



LA PERLA DE SA COMA

Mallorca / Sant Llorenç des Cardassar

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN

La cimentación se realiza mediante un sistema de micropilotes con encepados y vigas centradoras de hormigón armado. Todo ello cumpliendo con la normativa vigente.

ESTRUCTURA

La estructura está configurada por elementos de sustentación vertical formados por pilares y elementos de sustentación horizontal formados por forjado reticular y vigas de hormigón armado, cumpliendo con la normativa vigente.

La estructura del sótano para aparcamiento, trasteros y cuartos de instalaciones está configurada por cerramiento perimetral formado con muros de hormigón armado y solera.

Se dotará al edificio de red de toma de tierra.

CUBIERTA

Las cubiertas accesibles y privativas en solárium son planas y transitables se componen de aislamiento térmico-acústico según requerimientos de normativa, formación de pendientes, impermeabilización y acabado con pavimento de baja resbaladidad.

La cubierta sobre escaleras, ascensores y zona que aloja instalaciones es plana, no transitable, con formación de pendientes, impermeabilización y acabado con grava.

FACHADA

La fachada es una interpretación moderna del entorno marítimo en el que se ubica el edificio, las grandes terrazas y balcones de geometría variable forman suaves ondas dando una sensación visual de movimiento, están rematadas con barandillas de vidrio para permitir un mejor disfrute de las vistas.

El acabado de la fachada principal se realiza en algunos tramos con enfoscado de mortero de cemento blanco y/o gris pintadas en el mismo color y mortero de cemento texturizado según diseño.

Todos los cerramientos de fachada se realizarán mediante placa de yeso laminado sobre perfilera de acero galvanizado en el interior, aislamiento térmico intermedio según requerimientos de normativa y tabique exterior con ladrillo cerámico acabado con enfoscado o revestido imitación madera según diseño.

ALBAÑILERÍA Y AISLAMIENTO

La separación entre viviendas se compone de doble placa de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento acústico de lana de roca, y separación intermedia mediante tabique de ladrillo cerámico según requerimientos técnicos.

La tabiquería interior de la vivienda se ejecuta mediante doble placa de yeso laminado por ambas caras, sobre perfiles de

acero galvanizado con aislamiento térmico-acústico intermedio.

Los suelos entre viviendas dispondrán de aislamiento acústico de ruido por impacto, según normativa vigente.

REVESTIMIENTO INTERIOR

Paredes acabadas con pintura plástica lisa en dos capas sobre la placa de yeso laminado (*posibilidad de elección de colores sin coste según catálogo de personalización).

Falso techo en toda la vivienda con placa de yeso laminado, acabado con pintura plástica lisa color blanco en dos capas.

El falso techo, del baño/s donde se ubique la máquina de climatización, será de placas desmontables para facilitar su instalación y mantenimiento

SOLADO Y ALICATADO EXTERIOR

Solado de gres con superficie antideslizante en porches, terrazas y solariums.

SOLADO Y ALICATADO INTERIOR

Solado de gres en toda la vivienda.

En baños y cocinas se dispone de alicatado de gres de primera calidad (* Posibilidad de elección de solados y alicatados sin coste con una amplia gama de diseños según catálogo de personalización). En baños irán alicatados los paramentos húmedos, el resto con pintura lisa. En cocinas alicatado en paños húmedos y de cocción, resto con pintura lisa.

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO EXTERIOR

Carpintería exterior de perfiles de PVC en color gris oscuro con doble acristalamiento con cámara de aire, incluyendo vidrios laminados de seguridad y bajo emisivo en balconeras.

Balconeras correderas en salón y dormitorio principal, con perfil inferior empotrado a la misma altura del suelo. Ventanas correderas en dormitorios y oscilobatientes en baños.

Persianas motorizadas en apartamentos de planta baja. En los apartamentos de las plantas piso se colocan persianas motorizadas en el salón y dormitorio principal, resto sin motor. Las ventanas de los baños y aseos no tendrán persiana. El resto de las ventanas disponen de persianas con lamas de aluminio del mismo color que la carpintería, con poliuretano inyectado para mejora del aislamiento térmico y acústico. Las ventanas de los baños y aseos de planta baja dispondrán de reja metálica.

Las Barandillas de terrazas situadas en la fachada principal que no están en planta baja ni áticos son de doble cristal montados sobre perfiles de acero lacado, en las terrazas de los áticos son de doble cristal montados sobre perfil de aluminio. Las barandillas de la fachada trasera son de perfil de acero lacado. Todas ellas con una altura de seguridad cumpliendo con la normativa vigente.

