

La Pedrera Suites - Palma de Mallorca

Carrer de la Pedrera nº 6  
Carrer Son Catlaret nº 3

*La Pedrera Suites*

MEMORIA DE CALIDADES

## DESCRIPCIÓN DE LA FINCA I NORMATIVA

### DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

- ❖ El edificio consta de planta baja y 4 plantas piso, todas ellas destinadas a viviendas. En la planta baja se situa el vestíbulo del edificio, con el ascensor que da acceso a todas las plantas y la escalera de vecinos. El edificio dispone de 1 planta sótano destinada a aparcamiento.
- ❖ La cubierta del edificio está destinada en parte a usos comunitarios, cuartos técnicos y los espacios donde se ubican las máquinas condensadoras de la instalación de climatización y en parte a terrazas privativas de las viviendas de la planta cuarta.

### NORMATIVA DE EDIFICACIÓN

- ❖ Proyecto y ejecución según CTE (*Código Técnico de Edificación*).
- ❖ Justificación de los coeficientes de aislamiento térmico y acústico descritos en el proyecto ejecutivo.
- ❖ Calificación Energética nivel C



## ACABADOS ZONAS COMUNITARIAS

### VESTÍBULO, ACCESOS Y ESCALERAS

- ❖ Vestíbulo con pavimento de Piedra granítica o gres porcelánico de color gris combinados con revestimientos de madera y Pintura plástica de color blanco en paredes y techos.
- ❖ Rellanos de pisos con pavimento de la misma calidad, y paredes acabadas con combinaciones de Pintura plástica de color blanco en paredes y techos.
- ❖ Iluminación de las zonas comunitarias con lámparas de LED para favorecer el ahorro energético. Iluminación permanente de acuerdo con la normativa vigente frente la puerta del ascensor.
- ❖ Escalera de acceso a las plantas de viviendas con pavimento y escalones de Piedra granítica de la misma calidad que el vestíbulo, paredes pintadas y barandilla de metálica.
- ❖ Ascensor de dimension y capacidad según normativa, para 6 personas y 450 Kg. Dispone de botonera adaptada y equipada con un servicio permanente de comunicación para un eventual rescate de emergencia.

## ACABADOS ZONAS COMUNITARIAS

### SOTANO DESTINADO A GARAJE

- ❖ Acceso de vehículos por la calle de la Pedrera través de puerta metálica de accionamiento automático, con emisores de radioondas individualizadas.
- ❖ Acceso peatonal a través de la escalera de emergencia a la calle de Son Catleret o mediante ascensor para los usuarios de la viviendas. Pavimento de hormigón acabado fratasado. Señalización y numeración de las plazas pintadas sobre el pavimento. Muros perimetrales y pilares de hormigón armado acabados pintados de un color diferenciado.
- ❖ Instalaciones de ventilación, extracción de humos, detección contra incendios, alumbrado de emergencia y pre-instalación para recarga de vehículos eléctricos.
- ❖ Iluminación LED.

### TERRAZAS Y CUBIERTAS

- ❖ Terrazas de uso privado acabadas con gres cerámico. Las barandillas de protección en balcones a base de paneles de vidrio laminado de seguridad de 10+10 anclados al suelo con estructura de acero occulta.
- ❖ Muros de separación de las terrazas de la planta baja y planta cubierta formadas por pared de obra y cierre superior.
- ❖ Cubierta superior, destinada a ubicar equipos e instalaciones privativas y comunitarias, acabadas con pavimento de gres o con grava de canto rodado.

## CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

### ESTRUCTURA

- ❖ Cimientos y muros perimetrales bajo rasante de hormigón armado. Estructura de plantas a base de pilares de hormigón armado en los elementos de la estructura vertical, losa maciza en el forjado del aparcamiento y el resto a base de forjados reticulados de hormigón armado en los elementos de la estructura horizontal, para conseguir la máxima solidez y estabilidad.

### FACHADA

- ❖ Cerramiento de fachada formadas por varias capas de materiales: fábrica de bloque con revestimiento exterior tipo SATE o similar, con acabado acrílico y aislamiento térmico de planchas de poliestireno expandido (EPS) y trasdosado de placas de yeso laminado (PYL) con aislamiento de lana mineral (MW), para cumplimiento de la normativa térmica y acústica.
- ❖ Frentes y falso techo de balcones con revestimiento de aluminio gris.
- ❖ Aplacado de gres porcelánico de gran formato con acabado Piedra, en la zona de planta baja donde está situado el acceso al vestíbulo.

### CERRAMIENTOS EXTERIORES DE LAS VIVIENDAS

- ❖ Carpintería de aluminio lacado con rotura de puente térmico tipo Itesal y vidrios dobles tipo Climalit con cámara de aire, para un mejor confort y aislamiento térmico y acústico
- ❖ Balconeras de estar-comedor con dos hojas batientes, microventilación y vidrio laminado de seguridad por ambas caras 33.1-15 33.1
- ❖ Ventanas de dormitorios con una hoja oscilobatiente, microventilación y vidrio aislante 4-15-6
- ❖ Persianas enrollables de lamas de aluminio lacado con aislamiento térmico y con accionamiento automático en dormitorios y estar-comedor para protección solar y lumínica y cajas de persiana de doble pared de PVC con aislamiento interior de poliestireno expandido (Índice de reducción acústica  $R_A$  35 dBA)

