

# **LA FEMU 2**

## **Memoria de calidades**



c/ Josep Melià, 33  
PALMA



## ◆ DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La Llave de Oro, grupo promotor inmobiliario desde 1945, presenta una nueva promoción de viviendas en la calle Josep Melià 33, junto al Parque de La Femu. El proyecto se desarrolla en un solar con una ligera pendiente que ocupa 3/4 partes de la manzana con una edificación entre medianeras. El edificio constará de 5 plantas sobre rasante y 2 plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento. Todas las plantas sobre rasante se destinan únicamente a viviendas tanto la planta baja como las plantas piso, con un total de 86 viviendas de diferentes tipologías, dimensiones y orientación.

Los accesos para peatones comunicarán directamente con el patio de manzana, y a través de éste podrá accederse a los 5 núcleos de comunicación vertical con escalera y ascensor con parada en todas las plantas excepto la cubierta. Las escaleras B y D únicamente tendrán acceso a las plantas sótano mediante ascensor. Las plantas sótano tendrán un uso aparcamiento de vehículos tipo turismo, pero también habrá plazas para motos, bicicletas, trasteros y salas de instalaciones y maquinaria. En el interior del patio de manzana a nivel de planta baja está la zona comunitaria con espacios ajardinados y la piscina. La gran mayoría de los pisos de esta planta dispondrán de terrazas privadas. Aparte de los vestíbulos de acceso a las diferentes escaleras y de los espacios de los núcleos de contadores de las instalaciones de agua en la planta baja hay un centro transformador de baja tensión que será cedido a Endesa. Las 4 plantas piso tienen la misma distribución. Parte de la planta cubierta se destina a espacios para ubicar maquinaria y equipos de las instalaciones tanto privativas como comunitarias y tendrá un acceso restringido sólo permitido al personal especializado de mantenimiento. El resto de superficie tendrá un uso privativo en forma de terrazas de las viviendas situadas en las plantas más altas.

## ◆ NORMATIVA DE EDIFICACIÓN

El proyecto se ha redactado siguiendo la normativa vigente en materia de urbanismo, edificación y vivienda, y cumple los requerimientos del Código Técnico de la Edificación. Las obras de construcción seguirán unos estrictos controles de calidad por parte de los técnicos facultativos que serán supervisados por una Oficina de Control Técnico especializada y homologada.

El proyecto contempla diferentes soluciones técnicas pasivas para mejorar la eficiencia energética del edificio, que se traduce en una disminución de emisiones de CO<sub>2</sub> y una reducción significativa de la demanda energética de la calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria en comparación con otros edificios con calificaciones más bajas, obteniendo una calificación energética B en emisiones de CO<sub>2</sub> y en consumo de energía (etiqueta en fase de proyecto). Los materiales se han escogido para fomentar una construcción medioambientalmente sostenible.

## ◆ ACABADOS ZONAS COMUNES

### ESPACIOS COMUNES INTERIORES

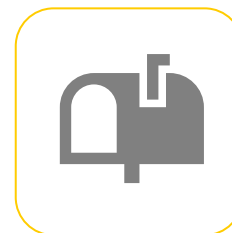
- Vestíbulo de entrada con pavimento de piedra natural y paredes combinando diferentes materiales. Puerta de entrada de aluminio y vidrio laminado con sistema de apertura mediante videoportero.
- Escaleras de comunicación vertical y rellanos de los pisos con pavimento de piedra natural y paredes pintadas. Barandilla de escalera de perfiles de acero pintados.
- Ascensor electromecánico con puertas automáticas de acero inoxidable en la cabina y en el rellano. Dimensiones de cabina y capacidad según normativa, para cada portal.

### ZONA COMUNITARIA EXTERIOR

- Interior de manzana con espacios ajardinados y zonas de paso con pavimento para exteriores.
- Piscina de poca profundidad con escaleras de acero inoxidable y solárium perimetral a diferentes niveles con pavimento de baldosas de prefabricado de hormigón o gres antideslizante para exteriores. Sistema de depuración y tratamiento del agua mediante cloración salina.
- Zona ajardinada con plantación decorativa.