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO INTERIOR

Puerta de acceso a la vivienda de seguridad, acorazada, con estructura y premarco de acero, cerradura de seguridad y mirilla. Acabada en la cara exterior con aluminio liso en color gris oscuro y en el interior con tablero de DM lacado con la misma terminación de las puertas de paso interiores.

Puertas de paso y frentes de armarios en DM lacado en color. Los armarios son empotrados, con puertas correderas, forrados interiormente, disponen de cajonera, baldas, altillo y barra.



Puertas de paso y frentes de armarios en DM lacado en color. Los armarios son empotrados, con puertas correderas, forrados interiormente, disponen de cajonera, baldas, altillo y barra.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Instalación de suministro de agua en el interior de la vivienda con tubería plástica de material homologado. Instalación de evacuación de aguas con sifones realizada con tubería de PVC de material homologado.

Grifo en el porche de los apartamentos planta baja.

Equipamiento de los cuartos de baños:

- Calefacción mediante suelo radiante eléctrico.
- Platos de ducha de resina con acabado antideslizante.
- Mampara de ducha con vidrio de seguridad.
- Inodoro de primera calidad con cisterna empotrada en todos los baños.
- Mueble de lavabo suspendido con encimera de resina y cajones según diseño.
- Los áticos tipo C disponen en baño 1 de mueble doble lavabo suspendido con encimera de resina y cajones según diseño.
- Los áticos tipo D disponen en baño 1 de mueble lavabo suspendido con encimera de resina y cajones según diseño de ancho 1,20m.
- Espejo de superficie sobre mueble de lavabo.
- Iluminación con focos LED empotrados en falso techo sobre muebles de lavabo.
- Grifería monomando en lavabos de primera calidad, eco-eficiente y con apertura en frío.
- Grifería de ducha empotrada en pared de primera calidad.

En viviendas de planta ático: El Agua caliente sanitaria (ACS) se produce mediante bomba de calor de aerotermia partida, tiene una unidad exterior, ubicada en cubierta, que sirve para climatizar y generar ACS. En galería se monta una unidad interior o hidrokit, y un acumulador con agua caliente de 150 litros, con apoyo puntual de resistencia eléctrica.

En el resto de viviendas: El agua caliente sanitaria se produce mediante bomba de calor de aerotermia compacta. En galería se instala un aerotermo, equipo compacto que integra la bomba de calor y el acumulador de agua de 190 litros.

VENTILACIÓN

Sistema de ventilación en toda la vivienda mediante conductos para extracción forzada que fluye de las estancias de uso (salón y dormitorios) hacia las húmedas (cocinas y baños).

ELECTRICIDAD

Instalación eléctrica de grado elevado 9,2 KW. Protegida frente a sobreintensidades y cortocircuitos. El cableado irá alojado en conducciones no propagadoras de llama. Instalación interior con mecanismos de primera calidad. (La potencia contratada será de 6,9 KW. con posibilidad de aumentarla a petición del cliente).

Toma eléctrica para termo-ventiladores o toalleros en baños. Iluminación perimetral en las fachadas de las plantas bajas. Preinstalación para carga de coche eléctrico en todas las plazas de aparcamiento, tanto en las exteriores como en las de sótano.

CERRAJERÍA

Cerramiento exterior con murete bajo de obra enfoscado con mortero de cemento blanco de una altura máxima de 1,00 m y malla metálica tipo fax, todo ello con una altura total máxima de 2,00m. La medianera entre jardines de viviendas, así

como entre jardines y zona de piscina, se realizará con murete bajo de obra enfoscado con mortero de cemento blanco y con malla fax.

COCINA

Cocina totalmente amueblada con muebles bajos, altos y columnas, variando en función de la tipología de la vivienda, disponiendo de campana y cajones con auto-freno. Encimera de cuarzo (marca Silestone o similar) con fregadero de un seno bajo encimera y formación de escurridor en encimera. (*Posibilidad de elección de color de muebles de cocina, encimera y revestimiento de pared entre muebles altos y bajos de cocina).

Dispone de espacio de integración para lavavajillas y frigorífico – Ver detalle – y columna de integración para horno convencional y microondas (los electrodomésticos son opcionales).

Grifería de fregadero monomando de primera calidad, ecoeficiente.

GALERÍAS

Irán equipadas con punto de luz, interacumulador de ACS, y preinstalación de lavadora y secadora. Cerramiento mediante lamas de aluminio y paredes interiores acabadas en enfoscado de cemento color blanco como en la fachada.

