

# ARAGO 226

## Memoria de calidades



C/ Aragó 226 & Gessamí 2  
PALMA DE MALLORCA



## ◆ DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La Llave de Oro, grupo promotor inmobiliario desde 1945, presenta una nueva promoción de viviendas en la confluencia de las calles Aragón, 226 y Gesssamí, 2, en el barrio de Es Rafal Nou de Palma de Mallorca. La apuesta por la calidad que siempre ha caracterizado nuestra forma de entender las obras de edificación queda reflejada en esta nueva promoción, que te ofrece un hogar moderno, con una cuidadosa distribución y excelentes acabados.

El proyecto, obra del taller de arquitectura Ortolá Arquitectos, propone un edificio de obra nueva con dos volumetrías de diferente altura y dos núcleos de comunicación, con viviendas de 2 y 3 dormitorios, plantas bajas y áticos con amplias terrazas. Dos plantas subterráneas dan acceso a las plazas de aparcamiento de vehículos y trasteros. La cubierta es plana, con zonas privativas de los pisos áticos y zonas comunitarias con espacios de uso restringido para personal de mantenimiento donde se ubicarán los equipos de la instalación de climatización, antena de TV, etc.

El edificio es de planta baja, cuatro plantas piso y planta ático en el frente de la calle Aragón y de planta baja, 2 plantas piso y ático en el frente de la calle Gesssamí. La planta baja está distribuida con la rampa de acceso al parking, el vestíbulo de acceso a la finca y los núcleos de comunicación vertical, la estación transformadora de Endesa, espacios comunitarios y 5 viviendas. El resto de plantas piso están distribuidas con las 25 viviendas restantes de diferentes tamaños y distribuciones y tipologías.

## ◆ 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 CO<sub>2</sub> y una reducción significativa de la demanda energética del edificio en calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria en comparación con otros edificios con calificaciones más bajas, obteniendo una clasificación energética B para emisiones y B 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

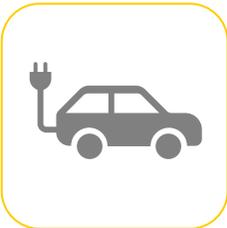
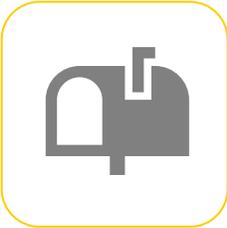
- Vestíbulo de entrada al edificio y rellanos de pisos con pavimento de piedra natural pulida y paredes combinando superficies tratadas con diferentes materiales valorando el diseño y funcionalidad bajo los criterios de la Dirección Facultativa. Puerta de entrada de los vestíbulos de perfiles de aluminio y vidrio laminado. Comunicación y apertura remota mediante videoportero.
- Dos núcleos con escalera de comunicación vertical entre plantas con pavimento y escalones de piedra natural pulida y paredes y techos pintados Ascensor electromecánico en cada núcleo con parada en todas las plantas, excepto en la cubierta.

### CUBIERTAS Y TERRAZAS

- Cubierta plana practicable comunitaria, acabada con pavimento cerámico, destinada a la ubicación de equipos de las instalaciones comunitarias y/o privativas.
- Terrazas de planta baja y áticos de uso privativo con pendientes y rejillas lineales de recogida de agua. Pavimento de gres para exteriores. Divisiones entre propiedades con muretes de obra y cerramiento ligero superior

### SÓTANO DESTINADO A APARCAMIENTO

- Entrada de vehículos a través de rampa con puerta metálica de accionamiento 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 en un color diferenciado.
- Garaje dotado de instalaciones de ventilación mecánica, detección y extinción de incendios, alumbrado de emergencia e iluminación led.
- Preinstalación de recarga para vehículos eléctricos que permite la instalación de cargadores con una reserva de potencia para alimentar hasta el 10% de las plazas de parking con carga monofásica de baja potencia (<3,70kW) según la normativa vigente. Canaleta en el techo del parking preparada para poder cablear desde el cuadro de contadores eléctricos hasta el punto de recarga y dimensionada para poder cablear un mínimo del 15% de plazas de coche, según normativa vigente. Contadores de viviendas con doble borne. Instalación de cableado y cargador no incluido.
- Trasteros con paredes de fábrica de ladrillo enlucido y pintado y techos de hormigón. Pavimento de hormigón fratasado. Puerta metálica y luminaria como dotación.



## ◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

### ESTRUCTURA

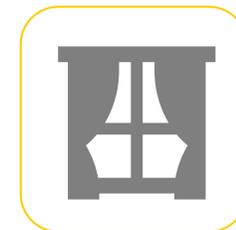
- Cimentación de micropilotes y zapatos continuos de hormigón armado. Muros de contención perimetrales de hormigón armado encofrado o de micropilotes, según proyecto ejecutivo. Los muros de micropilotes tienen un acabado superficial irregular.
- Estructura de pilares y losas macizas de hormigón armado de composición y secciones según proyecto ejecutivo.

### FACHADAS

- Fachada principal con hoja externa de fábrica de ladrillo tipo gero acabado enfoscado y pintado, aislamiento térmico y acústico de lana de roca mineral en la cara interior, cámara de aire y semitabique interior de yeso laminado. Fachadas traseras y patios de luces con el mismo acabado.
- Frente de calle de la planta baja revestido de piedra natural o material alternativo equivalente. Disposición según proyecto.
- Balcones de la fachada de calle con falso techo de placas tipo 'Acuapanel' pintadas y barandillas de balcones con pared de obra con el mismo acabado que la fachada.
- Balcones de los pisos de la fachada interior con barandilla de pasamano y barrotes verticales de hierro pintados.

### CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Balconeras y ventanas de perfiles de aluminio con rotura del puente térmico lacados de color gris RAL-7022 mate.
- Acristalamiento con doble acristalamiento con cámara de aire tipo Climalit o equivalente cumpliendo los requerimientos térmicos y acústicos de la normativa vigente según su orientación.
- Persianas motorizadas enrollables de lamas de aluminio con espuma de poliuretano 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

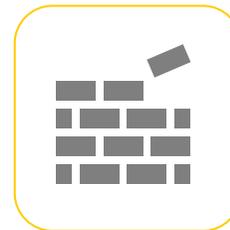
- Paredes de división interior entre propiedades y divisiones entre estancias con sistema seco de entramado metálico y placas de yeso laminado, de composición según normativa y tipología.
- Falso techo de yeso laminado.
- Paredes y techos pintados con pintura plástica de color blanco.

### PAVIMENTOS

- Pavimento de parqué vinílico flotante modelo Kährs Oulanka de color roble natural en toda la vivienda, excepto baños, cocinas y lavaderos, que dispondrán de pavimento cerámico. Rodapié de DM 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 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 forma se consigue reducir la transmisión de ruido por impacto.
- Balcones y terrazas con pavimento de gres para exteriores.

### PUERTAS Y ARMARIOS

- 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 aberturas 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 lisas lacadas en blanco. Tapabocas de corte recto.
- Armario modular empotrado en el dormitorio principal con puertas batientes lacadas blancas y bisagras con sistema de freno. Acabado interior revestido con melamina, balda superior y una barra de colgar.



## ◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTO INTERIOR

### EQUIPAMIENTO DE LAS COCINAS

- Cocina equipada con armarios modulares. Muebles altos y bajos de melamina con puertas laminadas de color gris piedra RAL-7044 y tiradores de aluminio. Cajonera con guías rodadas de extracción total. Sistema de freno en cajones y puertas.
- Encimera de aglomerado de cuarzo tipo Silestone White Storm (o material equivalente) de 2 cm de espesor y retorno frontal 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.
- Electrodomésticos de la marca Balay:
  - Placa de inducción de 60 cm con 3 zonas eléctricas de cocción.
  - Horno eléctrico multifunción de 60 cm con acabado inox y cristal negro.
  - Horno microondas con acabado de cristal negro
  - Grupo filtrante integrado en muebles altos acabado inox.

### COLADURÍA

- 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 otra, en columna.
- Paredes revestidas con alicatado blanco y pavimento de gres.

### BAÑOS

- Revestimiento de paredes hasta el techo con baldosas cerámicas de pasta blanca. Falso techo pintado de color blanco. Pavimento de gres porcelánico.
- Baño 1 con lavabo modelo modelo Prisma sobre mueble Unik, inodoro modelo Roca Meridian con tapa de caída amortiguada y plato de ducha de resinas blanco. 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 encimera de Silestone White Storm, inodoro modelo Roca Meridian 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 duchas y bañeras, con conjunto de ducha con barra regulable en altura y flexo.
- Espejo en la pared frente al lavabo.