### SÓTANO DESTINADO A APARCAMIENTO

- Acceso de vehículos a través de rampa con puerta metálica con apertura mediante mandos a distancia.
- Pavimento del garaje de hormigón fratasado.
- Instalaciones de ventilación forzada, detección contra incendios, extintores manuales, alumbrado de emergencia e iluminación con encendido mediante detectores de presencia para favorecer el ahorro energético.
- Trasteros con paredes pintadas en blanco y pavimento de hormigón fratasado. Techo de hormigón visto. Acceso a través de puerta metálica con cerradura. Aplique de luz con encendido mediante interruptor.



## ◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

### ESTRUCTURA

- Cimentación profunda de muros de micropilotes perimetrales con acabado de mortero proyectado que les otorga una textura irregular. Zapatas aisladas en la base de los pilares y solera base de hormigón fratasado.
- Elementos verticales de la estructura con pilares de hormigón armado y forjados con losas armadas macizas.

### FACHADAS

- Fachadas tipo SATE. Tabique interior de yeso laminado. Planta baja combinando el SATE con superficies revestidas de baldosas cerámicas
- Balcones con barandilla calada de perfiles verticales de acero pintado.

### CUBIERTAS y TERRAZAS

- Cubierta plana. Zonas con equipos y maquinaria de las instalaciones con acabado de pavimento de gres para exteriores y acceso restringido para el personal especializado de mantenimiento.
- Terrazas de uso privativo vinculados a pisos de la planta inferior con pavimento de gres para exteriores.

### PAREDES Y TECHOS INTERIORES

- Paredes de división interior entre propiedades y divisiones entre estancias con sistema seco con subestructura de entramado metálico y placas de yeso laminado de composición según tipología.
- Falso techo de yeso laminado.
- Paredes y techos pintados al plástico blanco.

## ◆ ACABADOS INTERIORES

### CIERRES EXTERIORES

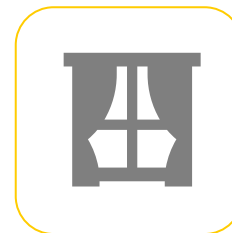
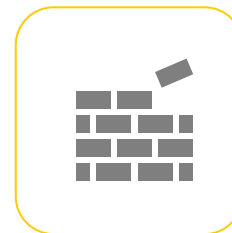
- Cierres de aluminio marca Technal con hojas batientes lacadas de color *Inox Anódico* y perfilera con rotura del puente térmico. Vidrio doble con cámara de aire de espesores y prestaciones según orientación y requerimientos acústicos de cada apertura.
- Persianas enrollables de lamas de aluminio de accionamiento motorizado en la sala de estar y en los dormitorios. Cajón independiente registrable desde el exterior.
- Entramado de piezas de celosía cerrando las oberturas orientadas a calle de los pisos de planta baja.

### CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada blindada. Cerraduras amaestreadas que permiten el acceso con una sola llave al resto de aperturas comunitarias aparte de la vivienda.
- Puertas interiores tipo "block" lacadas blancas de hojas lisas batientes o correderas ocultas. Puertas de 80 cm de ancho de paso en itinerario practicable; resto de 70 cm.
- Armario modular empotrado en el dormitorio principal con puertas batientes blancas e interior de melamina, una balda superior y barra de colgar.

### PAVIMENTO INTERIOR

- Pavimento general tipo vinílico imitación parqué de roble. Zócalo de color blanco. Cocinas abiertas al comedor con el mismo pavimento. Cocinas independientes, baños y espacio para la colada con pavimento de baldosa porcelánica.
- Balcones de las viviendas con pavimento de gres para exteriores.



