CALA LLITERES RESIDENCES BY TM

Mallorca / Capdepera

LIVRET DES SPÉCIFICATIONS TECHNIQUES

CIMENTACIÓN

Conformément à la règlementation en vigueur, les fondations en béton armé reposent sur un système de semelles isolées sous poteaux, de semelles filantes sous mur en béton et de longrines de redressement en béton armé.

STRUCTURE

La structure est composée d'éléments porteurs verticaux constitués de piliers ainsi que d'éléments porteurs horizontaux constitués d'un plancher réticulé et de poutres, l'ensemble en béton armé, conformément à la règlementation en vigueur.
Le rez-de-chaussée des sections du bloc dépourvues de sous-sol présente un plancher de poutrelles préfabriquées en béton formant un vide sanitaire ventilé.
La zone destinée à servir de parc de stationnement (couvert et à ciel ouvert) et accueillant les caves et les locaux techniques, est composée d'une enceinte périphérique avec des murs en béton armé et une dalle.
L'immeuble est équipé d'un réseau de prise de terre.

CUBIERTA

Les toitures-terrasses des attiques seront accessibles et privatisées sous forme de solarium : plates et praticables, elles présentent une isolation thermo-acoustique, avec formation de pentes, revêtement d'étanchéité et finition en grès antidérapant.
La toiture-terrasse au-dessus des escaliers, des ascenseurs et de la partie qui accueille les installations est plate, non praticable, avec formation de pentes, revêtement d'étanchéité et finition en gravier.

FAÇADE

Les façades sont conçues selon l'architecture méditerranéenne traditionnelle : blanches, marron et couleur terre, épurées, rationnelles, ouvertes sur le paysage. Elles sont dotées d'éléments caractéristiques tels que des porches et des terrasses qui permettent de mettre en valeur la lumière naturelle.
Sur la façade principale, la géométrie variable des terrasses crée un ensemble formant un mouvement ondulatoire et un effet cascade, permettant ainsi de profiter pleinement de la vue. Les rambardes des terrasses sont constituées de sections de maçonnerie enduites de mortier de ciment peint et de garde-corps en verre sur profilés en acier laqué. Certaines sections sont dotées de lames constituées de profilés tubulaires en aluminium imitation bois. Ces éléments filtrent et atténuent la lumière tout en préservant l'intimité.
Les cloisons intérieures des murs de façade sont réalisées avec deux plaques de plâtre laminé sur profilés en acier galvanisé, isolation thermique intermédiaire en polystyrène expansé conformément aux normes, tandis que les cloisons extérieures sont en brique céramique avec finition enduit de mortier de ciment blanc peint aux couleurs du projet, avec des profilés tubulaires formant des lames imitation bois.

ALBAÑILERÍA Y AISLAMIENTO

Les séparations entre les logements sont réalisées avec deux plaques de plâtre laminé sur des profilés en acier galvanisé avec une isolation acoustique en laine de roche, et avec une séparation intermédiaire en brique céramique conformément aux exigences techniques.

Les cloisons intérieures des appartements sont composées de deux plaques de plâtre laminé sur chaque face, sur des profilés en acier galvanisé avec une isolation thermo-acoustique intermédiaire conformément aux normes.

Les planchers entre logements disposent d'une isolation acoustique contre les bruits d'impact conformément à la réglementation en vigueur.?

Le sol des logements au rez-de-chaussée est isolé avec du polystyrène extrudé.

REVESTIMIENTO INTERIOR

Les murs sont constitués d'une plaque de plâtre laminé recouverte de deux couches de peinture acrylique unie (*possibilité de choisir les couleurs sans frais supplémentaires conformément au catalogue de personnalisation).
Dans tous les logements, un faux-plafond est aménagé à l'aide de plaques de plâtre laminé recouvertes de peinture acrylique unie.

Dans tous les logements, un faux plafond démontable en plaque de plâtre est aménagé dans la/les salle(s) de bains où se trouve l'installation de climatisation pour en faciliter la pose et l'entretien.

SOLADO Y ALICATADO EXTERIOR

Dallage en grès cérame de 60 x 60 cm antidérapant sous les porches, sur les terrasses, les solariums et les escaliers communs.