CLIMATIZACIÓN

En viviendas ático: Instalación de climatización (aire frío–caliente) por bomba de calor de aerotermia mediante conductos, la unidad exterior está situada en cubierta. Se sitúa una unidad interior sobre el techo del baño. Termostato ubicado en salón comedor. En ambos baños, suelo radiante eléctrico.

Nota vivienda áticos: En caso de optar por instalación de calefacción en toda la vivienda por suelo radiante utilizando la bomba de calor de aerotermia, (opción con coste), el suelo radiante en baños seguiría siendo eléctrico.

En resto de viviendas: Instalación de climatización (aire frío–caliente) por una máquina de aire acondicionado de expansión directa, mediante conductos, la unidad exterior está situada en cubierta. Se sitúa una unidad interior sobre el techo del baño. Termostato ubicado en salón comedor. En ambos baños, suelo radiante eléctrico.

Nota resto de viviendas: En caso de optar por instalación de calefacción en toda la vivienda por suelo radiante, se montaría una bomba de calor de aerotermia, (opción con coste), el suelo radiante en baños seguiría siendo eléctrico.

TELECOMUNICACIONES

Instalación de equipos de captación de señales comunitarias de televisión totalmente gratuita en los idiomas: español, francés, inglés y alemán.

Acceso de las viviendas a los servicios de telecomunicaciones en banda ancha mediante fibra óptica de acuerdo a la normativa vigente.

Tomas de televisión en salón, todos los dormitorios, terraza y solárium. Tomas de datos RJ45 en salón y todos los dormitorios.

JARDINES



Cada vivienda de planta baja cuenta con jardín acabado con malla antihierba, grava y jardinería con árbol, además de seto de ciprés en el perímetro del bloque y en separación entre jardines. Riego automático por goteo con programador. Se dispone de una cancela metálica para salida a la urbanización

ESCALERA Y PORTALES

El bloque de edificio de apartamentos cuenta con una escalera comunitaria y un ascensor que conectan las viviendas con el sótano. Las escaleras y corredores comunes se terminan con pavimento cerámico apto para intemperie (antideslizante). Ascensor con 7 paradas y embarque simple, capacidad para 6 personas y botoneras anti-vandálicas, adaptados a la normativa europea.

APARCAMIENTOS

Todas las viviendas dependiendo de su tipología cuentan con una plaza de aparcamiento numerada ubicada en planta sótano o en el parking exterior comunitario, ubicado en la parcela frente a la calle Tamarell. Trasteros vinculados a las plazas de aparcamiento situadas en el parking subterráneo.

La planta sótano dispone de rampa de acceso independiente de circulación para vehículos y puerta de apertura automática mediante mando a distancia, además de cómodo acceso peatonal mediante ascensor o escaleras desde las diferentes plantas de viviendas. El cerramiento del sótano se realiza con muro de hormigón armado impermeabilizado. Las paredes del sótano se terminan con enfoscado de mortero blanco sobre los tabiques o con pintura sobre las paredes de hormigón. El pavimento del garaje se realiza con hormigón fratasado, excepto en zona de ascensores que se pavimenta con gres. El techo del sótano se termina con pintura.

El pavimento del aparcamiento exterior se realiza con un acabado de capa asfáltica.

Todas las plazas de aparcamiento disponen de preinstalación (RVE) de toma eléctrica, facilitando la futura instalación de punto recarga vehículo eléctrico (RVE).

Estacionamiento para bicicletas junto a la entrada peatonal.

SOLARIUM PRIVADO

Las viviendas de planta quinta (tipos C y D) cuentan con solárium privativo en su cubierta. El acceso es directo desde el interior de la vivienda a través de escalera privada. La escalera dispone de un techo motorizado realizado con sistema de panel, aislado acústica y térmicamente, totalmente automatizado.

Los solariums disponen de: barbacoa, un armario bajo con doble puerta y cerradura para guardado de enseres, ducha con grifo de agua potable.

Contará con iluminación y enchufes para corriente y TV. Preinstalación de jacuzzi.

URBANIZACIÓN

Totalmente vallada en su perímetro con muro y malla fax o cerrajería, el conjunto contará con entrada peatonal equipada con portero automático y entrada de vehículos con puertas motorizadas con apertura mediante mando a distancia. Las entradas del conjunto, la peatonal, la del parking subterráneo a través de una rampa y la del parking exterior se sitúan sobre la calle Tamarell. Dispondrá de un acceso por la calle Garrover para acceso al mantenimiento de las instalaciones comunitarias.

Junto a la entrada peatonal se coloca una zona para estacionamiento de bicicletas.

