

# RESIDENCIAL SON QUINT - Fase II

Memoria de calidades

C/ Bernat Pomar 7  
PALMA DE MALLORCA



## ◆ DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La Llave de Oro, grupo promotor inmobiliario desde 1945, presenta una nueva promoción ubicada en la zona residencial más prestigiosa de Palma de Mallorca, que le ofrece un hogar moderno, con la posibilidad de elegir la vivienda que más se adecue a sus necesidades, con una cuidada distribución y excelentes acabados.

Situada a pocos minutos en coche o transporte público del centro de la ciudad y rodeada de bosque mediterráneo. Residencial Son Quint cuenta con cuatro campos de golf de alta consideración entre los amantes de este deporte. Palma de Mallorca es una ciudad cosmopolita, dinámica y bien comunicada, que gracias a su templado clima otorga a sus habitantes una alta calidad de vida.

El proyecto es obra del estudio de arquitectura de Guillermo Reynés de GRAS Arquitectura. Diseñado alrededor de una espectacular zona comunitaria ajardinada con amplias piscinas integradas en el paisaje, dispone de una arquitectura moderna con los más altos estándares de calidad en la construcción, eficiencia energética y aislamiento acústico. Residencial Son Quint ofrece 120 viviendas de diferentes superficies y distribuciones repartidas en diferentes volúmenes edificatorios de planta baja y dos plantas piso. El proyecto otorga especial relevancia a los espacios exteriores, por lo que todas las viviendas cuentan con amplias terrazas que permiten disfrutar al máximo del reconocido clima mediterráneo de las Islas Baleares.

## ◆ 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.
- El edificio tiene una calificación energética B en fase de proyecto.



## ◆ ACABADOS ZONAS COMUNES

### VESTÍBULO Y ACCESOS

- Vestíbulos de entrada desde la calle y rellanos de accesos a las viviendas con pavimento de piedra natural pulida y paredes que combinan superficies revestidas de madera alternando con zonas pintadas, según proyecto. Peldaños de escalera de piedra natural pulida y paredes terminadas con pintura lisa.
- Puertas de entrada en los vestíbulos de perfiles de aluminio y vidrio laminado.
- Comunicación entre plantas mediante ascensor electromecánico con parada en todas las plantas. Puertas automáticas de acero inoxidable en la cabina y el rellano e interiores revestidos con paneles con imagen de acero inoxidable y espejo. La maquinaria dispone de tecnología sin reductor y variador de frecuencia, que aportan confort y suavidad en las maniobras con la mejor eficiencia. Dispone de botonera adaptada y equipada con un servicio permanente de comunicación para un eventual rescate de emergencia.

### ZONA COMUNITARIA CON PISCINA Y PARQUE INFANTIL

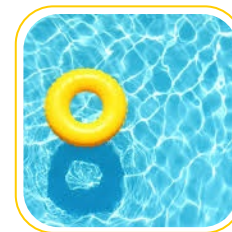
- Zona comunitaria ajardinada con piscinas integradas paisajísticamente. Sistema de depuración y desinfección automático del agua mediante sales para evitar el contacto con el cloro.
- Zonas de playa perimetrales con pavimento de piedra natural.
- Zona de parque infantil con juegos especialmente diseñados para niñas y niños de edades entre 5 y 10 años.

### SÓTANO DESTINADO A APARCAMIENTO

- Entrada de vehículos a través de puerta metálica de accionamiento automático con emisores individualizados con codificación variable.
- Pavimento del interior del garaje de hormigón fratasado. Muros perimetrales de hormigón visto. Pilares de hormigón armado acabados pintados en un color diferenciado.
- Garaje dotado de instalaciones de detección contra incendios, ventilación forzada, alumbrado de emergencia e iluminación de led con encendido mediante detectores de presencia, para favorecer el ahorro energético.
- Preinstalación para cargadores de vehículos eléctricos, formada por canaleta por eje central del techo del parking preparada para poder cablear desde el borne de cualquier vivienda del cuarto de contadores hasta el punto de carga. Instalación de cableado y equipos no incluida.

### TRASTEROS

- Trasteros con paredes de obra seca con entramado metálico y placas de *Hidropanel* o material equivalente y/o yeso laminado y pintura blanca, según tipología. Pavimento cerámico y techos de hormigón pintados de color blanco. Puerta metálica y luminaria como dotación.
- Ventilación natural a través de rejillas.



## ◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

### ESTRUCTURA

- Cimentación y muros perimetrales de los sótanos de hormigón armado.
- Estructura de pilares de hormigón armado y forjados reticulares o losas macizas de hormigón armado, según proyecto.

