

Proyecto: COMPLEJO RESIDENCIAL EN TOMAS RULLAN

Edificio plurifamiliar con 50 viviendas, aparcamientos y piscina

Promotor: MT IMMOBILIEN CB

MEMORIA DE CALIDADES

01.11.2023

Licencia de obras concedida en Diciembre de 2021

1. PROYECTO

Se trata de un complejo residencial con piscinas ubicado en calle Tomás Rullán 24 dentro del barrio de La Soledad, Palma de Mallorca, Islas Baleares. A este complejo residencial hay que añadirle la construcción de una nueva calzada. Esta calle separará el futuro espacio verde municipal y la futura construcción de un equipamiento público en la parcela que se encuentra enfrente del edificio.

El complejo se divide en 2 volúmenes adosados a la calle, creando un espacio central (de 2.000m²) a modo de patio a gran escala que se compondrá de jardines, piscinas, solárium, plazas de juego, etc. El primer volumen contiene la escalera 1 y la escalera 2, mientras que el otro volumen contiene las escaleras 3, 4, 5 y 6.

El acceso a las escaleras se produce por el patio central, aportando seguridad de acceso al complejo.

Cada escalera tendrá un máximo de 9 viviendas, repartidas en viviendas de 1 dormitorio y viviendas de 2 dormitorios. En total, el edificio ofrecerá 16 apartamentos de 1 dormitorio (4 en planta baja, 6 en planta primera y 6 en planta segunda), y 34 apartamentos de 2 dormitorios (10 en planta baja, 12 en planta primera y 12 en planta segunda).

Además, en la esquina de planta baja se emplazará un local comercial de 100m² con acceso directo desde la calle. Por otra parte, el edificio ofrecerá 51 trasteros, 78 plazas de aparcamiento y salas técnicas.

Existe un piso adaptado a personas con discapacidad, además, todos los espacios del complejo cumplen con las medidas de accesibilidad.

2. MOVIMIENTOS DE TIERRA, CIMENTACIONES Y ESTRUCTURA

Para la realización de la excavación debe realizarse un muro de micropilotes en el límite con la autovía aportando seguridad en la ejecución.

La cimentación de la vivienda se ejecutará mediante zapatas corridas bajo muros y zapatas aisladas en el pilares, atados por riostras; siempre acorde con las exigencias del Estudio Geotécnico.

La estructura se resolverá mediante muros de hormigón armado y pilares de hormigón armado en planta sótano y metálicos en el resto de plantas.

Existen forjados de losa maciza y forjados reticulares.

3. CERRAMIENTOS EXTERIORES

El edificio se resolverá, en su mayor parte, con un sistema de cerramiento compuesto por 10cm de SATE, 14 cm de ladrillo, y trasdosado de 7cm con dos placas de pladur y 4 cm más de lana de roca.

4. CUBIERTAS Y TERRAZAS

Cubierta planta cubierta: Cubierta invertida no transitable plana con protección pesada de grava. Solución Chova.

Cubierta planta terraza : Cubierta plana transitable plana con protección pesada de baldosa de piedra natural. Solución Chova.

5. PAVIMENTOS Y SOLADOS

Pavimentos interiores-garaje: Acabado en hormigón fracasado antideslizante.

Pavimentos interiores-vivienda : Baldosa porcelánica de 60x60.

Pavimentos exteriores : Baldosa de piedra natural de 60x60.

6. REVESTIMIENTOS

Fachada parte 1.

La fachada, parcialmente, será de hormigón visto protegido con dos capas de hidrofugante transparente.

Fachada parte 2.

La mayor parte de la fachada será de mortero monocapa STO IBERICA color beige y gris claro.

Interior vivienda-baños

Pintura plástica blanca de alta calidad y baldosa porcelánica de 60x60.

Interior vivienda-cocina

Pintura plástica blanca de alta calidad.

7. DIVISIONES Y FALSOS TECHOS

División entre pisos. Tabiquería compuesta por un trasdosado de pladur de 70mm compuesto por doble placa de 13mm y 46mm de lana de roca, ladrillo de 8cm y trasdosado de pladur de 70mm compuesto por doble placa de 13mm y 46mm de lana de roca.

División entre espacios dentro del mismo piso. Tabiquería de pladur 10cm con 2 placas de 13mm, montantes de 46mm con aislamiento térmico de lana de roca y dos placas de 13mm.

Acabado con pintura plástica lisa blanca.

8. CARPINTERIA EXTERIOR

Ventanas correderas

Las carpinterías correderas exteriores serán de Aluminio lacado en tonos marrones. Fabricante Schuco.

- Ventana corredera Schuco ASE 47 IB SIGHT.
- Ventana abatible Schuco AWS 65.

9. CARPINTERÍA INTERIOR

Las puertas de acceso a las viviendas serán blindadas, de DM lacada y con cerradura de seguridad. Color blanco.

Las puertas de paso serán de DM lacada.

Los baños poseerán pestillo de cierre interior.

10. COCINA Y ELECTRODOMESTICOS

La cocina será de diseño italiano de la prestigiosa casa comercial SCIC.