SOLADO Y ALICATADO INTERIOR

Dallage en grès porcelainé dans tout le logement.
Les murs des salles de bains et des cuisines sont recouverts d'un carrelage en grès pâte blanche (*possibilité de choisir les dallages et les carrelages sans frais supplémentaires conformément au catalogue de personnalisation). Dans les salles de bains, les murs humides sont carrelés, et le reste est revêtu de peinture unie. Dans les cuisines, les surfaces humides et de cuisson sont carrelées, et le reste est revêtu de peinture unie.
Dans les attiques en duplex, les escaliers présentent un dallage en grès identique au reste du logement.

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO EXTERIOR

Menuiseries extérieures avec profilés PVC marron, double vitrage avec lame d'air, et portes-fenêtres en verre feuilleté de sécurité.
Le salon et la chambre principale sont dotés de portes-fenêtres coulissantes avec un profilé inférieur encastré à hauteur du sol. C'est également le cas dans la 2e chambre et la cuisine des appartements en duplex. Fenêtres coulissantes dans les autres chambres, la cuisine et le salon (selon le projet). Fenêtre coulissante dans les escaliers menant au solarium pour les logements de type F-14.
Les garde-corps des terrasses situées sur la façade principale sont constitués de deux couches de verre avec profilés en acier laqué et ancrés à la maçonnerie. Tous présentent une hauteur de sécurité conforme aux normes en vigueur.
Toutes les fenêtres et portes-fenêtres des logements du rez-de-chaussée, ainsi que les fenêtres des chambres donnant sur le couloir de distribution des autres étages, disposent de volets roulants motorisés avec lames en aluminium extrudé et système de blocage. Le reste des fenêtres et portes-fenêtres sont équipées de volets roulants motorisés composés de lames en polyuréthane injecté et système de blocage.

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO INTERIOR

Porte palière de sécurité blindée, structure et précadre en acier, dispositif de blocage, double serrure de sécurité et charnières anti-dégondage. La face extérieure est recouverte d'un panneau en aluminium lisse de la même couleur que les menuiseries extérieures, et la face intérieure est revêtue d'un panneau en MDF laqué, avec une finition identique à celle des portes intérieures. Les appartements en duplex disposent de deux portes d'accès, une à chaque étage.
Les portes intérieures et de placards sont en MDF laqué de couleur (option gratuite selon catalogue). Les salles de bains sont dotées d'un système de verrouillage. Les portes des chambres et des caves sont équipées d'un système de verrouillage à clé.
Les placards encastrés à portes coulissantes ou battantes, selon le projet, avec revêtement intérieur en mélamine finition textile, disposent de tiroirs avec frein de fermeture, étagères, rangements dans la partie supérieure et tringle de penderie.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Distribution d'eau à l'intérieur du logement au moyen de canalisations plastique homologuées. Évacuation des eaux usées et des eaux de pluie par des canalisations PVC homologuées.
Robinet sous le porche des appartements du rez-de-chaussée et sur les solariums.
Équipement des salles de bains et des toilettes :

• Chauffage par plancher chauffant électrique dans les salles de bains.
• Receveurs de douche en résine antidérapante.
• Paroi de douche en verre de sécurité.
• Toilettes de haute qualité avec réservoir encastré.
• Dans les salles de bains, meuble de lavabo suspendu avec plan de travail en résine et tiroirs selon le projet.
• Dans les attiques en duplex et les logements de trois chambres, la salle de bains 1 est dotée d'un lavabo double vasque surmonté d'un miroir avec éclairage LED.
• Lavabo de haute qualité suspendu dans les toilettes des attiques en duplex.
• Miroir au-dessus du lavabo, rétro-éclairé par LED dans la salle de bains 1.
• Miroir au-dessus du meuble de lavabo dans la salle de bains 2 et les toilettes.
• Éclairage avec spots LED intégrés au faux-plafond au-dessus du meuble de lavabo.
• Robinets mitigeurs des lavabos de haute qualité, éco-efficaces, avec ouverture eau froide.
• Robinetterie de douche encastrée de haute qualité avec pommeau fixe au plafond dans la salle de bains 1.
• Robinetterie de douche encastrée de haute qualité dans la salle de bains 2.

VENTILACIÓN

Un système de ventilation par conduites à extraction forcée est prévu dans tout le logement, circulant des pièces à vivre (salon et chambres) aux pièces humides (cuisines et salles de bains).
Les pièces sèches disposent d'un système d'entrée d'air naturel.