### FACHADAS

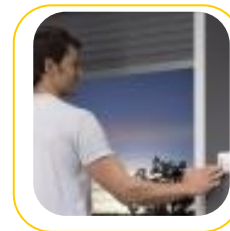
- Fachadas aplacadas con piedra natural combinadas con enfoscado de mortero pintado en color blanco. Los huecos están forrados de chapa de acero pintado en color oscuro. Aislamiento térmico y acústico con lana de roca mineral por la cara interior del cerramiento. Trasdosado interior de yeso laminado con un segundo espesor de aislamiento termoacústico de lana de roca mineral colocado entre los montantes metálicos de la estructura autoportante. La lana de roca mineral es un material incombustible y no produce gases tóxicos en caso de incendio.
- Terrazas de las viviendas con pavimento porcelánico sistema suelo técnico o similar, techos semialistonados en madera de iroko y barandillas de vidrio transparente con perfiles de acero o aluminio. Paneles correderos de lamas de aluminio a modo de filtro solar. Las terrazas de la última planta disponen de pérgola.

### CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Perfiles de la marca Technal con rotura de puente térmico de color gris antracita. Balconeras de terrazas con hojas correderas y resto con hojas oscilobatientes y practicables.
- Posición de microventilación girando 45° la maneta para permitir la renovación del aire desde los espacios exteriores en los espacios interiores a través del sistema de extracción mecánica situada en los cuartos húmedos.
- Acristalamiento con doble vidrio acústico con cámara de aire, con tratamiento bajo emisivo para favorecer el confort térmico y el ahorro energético.
- Persianas de aluminio motorizadas. Sistema de accionamiento mediante mecanismos situados en la pared. Cajón de persiana compacto tipo "block", registrable desde el exterior, que minimiza los puentes acústicos y térmicos que se producen cuando este cajón se registra desde el interior.
- Antepechos de ventanas de chapa metálica del mismo color que la perfilería.

### CUBIERTAS

- Cubiertas planas con pavimento cerámico en las zonas transitables e interiores de locales técnicos, y sistema invertido con acabado con grava en las zonas no practicables.



## ◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTO INTERIORES

### PAREDES Y TECHOS

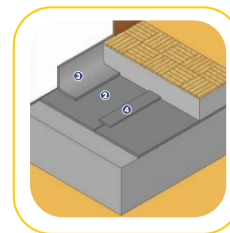
- Paredes de división interior entre propiedades con sistema seco, con doble estructura metálica, perfiles verticales cada 40 cm situados al tresbolillo, 5 placas de yeso laminado de 15 mm, doble capa de material aislante térmico-acústico de lana de roca a la interior de los perfiles y cámara de aire interior.
- Particiones verticales entre diferentes espacios interiores con tabique de yeso laminado con manta termoacústico de lana de roca mineral en el interior de los perfiles. En las zonas húmedas se utilizarán placas hidrófugas.
- Techo falso de yeso laminado en toda la vivienda. En el salón se dispondrá de cajón cortinero junto a la balconera.
- Acabado de paredes con pintura plástica de color gris claro y techos en blanco.

### PAVIMENTOS

- Pavimento de parquet multicapa de madera natural de roble color claro, de una lama, colocado en toda la vivienda, excepto cocinas, baños y lavaderos, que dispondrán de pavimento cerámico. Zócalo de madera pintada de color blanco en todo el perímetro de las estancias con parquet y en cocinas.
- Bajo el pavimento de acabado hay una capa de mortero de 5-6 cm de espesor que queda aislada por debajo, en todo su contorno, por una lámina acústica de 5 mm de grueso colocada entre la estructura y esta capa de mortero. De esta manera se consigue reducir la transmisión de ruido por impacto.

### CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada con hoja blindada lacada en blanco por la cara interior. Mirilla gran angular y perfil guillotina inferior para mejorar la estanqueidad y la acústica.
- Cilindro de la puerta de entrada maestreado, que permite el acceso a las zonas comunitarias de comunicación aparte de la propia vivienda. El cilindro se entregará en una caja precintada con 5 llaves y una tarjeta con un código específico necesario para poder pedir copias de llaves al fabricante de forma controlada.
- Puertas batientes tipo "block" lisas, semimizas, de 40 mm de espesor lacadas en blanco. Tapetas con sistema americano con el mismo acabado. Aireadores ocultos en el larguero superior para garantizar una correcta renovación del aire interior.
- Armarios modulares empotrados en número y dimensiones según la distribución de cada vivienda, con puertas batientes acabadas lacadas en blanco. Bisagras con sistema de frenado. Tapetas con sistema americano lacadas en blanco y travesaño a medida hasta el techo. Interiores en melamina imitación textil con estante y una barra de colgar.
- Manillas y herrajes de puertas y armarios en cromo mate.