## ACABADOS INTERIORES

### PAREDES Y TECHOS

- ❖ Paredes a base del sistema europeo de placas de yeso laminado (PYL) con aislamiento intermedio de lana mineral para mejorar la planimetría, el paso de instalaciones y el aislamiento acústico entre viviendas y estancias interiores. En las zonas húmedas se utilizarán placas hidrófugas
- ❖ Falso techo de placas de yeso laminado (PYL) con registros para la unidad interior de aire acondicionado y para el ventilador-extractor de la instalación de ventilación individual.
- ❖ Pintura plástica de color blanco en paredes y techos

### PAVIMENTOS

- ❖ Pavimento de estar-comedor, dormitorios y pasos de parquet sintético laminado flotante acabado madera color gris, sobre lámina de espuma de polietileno, rematado con zócalo de DM hidrófugo lacado blanco.
- ❖ Pavimento de gres cerámico en cocinas, baños y lavaderos rematado con zócalo de gres.
- ❖ Pavimento de gres cerámico, para exteriores en terrazas.

### CARPINTERÍA

- ❖ Puerta de entrada blindada con cerradura de seguridad, bisagras antipalanca y mirilla, acabado lacado blanco interior y exterior.
- ❖ Puertas interiores lisas con acabado lacado en blanco y tapajuntas.
- ❖ Herrajes y manillas en puertas cromados.
- ❖ Armarios interiores empotrados con el número adecuado de hojas lisas, acabados en lacado blanco, con panelado interior, estante y barra de colgar.

## ACABADOS COCINAS

- ❖ Encimera de aglomerado de cuarzo tipo Silestone o similar, con retorno por paredes hasta los muebles altos
- ❖ Armarios de cocina altos y bajos laminados, acabado madera natural.
- ❖ Electrodomésticos de la marca BOSCH
  - Placa vitrocerámica de inducción con 3 zonas
  - Horno eléctrico de acero inoxidable de 56 l de capacidad, integrado en los muebles altos.
  - Campana extractora extensible con frente de acero inoxidable extensible de 60 cm de anchura, integrada en los muebles altos.
  - Microondas de acero inoxidable de 18 l de capacidad
  - Fregadero de acero inoxidable de una cubeta empotrado sobre la encimera.
  - Grifería monomando tipo GROHE.
  - Preinstalación de lavavajillas y lavadora.

## ACABADOS BAÑOS

- ❖ Mueble para lavabo de 100 cm con lavabo de porcelana vitrificada, 3 cajones, y con espejo incorporado en baño principal.
- ❖ Lavabo con pedestal de 56 cm de porcelana vitrificada, 3 cajones, y espejo en baño secundario.
- ❖ Plato de ducha rectangular de 140x70 cm de color blanco en baño principal.
- ❖ Plato de ducha rectangular de 90x70 cm de color blanco en baño Secundario.
- ❖ Mamparas de vidrio laminar de seguridad de 44.1 mm en duchas
- ❖ Inodoro modelo Dama Compact de ROCA, color blanco, con asiento y tapa amortiguada.
- ❖ Grifería monomando marca GROHE en todos los aparatos sanitarios.
- ❖ Alicatado cerámico gran formato en paredes de baños y aseos.



## INSTALACIONES

### ELECTRICIDAD

- ❖ Electrificación para una potencia elevada de 9.200 W y mecanismos tipo SIMÓN 27 o similar
- ❖ Downlights con lámparas Leds de bajo consumo en techos de baños y de cocinas

### COMUNICACIONES

- ❖ Antena colectiva de televisión para la recepción de señal (TDT/DAB/FM).
- ❖ Instalación de fibra óptica hasta acceso a la vivienda.
- ❖ Tomas de televisión en el estar-comedor, en la cocina y en los dormitorios.
- ❖ Tomas de voz/datos en el estar-comedor y en los dormitorios.
- ❖ Equipo de intercomunicación en vídeo entre el ante-vestíbulo y las viviendas.

### SUMINISTRO DE AGUA

- ❖ Instalación de agua fría y caliente en cocinas, baños y lavaderos.
- ❖ Se dispondrán llaves de corte general y llaves de paso en cocinas y baños.
- ❖ Bomba de calor mural aerotérmica para producción de ACS con acumulador de acero vitrificado, gas ecológico y condensador exterior al depósito, tipo Nuos Evo de ARISTÓN, de 80 l y 110 l de capacidad según sean viviendas de 2 o 3 dormitorios, para conseguir el máximo ahorro energético

# INSTALACIONES

## CLIMATIZACIÓN

- ❖ Instalación de aire acondicionado para frío y calor, mediante bomba de calor aerotérmica partida de condensación por aire de alta eficiencia energética, tipo ACG 24 de GENERAL o similar y conductos de impulsión de aire de fibra de vidrio con recubrimiento de aluminio.

## RENOVACIÓN DEL AIRE INTERIOR

- ❖ Instalación de ventilación individual para cada vivienda, mediante grupo de ventilación mecánica controlada (VMC) de simple flujo autorregulable de 3 velocidades, tipo AMC 3V de SIBER, bocas de extracción autorregulables en los locales húmedos y admisión de aire mediante sistema de microventilación en las aberturas del estar-comedor y de los dormitorios