ÉLECTRICITÉ

Installation électrique de puissance élevée (9,2 kW). Protection contre les surintensités et les courts-circuits. Câblage logé dans des gaines non propagatrices de la flamme. Installation intérieure avec prises et interrupteurs de haute qualité.
L'installation se compose de :
• Prise électrique pour les radiateurs soufflants ou les sèches-serviettes dans les salles de bains.
• Une prise TV dans le salon, dans toutes les chambres, sur la terrasse et le solarium.
• Prises réseau RJ45 dans le salon et dans toutes les chambres.

• Éclairage tout autour de la résidence sur les façades du rez-de-chaussée.
• Accès aux logements via un interphone vidéo électronique situé à l'entrée principale du complexe résidentiel.
• Préinstallation pour la recharge des voitures électriques sur toutes les places du parking souterrain.

CERRAJERÍA

Clôture extérieure par muret bas en maçonnerie revêtu d'un enduit au mortier de ciment blanc d'une hauteur maximum de 1 mètre et ferronnerie selon le projet, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur totale de 2 mètres.

La séparation entre les jardins et l'intérieur du complexe résidentiel consistera en un mur en maçonnerie revêtu d'un enduit au mortier de ciment blanc, et un grillage de type fax, avec une hauteur variable jusqu'à 2 mètres maximum. Les logements du rez-de-chaussée de types A et B seront dotés d'un portillon d'accès à la zone de piscines.

1 porte d'accès pour véhicules avec ouverture motorisée et télécommande et 1 porte pour les piétons seront accessibles depuis la rue de Na Lliteres.

CUISINE

Cuisine entièrement équipée avec meubles bas, meubles hauts et colonnes jusqu'au plafond (aménagement pouvant varier selon le type de logement), tiroirs avec frein de fermeture. Plan de travail en quartz (marque Silestone ou similaire) avec évier sous plan de travail en résine et quartz gris anthracite. (*Possibilité de choisir la couleur des meubles de cuisine, du plan de travail et du revêtement mural entre les meubles hauts et les meubles bas de la cuisine sans frais supplémentaires conformément au catalogue de personnalisation).

Toutes les cuisines disposent d'un îlot central ou semi-îlot avec une avancée d'environ 30 cm sur le plan de travail pour ranger les tabourets. Les cuisines des attiques en duplex disposent d'un emplacement sur le plan de travail pour la pose d'une plaque vitrocéramique et sont équipées d'une hotte aspirante encastrée dans le plafond.
Les cuisines des autres types de logements disposent d'un emplacement sur le plan de travail pour la pose d'une plaque vitrocéramique et d'une hotte aspirante.

Espace prévu pour encastrer un lave-vaisselle et un réfrigérateur-congélateur avec façade (voir détails), et colonne pour recevoir un four conventionnel et un micro-ondes (appareils électroménagers en option). Emplacement pour lave-vaisselle.

Robinet d'évier mitigeur de haute qualité, éco-efficace.

GALERÍAS

Tous les logements sont dotés d'un point d'éclairage, d'un inter-accumulateur d'eau chaude sanitaire et d'une préinstallation pour lave-vaisselle et sèche-linge. Finitions en enduit de ciment blanc et peintes de la même couleur que les façades.

Les pièces de service situées sur la façade nord-est (logements de types A0-1, Aa-5, Ab-9 et E-13) sont fermées par des lames constituées de profilés tubulaires en aluminium imitation bois identiques à celles du reste de la façade. Les autres pièces de service sont fermées par des lames en aluminium de la même couleur que les menuiseries extérieures.

CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE POR AEROTERMIA

L'eau chaude sanitaire (ECS) est fournie par une pompe à chaleur aérothermique.
Dans les logements de 2 chambres, la pièce de service accueille un chauffe-eau aérothermique, un appareil compact comprenant la pompe à chaleur et le cumulus d'eau de 190 litres. Les salles de bains sont équipées d'un plancher

chauffant électrique.
Dans les logements de 3 chambres, toutes les pièces disposent d'un plancher chauffant faisant appel à la pompe à chaleur aérothermique et à un cumulus d'eau chaude sanitaire de 150 litres installés dans la pièce de service. Les salles de bains sont équipées d'un plancher chauffant électrique, le logement pouvant être chauffé par air ou par sol radiant.
Dans tous les logements, installation de climatisation (air froid–air chaud) via un appareil de climatisation à expansion directe, par conduits, dont l'unité extérieure ou la pompe à chaleur est installée sur le toit-terrasse. Une unité intérieure est installée au-dessus du plafond de la salle de bains. Thermostat installé dans la salle de séjour.
Dans les logements de 2 chambres, il est possible d'installer un chauffage au sol pour l'ensemble du logement en modifiant le système de production de la pompe à chaleur aérothermique (option avec coût)
Remarque : si le choix se porte sur une installation de plancher chauffant faisant appel à la pompe à chaleur aérothermique pour tout le logement (option avec supplément), le plancher chauffant des salles de bains reste électrique.
L'option de plancher chauffant dans tout le logement doit être confirmée avant le 14/07/25.

