
- Previsión de espacio para nevera combinada de 60 cm.
- Linestres de led bajo los armarios altos y luminarias de leds empotradas en el techo falso como dotación.
- Electrodomésticos de la marca Balay:
 - Placa de inducción de 60 cm
 - Horno eléctrico de 60 cm multifunción
 - Horno microondas de 20 litros de capacidad con grill
 - Grupo filtrante integrado en muebles altos

ESPACIO PARA LA COLADA

- Según la distribución de cada vivienda, este espacio podrá estar situado en el distribuidor o en la cocina con puertas tipo armario, o puede ser una cámara independiente, con puerta batiente.
- En este espacio puede haber el equipo para la producción del agua caliente y la calefacción y un espacio con la preinstalación para la lavadora y una secadora con recogida de condensados. (No existe instalación de conductos de extracción de vapores de condensación de secadoras.)
- En el caso de cámara independiente, se dispondrá de un fregadero de acero inoxidable. Las paredes irán revestidas con baldosa blanca y pavimento de gres.

BAÑOS

- En función de la distribución de cada vivienda, baños de 2 o 3 piezas con lavabo modelo Prisma colocado sobre mueble de baño modelo Unik Fresno con 2 cajones, o lavabo modelo Diverta con grifo modelo Study Exclusive, colocado sobre encimera. Inodoro modelo Roca Meridian Compact con tapa de caída amortiguada. Plato de ducha de resinas de color blanco o bañera bañera de fibra modelo Roca Easy.
- Grifería de la marca Tres. Grifo de lavabo modelo Study Exclusive y baterías de duchas termostáticas de superficie con doble salida de agua a través de teleducha regulable en altura. En las bañeras, grifería termostática modelo Max / Study Exclusive
- Revestimiento de paredes hasta el techo con baldosas cerámicas de pasta blanca. Techo falso pintado de color blanco. Pavimento de gres porcelánico.
- Espejo pegado a la pared frente al lavabo.
- Radiador toallero blanco.

Nota: según distribución de cada vivienda, el equipamiento de los baños puede variar de la descrita en este párrafo.



◆ EQUIPAMIENTO: INSTALACIONES

ELECTRICIDAD

- Instalación de electricidad de hasta 9,20 kW de potencia de contratación.
- Cuadro de mando y protección de los diferentes circuitos con mecanismos automáticos de seguridad a las sobretensiones y las fugas de corriente.
- Mecanismos mecánicos de la marca Niessen modelo Sky color plata.

SUMINISTRO DE AGUA

- Llaves de paso en los cuartos húmedos y llave de corte general en el colector situado en el techo falso y accesible a través de registros de techo en los baños.
- Tomas de agua fría y caliente para lavavajillas y lavadora.
- Punto de riego en las terrazas privadas de la planta baja y áticos.

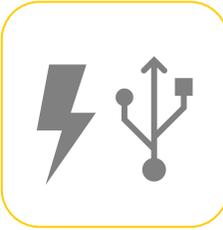
COMUNICACIONES

- Armario en la entrada de la vivienda para la centralización de conexiones de los servicios de TV, voz y datos o "PAU" (Punto Acceso Usuario) junto con el cuadro de protección de los circuitos eléctricos.
- Antena colectiva para la recepción de señal TDT / DAB / FM. Cableado en el interior del edificio (desde el RITI hasta el PAU de cada usuario) con fibra óptica, coaxial y par trenzado para permitir el acceso a los servicios de telefonía y banda ancha, en función de la respuesta de los operadores. (* *Ver nota al pie*)
- Tomas de TV-SAT en la sala de estar, cocina independiente y en todos los dormitorios. Distribución de señal en estrella, con

cableado coaxial directo desde el PAU (punto de acceso a usuario) situado en el recibidor, hasta cada una de las tomas de señal.

- Tomas de servicio de televisión por cable con coaxial al salón comedor y el dormitorio principal. (* *Ver nota al pie*)
- Tomas de datos con conector RJ45 y cableado UTP cat. 6 en la sala de estar, cocina y todos los dormitorios para la distribución de los servicios de telefonía y de banda ancha (internet). Triple tomada en la sala de estar y doble toma el dormitorio principal. Cableado en estrella desde el PAU de línea directa hasta cada una de las tomas de señal.
- Toma de fibra óptica en la sala de estar comunicada con el PAU situado a la entrada de la vivienda.
- Comunicación desde el exterior mediante video-portero electrónico con monitor con pantalla TFT.

* Nota: Disponibilidad de señal sujeta al despliegue de los servicios por parte de los operadores de telecomunicaciones



◆ EQUIPAMIENTO: INSTALACIONES

CLIMATIZACIÓN Y PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA

- El agua de la red que llega a la caldera de gas de cada vivienda es calentada previamente por un equipo intercambiador de energía calórica que aprovecha la energía solar captada por las placas solares térmicas instaladas en la cubierta del edificio. En función de los horarios y la temperatura de la demanda de agua caliente y del rendimiento de sistema de captación, la caldera no se pondría en funcionamiento, favoreciendo el ahorro energético.
- Instalación de aire acondicionado del fabricante MITSUBISHI ELECTRIC, con bomba de calor de aire frío y caliente con tecnología inverter de alta eficiencia energética y respetuosa con el medio ambiente. Difusión de aire a través de conductos de fibra situados en el techo falso y rejillas de aluminio. Unidades interiores ubicadas en el techo falso de un baño. Es necesario contratar un mantenimiento periódico de los filtros a los que se accede a través de registro en el techo del baño. Se instalará un termostato de pared programable en el salón-comedor y el dormitorio principal.
- Calefacción con radiadores de pared de aluminio lacado de color blanco. Radiador toallero en los baños.

RENOVACIÓN DEL AIRE INTERIOR

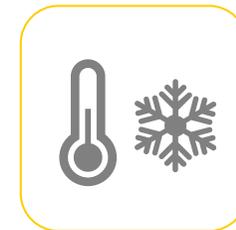
- Sistema de ventilación para renovar y mejorar la calidad del aire interior. El aire limpio entra desde el exterior a través de la posición de microventilación de ventanas y balcones, de activación voluntaria girando la manilla 45°. El aire pasa por el aireador de las puertas interiores hacia las salas húmedas (cocina y baños) y desde allí se extrae al exterior mediante un extractor individual para cada vivienda. Los aireadores están en la parte superior de las puertas y quedan escondidos por la tapeta del larguero.

ILUMINACIÓN

- En baños y cocinas abiertas, iluminación con ojos de buey de leds, fijos, empotrados en el falso techo (distribución y número de luces en los baños de acuerdo con el espacio disponible fuera del registro de la unidad interior del sistema de climatización).
- Luminarias lineales de led con tensión de 12 V colocadas bajo los muebles altos a ambos lados de la placa de cocinar, con encendido independiente.
- Aplique de pared en las terrazas privativas.

ENTREGA DE LA VIVIENDA

- Antes de la entrega formal de la vivienda, se hará una limpieza general básica.





Delegación Baleares c/ Costa de les Germanetes, 6 07010 Palma de Mallorca · Tel. 971 750 440 · www.lallavedeoro.com