## ◆ ACABADOS Y EQUIPAMIENTO INTERIORES

### COCINA

- Cocinas equipadas con armarios modulares altos con puertas lacadas en blanco brillante con sistema de apertura plegable. Muebles bajos con cajones de gran formato de laminado imagen madera de roble natural con guías rodadas de extracción total y tiradores tipo gola. Sistema de freno en cajones y puertas.
- Encimera y retorno frontal hasta los muebles altos de aglomerado de cuarzo de la marca Silestone Blanco Zeus. Lateral del mueble bajo del mismo material.
- Fregadero de acero inoxidable de la marca Franke con 1 cubeta de 20 cm de fondo colocada por debajo del mostrador. Grifo monomando cromado Grohe Essence extraíble con salida de dos chorros de agua diferentes.
- Pavimento de gres porcelánico de color gris. Paredes pintadas.
- Electrodomésticos Siemens con placa de inducción y lavavajillas integrado. Según distribución de la vivienda, mueble columna con horno pirolítico y microondas, campana decorativa o grupo filtrante.
- Previsión de espacio para nevera combinada de 60 x 200 cm.

### ESPACIO DE LIMPIEZA

- Viviendas con cuarto de limpieza independiente: encimera de aglomerado de cuarzo con espacio inferior para lavadora y secadora con recogida de condensados. Equipo de producción de ACS y calefacción en pared. Pavimento de gres y paredes alicatadas hasta el techo.
- Viviendas con armario de lavado: pavimento de gres y puertas tipo armario. Equipo de producción de ACS y calefacción en su interior y espacio inferior para lavadora-secadora.

### BAÑOS

- Pavimento de gres y alicatado con azulejos de material porcelánico. Pared del fondo de la ducha o bañera con revestimiento con color y textura diferenciados. Techo falso pintado en blanco.
- Sanitarios blancos marca Duravit ME-by-Stark colocados suspendidos en la pared, con tapa de caída amortiguada y cisterna de descarga oculta con pulsador de pared con acabado antihuellas. Lavabos Duravit Vero Air 50 sobre encimera de Silestone color Blanco Zeus o equivalente, con repisa integrada hasta el espejo y grifo monomando Grohe Essence New.
- Baño principal de 3 o 4 piezas, según distribución de la vivienda. Plato de ducha Fiora Silex blanco y grifo termostático empotrado Smart Control con doble salida de agua a través de teleducha con flexo y de rociador de techo de gran diámetro con función lluvia. Mueble de baño Duravit L-Cube de 2 cajones de melamina con imagen de madera de roble claro.
- Baño secundario de 3 piezas con bañera acrílica Duravit modelo Stark Rectangular y grifo termostático empotrado serie Grohtherm 2000 con teleducha de altura regulable. Se colocará un espejo empotrado con resistencia antivaho cubriendo el frontal de los aseos.
- Baños equipados con accesorios de la marca Cosmic serie Architect con estante para toallas en la bañera o plato de ducha, colgadores de pared, soporte de papel higiénico y colgador de toalla de manos (modelo según distribución de cada baño).
- En duchas y bañeras, mampara con perfiles de aluminio y puerta y fijo de cristal transparente templado de 6 mm con tratamiento superficial antical para facilitar su limpieza.



*Nota: según la distribución de cada vivienda, el equipamiento de los baños puede variar del descrito.*

## ◆ EQUIPAMIENTO: INSTALACIONES

### ELECTRICIDAD

- Instalación de electricidad de 9,20 kW de potencia máxima de contratación con cuadro de mando y protección de los diferentes circuitos con mecanismos automáticos de seguridad a las sobretensiones y las fugas de corriente.
- Mecanismos Simon 100 de color blanco con interruptores con accionamiento por pulsación.
- Mecanismo USB con tensión de salida de 5 V a 50-60 Hz a los dormitorios, cocina y salón.

### DOMÓTICA

- Sistema iO de Simon. Basado en la internet de las cosas, permite interconectar diferentes dispositivos a voluntad mediante una aplicación para *smartphone* que permite programar puntos de luz o enchufes, persianas motorizadas, etc. Como dotación se incorporan las siguientes funciones:
  - Control de apagado de luces de salón-comedor desde comando principal, con posibilidad de ampliación a toda la vivienda.
  - Control cierre general persianas desde comando principal.
- Aparte del equipamiento dotacional, cualquier mecanismo puede obtener conectividad con cualquier otro mediante la incorporación de un dispositivo receptor, sin necesidad de ampliar cableados ni hacer ningún tipo de obra.