## ◆ ACABADOS INTERIORES

### COCINA

- Cocinas equipadas con armarios modulares altos y bajos con puertas lacadas de color gris piedra. Muebles bajos con cajones o armarios con tirador integrado. Encimera de aglomerado de cuarzo compacto tipo Silestone gris oscuro o material equivalente con retorno frontal hasta los muebles altos.
- Fregadero de acero inoxidable de una cubeta y grifo monomando cromado con caño extraíble y doble tipo de caudal: aireador o efecto ducha.
- Mueble columna con horno eléctrico y microondas integrable. Previsión de espacio para nevera de 60 cm y espacio para lavaplatos de 60 cm.
- Electrodomésticos de la marca Balay:
  - Placa de inducción de 60 cm.
  - Horno eléctrico multifunción de 60 cm.
  - Microondas integrable.
  - Extractor de humos integrado en los muebles altos

### ESPACIO PARA LA COLADA

- Según la distribución de cada vivienda, este espacio puede estar situado en un armario en el interior de la vivienda, junto con la unidad interior de la aerotermia o bien puede ser un espacio independiente exterior cubierto, generalmente anexo a la cocina.
- Preinstalación para lavadora y secadora con recogida de condensados. No existe instalación de conductos de extracción de vapores de condensación de secadoras. Según el espacio disponible, disposición de las máquinas una sobre la otra, en columna.
- Pared frontal revestida con baldosa blanca. Pavimento de arenisca.

### BAÑOS

- Revestimiento de paredes hasta el techo con baldosas porcelánicas. Falso techo pintado de color blanco. Pavimento de gres porcelánico.
- Baño 1 con mueble de lavabo Roca Ona Unik, inodoro modelo Roca Ona con tapa de caída amortiguada y plato de ducha blanco de resinas. Mampara de vidrio laminado transparente y puertas correderas o fijo y puerta batiente, según dimensiones del plato de ducha y disponibilidad de espacio. (\*ver nota)
- Baño 2 con lavabo Diverta sobre mostrador de Silestone White Storm, inodoro modelo Roca Ona con tapa de caída amortiguada y bañera de fibra de color blanco. (\*ver nota)
- Grifo modelo Tres Study con acabado cromado brillante. Grifo monomando en el lavabo con válvula manual. Termostáticas murales en las duchas y bañeras, con conjunto de ducha con barra regulable en altura y flexo.
- Espejo cubriendo el frontal de los lavabos.

Nota: según distribución de cada vivienda y disponibilidad de stocks y de catálogo del proveedor, el equipamiento de los baños y las referencias pueden variar respecto a lo descrito. El baño secundario puede tener ducha en lugar de bañera y viceversa.



## ◆ INSTALACIONES

### ELECTRICIDAD e ILUMINACIÓN

- Instalación de electricidad de 9,20 kW de potencia máxima de contratación. Cuadro de mando y protección de los diferentes circuitos según normativa del REBT.
- Mecanismos mecánicos Niessen Sky de color plata o modelo equivalente. Un enchufe con toma USB complementaria a la sala de estar, dormitorio principal y cocina.
- Iluminación empotrada en el falso techo con bombillas de leds en toda la vivienda. No incluye lámparas en los puntos de luz de techo del comedor ni del office de la cocina. Tiras de leds bajo los muebles altos de la cocina.
- Aplique de pared en los balcones cubiertos.

### SUMINISTRO DE AGUA

- Instalación interior de suministro de agua potable con tubos de polietileno reticulado.
- Descalcificador comunitario para reducir la dureza del agua y la prevención de incrustaciones calcáreas en la red de fontanería de los edificios. Este sistema favorece el ahorro energético y la vida útil de los electrodomésticos.
- Tomas de agua fría y caliente para lavaplatos y lavadora.
- Punto de riego en las terrazas de los pisos de la planta baja.

## ◆ INSTALACIONES

### APROVECHAMIENTO DE LAS AGUAS GRISES

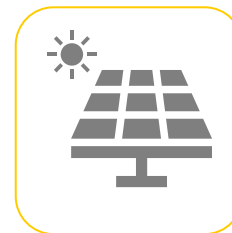
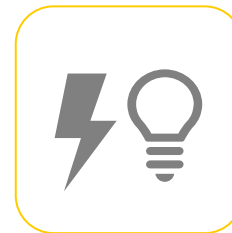
- Red separativa de aguas residuales y pluviales e instalación de recuperación de aguas grises. Las aguas residuales de las duchas y bañeras (aguas grises) se conducen a una sala de acumulación y tratamiento situada en el parking y se reutilizan para llenar los depósitos de los inodoros (agua no potable).