La urbanización es prácticamente plana. Cuenta con recorridos peatonales que comunican con el bloque del edificio y con las zonas comunes: juegos infantiles y piscinas. Dichos recorridos están terminados en hormigón impreso, siempre rodeados de zonas verdes y jardinerías con gran variedad de plantas y dotadas de sistema de riego. Estos caminos están adaptados a personas con movilidad reducida mediante rampas.

En la parte delantera y frente a la calle Garrover, se sitúa una zona de juegos infantiles dotada con bancos, balancín,

columpio y tobogán; todo ello rodeado de arbolado y zonas verdes con plantas y flores y es contigua al recinto de piscinas con su playa de césped.

Las zonas comunes estarán dotadas de iluminación.

PISCINA

La urbanización tiene un área destinada a baños, diferenciada en dos zonas, una para adultos y otra para niños con un cerramiento de protección perimetral general y otro para la zona infantil. Incluye:

- Piscina de adultos con una superficie aproximada de 100m² de lámina de agua desbordante, con rejilla perimetral, revestida con gresite y con iluminación interior. Contará con escaleras de acceso de obra y escaleras metálicas.
- Zona de solárium con pavimento antideslizante bordeando la piscina.
- Jacuzzi con capacidad para 4-5 personas.
- Duchas.
- Piscina infantil con una superficie aproximada de 20 m² de lámina de agua desbordante, con rejilla perimetral, revestida con gresite y con iluminación interior.
- Playa de césped de 500 m² aprox. en el entorno de la piscina con árboles y jardinería.

PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

*Los siguientes acabados podrán elegirse sin coste de acuerdo con el Catálogo de Personalización, dentro de las fechas indicadas:

- Comunicándose la elección antes del
 - Pavimentos: 15/03/23
 - Azulejos de baños y cocina: 15/03/23
- Comunicándose la elección antes del
 - Acabado de muebles y encimera de cocina: 20/04/23
 - Puertas de paso, armarios: 20/04/23
- Comunicándose la elección antes del
 - Pintura: 20/04/23

**Todas las viviendas tienen Seguro de Garantía Decenal de daños para la obra fundamental en cumplimiento de la Ley 38/99 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (LOE). A juicio del equipo técnico los citados materiales podrán ser sustituidos por otros de similar o superior calidad.

MEMORIA DE CALIDADES DE FECHA:

07/05/2025

NOTA INFORMATIVA

La traducción del presente documento es una traducción de cortesía. La redacción es meramente informativa, careciendo de efectos legales y por tanto, primando en caso de contradicción o duda interpretativa la redacción en español.

DETALLE

Los lavavajillas y frigoríficos de integración tienen unas dimensiones un poco más reducidas que los estándar que encontrará en el mercado, por ello le detallamos las medidas de los modelos de electrodomésticos y las de los huecos previstos para su instalación.

LAVAVAJILLAS integrable

Marca: SIEMENS
Modelo: SN63HX60CE
Número de servicios: 14

Medidas del electrodoméstico:

Alto: 81,50 cm.
Ancho : 59,80 cm.
Fondo: 55,00 cm.

Marca: BOSCH
Modelo: SGV2ITX18E
Número de servicios: 12

Medidas del electrodoméstico:

Alto: 81,50 cm.
Ancho: 59,80 cm.
Fondo: 55,00 cm.

Medidas del hueco:
Alto: 81,50-87,50 cm.
Ancho: 60,00-60,80 cm.
Fondo: 55,00 cm.

FRIGORÍFICO: Combi Integrable

Marca SIEMENS
Modelo: KI86NA2FF0
Capacidad: 254 litros.

Medidas del electrodoméstico:

Alto: 177,20 cm.
Ancho : 55,80 cm.
Fondo: 54,50 cm.

Marca BOSCH
Modelo: KIN86AFF0
Capacidad: 254 litros.

Medidas del electrodoméstico:

Alto: 177,20cm.
Ancho: 55,80 cm.
Fondo: 54,50 cm.

Medidas del hueco:

Alto: 177,50 cm.

Ancho: 56,00 cm.

Fondo: 55,00 cm.

Medidas del hueco comprobar siempre con la referencia del modelo.

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Tanto el bloque de viviendas como el sótano de aparcamiento y trasteros cumplen con la normativa de aplicación en materia de protección contra incendios (DB-SI – CTE).



Solicita información en la oficina de venta TM más cercana a tu domicilio o ponte en contacto con nosotros en el teléfono **902 15 15 12** o en la dirección de email **comercial@tmgrupoinmobiliario.com**

TM GRUPO INMOBILIARIO