### COMUNICACIONES

- Antena colectiva para la recepción de señal TDT/DAB/FM y antena parabólica para la captación de la señal de satélite inicialmente orientada a *Astra*, que permite recibir la señal de Digital+.
- 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-SAT en la 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.
- Punto de conexión de fibra óptica en la sala de estar mediante la tirada de un cable de 2 fibras desde el PAU ubicado en la entrada de la vivienda, hasta el registro de paso de la sala de estar, para permitir la instalación de los equipos de los operadores (ONT + router) en la misma sala de estar.
- Tomas de servicio de televisión por cable con coaxial al salón comedor y el dormitorio principal (Ver nota al pie).
- Tomas de datos con conector RJ45 y cableado UTP en la sala de estar, cocina y todos los dormitorios para la distribución de los servicios de telefonía y de banda ancha (internet). Doble toma en todas las dependencias excepto en la cocina. Cableado en estrella desde el PAU de línea directa hasta cada una de las tomas de señal.
- En la sala de estar, preinstalación de dos cajetines y tubo en la pared opuesta del salón.



*Nota: Disponibilidad del servicio sujeta al desarrollo de los servicios por parte de los operadores de telecomunicaciones.*



## ◆ EQUIPAMENTO: INSTALACIONES

### SUMINISTRO DE AGUA

- Instalación interior de suministro de agua potable con tubos de polietileno reticulado con llaves de paso en los locales húmedos. Habrá una llave de corte general en un colector situado en el techo falso y accesible a través de registro.

### PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA:

- Placas solares térmicas y caldera mixta estanca de condensación de gas natural para la generación de agua caliente cuando la aportación del sistema de captación solar no alcance la temperatura demandada.
- El agua de la red que llega a la caldera de gas de cada vivienda es calentada previamente por un equipo intercambiador de energía calórica que aprovecha la energía solar captada por las placas solares térmicas instaladas en la cubierta del edificio. De esta manera se favorece el ahorro energético.

### CLIMATIZACIÓN

- Climatización mediante bomba de calor con sistema *Inverter* de la marca Mitsubishi Electric.
- Termostatos independientes en cada estancia que permiten regular la temperatura y el caudal según las necesidades de cada espacio.
- Difusión del aire mediante conductos de fibra acústica y rejillas de aluminio con compuertas regulables situadas sobre las puertas de las diferentes estancias. Rejillas lineales de integración arquitectónica en el salón-comedor. Retorno por *plennum* diseñado para caudal de aire frío.
- Unidades interiores situadas en el falso techo, equipadas con filtros que eliminan las impurezas del aire recuperado, con acceso a través de registro en el falso techo.

### CALEFACCIÓN CON RADIADORES

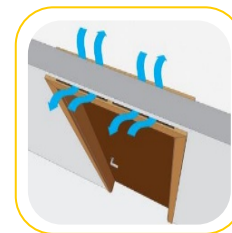
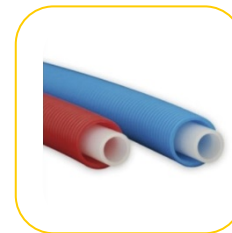
- Caldera mixta estanca de condensación de gas natural para la generación de calefacción mediante radiadores de acero, con dos circuitos bitubulares por debajo del pavimento que alimentan los distintos emisores de forma compensada.
- Radiadores toalleros en los baños.
- Termostato regulador en el salón.

### ILUMINACIÓN

- Iluminación en distribuidores, cocina y baños con focos led no orientables empotrados en el falso techo.
- En la cocina, punto de luz en la zona de office para colgar una lámpara. Linestras de led bajo los muebles altos con encendido independiente.
- Iluminación en terrazas y solariums.

### RENOVACIÓN DEL AIRE INTERIOR

- Sistema de ventilación mecánica, individual para cada vivienda, con admisión de aire limpio del exterior a través de los cierres de salas y dormitorios (de activación voluntaria girando 45° la maneta), pasando a través de los aireadores de las puertas interiores hacia los cuartos húmedos (cocina y baños) desde donde se extrae hacia el exterior por el sombrero de las chimeneas de la cubierta de forma que la boca de salida quede a más de 2 m de la boca de admisión. Los aireadores están en la parte superior de las puertas y quedan escondidos por la tapeta del travesaño.





**La Llave de Oro**  
PROMOTORS - CONSTRUCTORS

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