TELECOMUNICACIONES

Installation de systèmes communs de réception de signaux de télévision.
Accès des logements aux services de télécommunications haut débit par fibre optique conformément à la règlementation en vigueur.

JARDINES DE USO PRIVATIVO

Haie de cyprès autour du bâtiment et pour séparer les jardins. Environ la moitié de la parcelle sera dotée de gazon naturel, jardins, arbres et/ou palmiers. La surface restante disposera d'une toile de paillage, avec finition en gravier. Arrosage automatique par goutte-à-goutte avec programmateur.

Installation d'un robinet raccordé au réseau d'eau potable. Les logements de types A et B seront dotés d'un portillon d'accès à la zone de piscines.

Il est possible d'opter pour la construction d'une piscine individuelle pour les types A0-1 et B0-2, revêtue de mosaïque, équipée d'un escalier en maçonnerie avec garde-corps en acier inoxydable, de skimmers, d'un éclairage intérieur avec changements de couleur et d'une zone pavée attenante au porche du logement. Douche extérieure (option avec supplément). L'option piscine doit être confirmée avant le 15/09/25.

ESCALERA Y PORTALES

Le bloc comprend un noyau de communication verticale reliant les différents couloirs ouverts, situés sur la façade arrière du bâtiment, de chaque étage de logements et le sous-sol. Ce noyau se compose d'un ascenseur et de deux escaliers en vis-à-vis : l'un permettant d'accéder uniquement au parking couvert et semi-ouvert, qui communique à son tour avec le parking extérieur au moyen d'une rampe piétonne ; l'autre, ouvert, reliant le rez-de-chaussée aux autres étages.
L'ascenseur compte 5 arrêts et il effectue la liaison entre le sous-sol et le dernier étage. Il est équipé de portes automatiques à simple accès, détection de surcharge, connexion téléphonique, éclairage LED et cabines adaptées aux personnes à mobilité réduite, d'une capacité de 6 personnes, conformément à la réglementation européenne. La zone d'accès à l'ascenseur et à l'ensemble des logements à tous les étages est couverte. Les attiques en duplex pourront accéder aux deux étages depuis le noyau de communication verticale.
Les escaliers et l'ascenseur relient ainsi tous les étages du bloc avec le sous-sol et le reste du complexe résidentiel.
Les couloirs des parties communes au rez-de-chaussée et aux étages seront revêtus d'un dallage en grès cérame antidérapant au format 60 x 60, avec éclairage et ventilation naturelle. Le sous-sol et le parking à ciel ouvert du rez-de-chaussée bénéficieront d'un revêtement de sol en béton imprimé.
La séparation des escaliers et des couloirs extérieurs permettant l'accès aux logements aura la même finition que les façades.

APARCAMIENTOS

Tous les logements, selon le type, disposent d'une ou de deux places de stationnement dans la zone destinée à cet effet. L'espace se compose de deux hauteurs : un sous-sol avec 5 places de stationnement et cave, et un parking à ciel ouvert au rez-de-chaussée, le tout relié par une rampe piétonne. L'accès routier s'effectue depuis la voie publique (rue de Na Lliteres) par une rampe à sens unique de circulation qui passe derrière la façade nord-ouest. Le parking est équipé d'une porte à ouverture automatique par télécommande et de miroirs installés à l'entrée et à la sortie pour une meilleure visibilité La rampe est en finition béton imprimé.

L'accès pour les piétons se fait via un ascenseur ou des escaliers reliés directement aux différents étages des logements. Les murs du parking sont en béton armé imperméabilisé avec un sol en béton imprimé. Les mesures de protection contre les incendies y sont respectées, conformément à la règlementation en vigueur.
Toutes les places de stationnement sont équipées de conduits de préinstallation de prises électriques, en vue d'une future installation de points de recharge pour voitures électriques.