### PLACAS SOLARES FOTOVOLTAICAS

- Placas solares fotovoltaicas en la cubierta para la producción de energía eléctrica de soporte parcial en los servicios comunes del edificio. No generan energía para las viviendas.

### RENOVACIÓN DEL AIRE INTERIOR

- Sistema de ventilación para la renovación y mejora de la calidad del aire interior. El aire del exterior entra a través de la posición de micro-apertura de ventanas y balconeras practicables (de accionamiento voluntario mediante giro intermedio de maneta) pasa a través de los aireadores de las puertas interiores batientes hacia las cámaras húmedas (cocina y baños) y desde aquí se conduce hacia el exterior mediante un extractor mecánico individual para cada vivienda.



## ◆ INSTAL·LACIONS

### COMUNICACIONS

- Cablejat de l'interior de l'edifici amb fibra òptica fins a la caixa de connexions interior (o PAU) de cada habitatge situat al rebedor.
- Preses de TV i de dades (tipus RJ45) a la sala d'estar, cuina independent i tots els dormitoris per a la distribució dels serveis de telefonia i de banda ampla (Internet).
- Presa de fibra òptica a la sala d'estar comunicada amb el quadre situat a l'entrada de l'habitatge (PAU).

\*Nota: Disponibilitat de servei subjecte al desplegament dels serveis per part dels operadors de telecomunicacions.

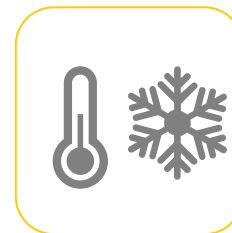
### CLIMATITZACIÓ I PRODUCCIÓ D'AIGUA CALENTA SANITÀRIA

- Sistema de producció d'aigua calenta i climatització mitjançant bomba de calor aerotèrmica individual per a cada habitatge. L'aerotèrmia treballa a baixa temperatura i aprofita l'energia de l'aire exterior transformada en calor o fred per millorar l'eficiència energètica a l'hora de climatitzar els habitatges i produir l'aigua calenta. El sistema permet reduir les emissions de CO2 i afavoreix l'estalvi energètic de l'usuari en comparació amb els sistemes que utilitzen combustibles fòssils.
- Climatització amb aire fred i calent amb distribució de cabal mitjançant conductes situats al fals sostre i sortida d'aire a través de reixetes d'alumini.

## ◆ EQUIPAMENT OPCIONAL

### ALARMA OPCIONAL

- Sistema de seguretat sense fil Securitas Direct amb tecnologia PreSense™ Full Shield. Instal·lació personalitzada sense cost inicial (subjecta a informe de riscos) vinculada a connexió a Central Receptora Securitas Direct.
- Kit PreSense Full Shield format per:
  - ✓ Panell de control amb teclat, lector de claus, sistema parla/escolta i sirena integrada.
  - ✓ 4 claus intel·ligents per a armat/desarmat fàcil sense codi.
  - ✓ 2 detectors de moviment amb verificació per imatge Full HD i visió nocturna.
  - ✓ Unitat Central oculta amb comunicacions encriptades segures via 4G, wifi/Ethernet i xarxa ATN (immune a inhibició).
  - ✓ Alarma Sentinel amb control de qualitat ambient i detecció d'intents d'inhibició.
  - ✓ 1 detector d'accés amb sensor de vibració (detecta intents d'obertura de porta/finestra).
  - ✓ Dissuasoris exteriors.
  - ✓ Control integral via app My Verisure i servei Guardian Verisure.
- L'usuari haurà de contractar el servei de connexió a la Central Receptora (CRA) que generarà una quota mensual al seu càrrec.
- Instal·lació opcional, no inclosa com a dotació.







**La Llave de Oro**  
P R O M O T O R E S - C O N S T R U C T O R E S

Delegación Baleares c/ Costa de les Germanetes, 6 07010 Palma de Mallorca · 971 750 440 · [lallavedeoro.com](http://lallavedeoro.com)