Equipamiento: Blanco Mila-S con ducha extraíble, Inox

Cuenca: Blanco Andano 450-U, acero inoxidable

Superficie superior: Gres Pasta Piena clase 2, espesor 12 mm, Fokos Sale, superficie mate

Los frentes: Technosurface Supermatt, Gris AP2

Empuñadura: Gris Pistola H.3

Base : Gris pistola H.8

Frigorífico: Frigorífico-congelador empotrado, Electrolux KNT2FF18T, 2 puertas

Lavavajillas: Electrolux, KESC7320L, totalmente integrado

Placa de cocción: Electrolux, EIL 63443, inducción

Ventilación de vapor: falmec, Virgola Black no-drop

Horno: Electrolux KODDP66X

Distribución de la cocina según los planos detallados.

11. FONTANERIA Y SANITARIOS

Instalación

La instalación de agua fría, agua caliente sanitaria, y retornos serán de tuberías de polipropileno con llaves de corte en cada zona húmeda. El retorno del agua caliente sanitaria cumplirá lo marcado por el código técnico para el ahorro de energía.

La producción de agua caliente sanitaria se realiza de forma individual con el sistema Alterma que producirá ACS, suelo radiante y Clima mediante una unidad exterior.

Cada baño, se equipará con ducha, lavabo, espejo, e inodoro.

Aparatos

Los inodoros son murales, con cisterna oculta. Todos los elementos asociados (sistema de descarga, WC, manilla) se compran a Geberit.

Lavabo de pared: lavabo con mueble bajo encimera colgado en pared.

Grifo de lavabo sobre encimera color cromo.

Sistema de ducha combiando termostático, con cabezal de ducha, manguera y ducha da mano color cromo.

En todos los cuartos de baño hay un espejo montado en la pared, encima del lavabo.

En cada baño se instala un plato de ducha de SMC (resina de poliéster termoendurecible). Serie GT, rectangular, color blanco.

Las duchas están separadas por un acristalamiento fijo y, según el tamaño, por una puerta de cristal pivotante. Todos los vasos son de vidrio de seguridad templado.

Además, se ha montado un toallero y un portarrollos de papel higiénico, de color cromado.

12. ELECTRICIDAD, ILUMINACION Y DOMOTICA

La vivienda dispondrá de la correcta instalación eléctrica cumpliendo con la normativa actual para el funcionamiento de todas las partes de la vivienda. La instalación será interior y exterior.

Poseerá instalación de telefonía, antenas, videoporteros y cámaras de seguridad.

Cada piso estará equipado con un videoportero Golmar Nexa y Art 7W/G2 con pantalla táctil.

Se instalarán videoporteros Golmar Nexa en la entrada de cada escalera y en las dos entradas del complejo.

Los interruptores y enchufes son de Schneider, modelo D-Life en blanco.

Luminarias

Los interiores estarán equipados con focos empotrados de color blanco. En los cuartos de baño también se ha instalado un aplique sobre el espejo.

Todo el jardín está iluminado con lámparas del fabricante Redo Group. La rampa y las terrazas también están equipadas con lámparas para que haya suficiente luz en todas las zonas.

13. ENERGIA FOTOVOLTAICA

El proyecto prevé la colocación de más de 100 placas fotovoltaicas en cubierta para cumplir con las exigencias de la normativa actual, que alimentarán a la producción de agua caliente, suelo radiante y climatización, así como los servicios comunitarios (piscina).

14. CLIMATIZACION / SUELO RADIANTE

La vivienda dispondrá de sistema de Aire Acondicionado con producción individual (Alterma). Las unidades interiores se ubicarán en cuartos húmedos y se conducirán mediante conductos a las rejillas de salida de cada estancia. Cada habitación dispondrá de termostatos.

Suelo radiante Uponor o similar en toda la vivienda.

15. JARDIN

El proyecto contará con un jardín mediterráneo diseñado para el bajo mantenimiento. Además de mantenerse varios árboles existentes en la parcela, se plantarán árboles frondosos, tipo laurel, en el fondo de la parcela, que harán de barrera acústica y visual con la autvía. En la parte central del jardín se plantarán plantas aromáticas, viváceas y gramíneas. Las especies de flora serán las autóctonas de la isla en la medida de lo posible.

16. PISCINA

La piscina está dividida en dos zonas, una para adultos (19,2 x 6 m y 1,5 m de profundidad) y otra para niños (6 x 6 m y 0,6 m de profundidad). Las dos piscinas están separadas por razones de seguridad para evitar que los niños entren accidentalmente en la piscina de adultos.

Alrededor de la piscina se creará una terraza, ésta conecta con el patio ajardinado e invita a permanecer en el césped o bajo los árboles y disfrutar del sol.

El interior de la piscina está revestido con baldosas o gresite que cumplen los requisitos de resbaladicidad para zonas húmedas. Las escaleras de acero inoxidable permiten acceder al interior. También hay un ascensor hidráulico para que las personas con discapacidad puedan acceder al agua. Hay una ducha exterior junto a la piscina.

El agua de la piscina se limpia mediante un sistema de electrólisis salina. Esto permite mejorar la calidad del agua sin utilizar productos químicos.

17. ASCENSOR

Tipo: SCHINDLER, versión de acero inoxidable.

Las paredes interiores están revestidas de acero inoxidable cepillado. En la pared trasera se colocará un gran espejo. En el suelo se colocará la misma losa de gres porcelánico que se utiliza en las zonas públicas de la urbanización. Las puertas y los frentes exteriores del ascensor también serán de acero inoxidable con un diseño minimalista para lograr un concepto global uniforme.

18. BUZÓN

Buzón "Ocean Evo Joma" para exterior, aluminio adonizado, oxidado mexicano, lacado, con grabado láser en la solapa.