SOLARIUM PRIVADO

Les attiques et les attiques en duplex comptent un solarium privé sur le toit-terrasse. Ils bénéficient d'un accès direct depuis l'intérieur du logement par un escalier privé. L'escalier dispose d'un toit motorisé composé d'un système entièrement automatisé de panneaux pivotants ou coulissants, avec isolation acoustique et thermique.
Les solariums sont équipés d'un placard bas avec double porte pour le rangement d'effets personnels, et d'une douche avec robinet d'eau potable froide et chaude.
Ils sont équipés d'un éclairage et de prises de courant et prises TV.
Préinstallation pour jacuzzi.

URBANISATION

Entièrement clôturé par un mur d'enceinte et des éléments de ferronnerie en métal, d'une hauteur de 2 mètres maximum et délimitée essentiellement par une haie.
Le complexe résidentiel dispose de deux accès depuis la rue de Na Lliteres : l'un pour les piétons avec interphone vidéo, l'autre pour les véhicules, indépendant de l'accès piétons, avec porte automatique, télécommande et rampes menant au sous-sol et au rez-de-chaussée destinés au stationnement. Les zones de stationnement sont reliées entre elles par un accès piéton et par l'ascenseur ou les escaliers uniquement depuis le rez-de-chaussée.
Deux chemins piétons, situés au niveau de l'entrée piétonne et à proximité du rince-pieds, parcourent le complexe résidentiel : l'un d'eux conduit vers la zone du couloir, le parking à vélos, le noyau vertical et les accès aux logements du rez-de-chaussée ; l'autre, présentant une finition en béton imprimé et bordé d'espaces végétalisés, conduit vers la zone commune de piscines. Ces deux chemins sont adaptés aux personnes à mobilité réduite.
Les parties communes sont dotées d'un système d'éclairage.

PISCINE

Le complexe résidentiel dispose d'une zone de piscines commune avec clôture de protection générale réalisée à partir d'éléments de ferronnerie selon le projet. Cette zone comprend :
• Piscine à débordement pour adultes d'une surface d'environ 80 m², avec clôture tout autour, revêtement en mosaïque et éclairage intérieur. Elle dispose d'un couloir de nage et d'un canal de débordement du trop-plein. Elle est dotée d'un escalier en maçonnerie et d'échelles métalliques.
• Espace solarium avec revêtement antidérapant.
• 1 jacuzzi chauffé d'une capacité de 4-5 personnes, avec éclairage intérieur, sièges ergonomiques et buses propulsant

des jets d’air et/ou d’eau sous pression pour une sensation de détente, un massage de qualité et des fonctions thérapeutiques.
• Douches.
• Plage en gazon de 300 m² environ autour de la piscine, avec arbres et plantations, 14 transats et 7 parasols.

PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

Les finitions suivantes seront disponibles sans frais supplémentaires conformément au catalogue de personnalisation, si communiquées dans les délais suivants :
• Choix à communiquer avant le
- Revêtements 14/06/2025
- Carrelages salles de bains et cuisines 14/06/2025

• Choix à communiquer avant le
- Finition des meubles et du plan de travail de la cuisine 10/08/2025
- Portes intérieures et placards 10/08/2025
• Choix à communiquer avant le
- Peinture 10/12/2025
**Tous les logements bénéficient d’une garantie décennale couvrant les dommages relevant de la construction de l’ouvrage, conformément à la loi 38/99 du 5 novembre relative à la réglementation de la construction (Ley de Ordenación de la Edificación, LOE). L’équipe technique pourra décider de remplacer ces matériaux par d’autres d’une qualité similaire ou supérieure.

MEMORIA DE CALIDADES DE FECHA:

05/06/2025

DETALLE

Les dimensions des lave-vaisselles et des réfrigérateurs encastrés sont un peu plus petites que celles des appareils disponibles sur le marché. Voici les dimensions des emplacements prévus pour leur installation.

LAVE-VAISSELLES encastrables

Dimensions de l’emplacement :
Hauteur : 81,50-87,00 cm.
Largeur : 60,00-60,80 cm.
Profondeur : 57,00 cm.

RÉFRIGÉRATEUR : combiné encastrable

Dimensions de l’emplacement :
Hauteur : 177,50 cm.
Largeur : 56 cm.
Profondeur : 55 cm.

Pour les dimensions de l’emplacement, toujours vérifier la référence du modèle.

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Tant les blocs d'habitation ainsi que les sous-sols de parking et les box respectent la réglementation applicable en matière de protection contre incendies (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