Nota: según distribución de cada vivienda y disponibilidad de stocks y 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

- Instalación de electricidad hasta 9,20 kW de potencia máxima de contratación.
- Cuadro de mando y protección de los diferentes circuitos con mecanismos automáticos de seguridad en las sobretensiones y las fugas de corriente situada detrás de una puerta de armario en la entrada de la vivienda.
- Mecanismos mecánicos Niessen Sky color plata.

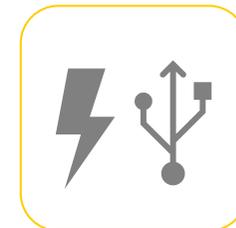
### SUBMINISTRO DE AGUA

- 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

- Centralización de conexiones de los servicios de TV, voz y datos o "PAU" (Punto Acceso Usuario) situado detrás de una puerta de armario bajo el cuadro de protección de los circuitos eléctricos, en la entrada de la vivienda.
- 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 en 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 en el 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 toma en la sala de estar y doble toma en el dormitorio principal. Cableado en estrella desde el PAU en línea directa hasta cada una de las tomas de señal.
- Toma de fibra óptica en la sala de estar comunicada con el PAU situado en la entrada de la vivienda.
- Comunicación desde el exterior mediante vídeo-portero electrónico con monitor con pantalla TFT.

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



## ◆ INSTALACIONES

### PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA

- Sistema de producción de agua caliente y climatización mediante bomba de calor aerotérmica híbrida (sistema aire-aire), que trabaja a baja temperatura. La aerotermia aprovecha la energía del aire exterior transformada en calor o frío para mejorar la eficiencia energética a la hora de climatizar las viviendas y producir agua caliente. El sistema permite reducir las emisiones de CO<sub>2</sub> y favorece el ahorro energético del usuario en comparación con los sistemas que utilizan combustibles fósiles. La instalación está formada por una unidad interior ubicada en un armario específico y una unidad exterior (condensadora) situada en la cubierta independiente para cada vivienda, evitando los costes de mantenimiento de las instalaciones solares centralizadas.
- Calefacción y aire acondicionado con distribución de aire a través de conductos situados en el falso techo y salida de caudal por las rejillas de aluminio. Unidad interior situada en el falso techo del baño con mantenimiento a través de registro y unidad condensadora ubicada en la cubierta comunitaria.
- Radiador toallero eléctrico blanco en baños con plato de ducha o bañera.

### RENOVACIÓN DEL AIRE INTERIOR

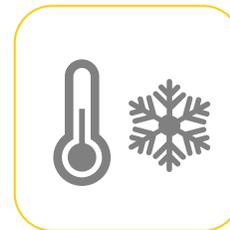
- Sistema de ventilación para la renovación y la mejora de la calidad del aire interior. El aire del exterior entra a través de la posición de microapertura de ventanas y balconeras practicables o correderas (de accionamiento voluntario mediante giro intermedio de maneta) pasa a través de los aireadores 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.

### ILUMINACIÓN

- Iluminación con ojos de buey de led, fijos, empotrados en el falso techo, en número y disposición según proyecto.
- Luminarias lineales de led colocadas bajo los muebles altos a ambos lados de la placa de cocinar.
- Aplique de pared en las terrazas privativas.

### ALARMA OPCIONAL

- Sistema de seguridad inalámbrica Securitas Direct con tecnología PreSense™ Full Shield. Instalación personalizada sin coste inicial (sujeta a informe de riesgos) vinculada a conexión a Central Receptora Securitas Direct. Kit PreSense Full Shield formado por: panel de control con teclado, lector de claves, sistema habla/escucha y sirena integrada, 4 claves inteligentes para armado/desarmado fácil sin código, 2 detectores de movimiento con verificación por imagen Full HD y visión nocturna, unidad Central oculta con comunicaciones encriptadas seguras vía 4G, wifi/ethernet y red ATN (inmune a inhibición), alarma Sentinel con control de calidad ambiente y detección de intentos de inhibición, 1 detector de acceso con sensor de vibración (detecta intentos de apertura de puerta/ventana), disuasorios exteriores, control integral vía App My Verisure y servicio Guardian Verisure.
- El usuario deberá contratar el servicio de conexión a la Central Receptora (CRA) con una cuota mensual a su cargo.
- Instalación opcional, no incluida como dotación.





**La Llave de Oro**  
PROMOTORS - CONSTRUCTORS

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