



B-57008732.
Teléfono 971 90 34 32 Fax. 971 90 34 33
C/ Pablo Iglesias nº1 bjos.
7004 Palma de Mallorca
batayola@serviconstruc.com

MEMORIA CALIDADES PISOS C/OLMOS

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

Se trata de un edificio antiguo totalmente rehabilitado combinando el carácter mallorquín con últimas tendencias. Compuesto por PB(comercios) mas tres Plantas (una única vivienda por planta) sito a media altura de la calle Olmos con buena iluminación y ventilación debido a que por frente no existen edificios de altura elevada y en parte trasera dispone de amplio patio y edificios de la misma envergadura.

Estructura:

Formada por muros de carga de muros y vigas vistas de madera de las cuales se han sustituido todas las que se encontraban en mal estado y tratadas en su totalidad contra termita y humedad excepto en ultimo forjado posterior que se ha realizado con forjado de viguetas pretensadas.

Todos los forjados han sido reforzados mediante una capa de compresión con mallazo la cual reparte las cargas y evita las vibraciones típicas de los forjados de madera.

Cubierta:

Parte delantera, Cubierta inclinada de teja árabe, impermeabilización con tela asfáltica.

Parte posterior, Cubierta Plana impermeabilizada con tela asfáltica, dividida en zona de uso privativo del ático de 28.50 m2 (con acceso por vivienda) realizada con piezas de mármol sin vitrificar, y zona restante comunitaria para colocación de Antenas y A.A. (con acceso por escalera comunitaria) realizada con baldosa cerámica para exteriores.

Revestimientos Fachadas:

Delantera: Aplacado con piedra de santanyi (o similar) en Planta baja hasta 1 m de altura y en línea de forjados, recercado de huecos exteriores con mismo material y restante con enfoscado hidrófugo monocapa.

Trasera y lateral: Enfoscado monocapa hidrófugo.

Carpintería exterior:

Balconeras y ventanas europeas en madera de Iroko lacada, con hoja de 92x56 y marco de 70x95 de una goma, faja y sin plafón. Con cristales climalit.

Persianas Mallorquinas en Sepi , con tratamiento de poros y acabado pintado en verde.

Zaguán y escalera:

Zaguán con acceso desde C/ Olmos con:

- Puerta de entrada de 2.40x1.20*4.5 con fijo lateral acristalado de 0.30 puerta de 0.90 y fijo superior acristalado de 0.30 cm
- Casetas de contadores de electricidad, agua y telecomunicaciones según normativa vigente.
- Suelo en mármol marfil y paredes estucadas hasta altura PB.
- Portero automático.

Escalera de fácil ascenso a viviendas de dos tramos por planta con peldañado y rellanos en mármol marfil, barandilla metálica pintada y revestimiento de paredes y techos con yeso y pintura en misma tonalidad de estuco zaguán.

Iluminación y ventilación de escalera con ventanas abatibles (70x90 cm) en rellano de cada planta.

Montacargas de servicio a segundo y tercer piso con primer acceso desde primer rellano y a viviendas por interior de las mismas.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS VIVIENDAS

Viviendas de lujo con una superficie de planta construida de 88.21 m² (sin incluir terrazas) compuestas por amplio salón de 28.49 m², cocina independiente, dos dormitorios dobles, baño en suite con bañera y aseo con ducha.

Revestimientos:

Paredes que dan a exteriores:

Enfoscado maestreado, enlucido con perliescayola (aislante) y acabado con pintura plástica mate liso (dos manos).

Paredes interiores y techos:

Enlucido de yeso fino y acabado con pintura plástica mate liso (dos manos).

Solados:

Mármol marfil con rodapié, medidas a concretar por promotor.

Paredes baños:

Estucado excepto en zona de bañera que esta por determinar por promotor el tipo de azulejo a colocar.

Paredes de cocina:

Estucado excepto en zona de columnas de electrodomésticos que se alicataran con azulejo de gres blanco (medidas a determinar por promotor).

Carpinterías

Exterior:

Ver descripción de edificio.

Interior:

Puertas lisas en madera de Iroko con tapajuntas, lacadas con herrajes (modelo a determinar por promotor); puerta de cocina acristalada de diseño (modelo a determinar por promotor)

Electricidad

Cuadro de protección y distribución grado de electrificación elevada.

Interruptores, tomas de corriente, puntos de luz y telecomunicaciones según plano adjunto de instalación eléctrica.

Mecanismos SIMON 82 color blanco nieve.

Aire acondicionado

Instalación de aires acondicionados tipo mutisplit inverter (marca a determinar por promotor) en dormitorios y salón.

Cocinas:

Muebles de diseño marca STOSA modelo OSAKA Blanco (o similar)

Equipada con Horno, vitroceramica, microondas y campana en acero inoxidable marca AEG o similar.

Fregadero en acero inox con grifería monobloque (modelo a determinar por promotor)

Baños:

Sanitarios y griferías gama alta marca Roca o similar (modelos a determinar por promotor)

Bañera con Hidromasaje.

CARACTERÍSTICAS ESPECIFICAS DE LAS VIVIENDAS

Primer piso:

Posibilidad de modificar distribución o destinarlo a oficina, despacho, consulta, etc.

Terraza posterior de 30.60 m²

Tercer piso:

Terraza de 28,40 m² en azotea con acceso por interior de vivienda mediante escalera de caracol, con solado en mármol marfil sin vitrificar

Falso techo de escayola en dormitorios, baños y cocina.

Se está estudiando colocación de altillo debido a su elevada altura en salón y otros detalles como claraboya de cristal en techo de cocina.

Otras:

Montacargas en segundo y tercer piso con acceso desde interior de viviendas.

Trastero en escalera para segundo y tercer piso.