



The9

LOW TOX LIVING
RESIDENCES

MEMORIA DE CALIDADES Y DOSSIER DE DISEÑO DE INTERIORES

Arquitectura consciente, bienestar ambiental y diseño contemporáneo en el corazón de Palma.

SPECIFICATIONS & INTERIOR DESIGN DOSSIER

Conscious architecture, environmental wellbeing and contemporary design in the heart of Palma.

setra

SETRAPROMOTORA.COM
INFO@SETRAPROMOTORA.COM
+34 971 666 790

Filosofía de proyecto	5
Los 4 pilares del bienestar en The9	6
Specification portfolio & wellness living	10
Materialidad del proyecto	11
Pavimentos exteriores	12
Revestimientos y carpintería exterior	13
Pavimentos interiores	14
Carpintería interior	16
Equipamiento de las viviendas	18
Criterios de iluminación	21
Instalaciones técnicas	22
Detalle plantas	23
Vestíbulo	27
Parking y parking subterráneo	28

Contents

ENGLISH

Project philosophy	31
The four pillars of wellbeing at The9	32
Specification portfolio & wellness living	36
Project materiality	37
Outdoor glazing	38
External finishes and exterior joinery	39
Indoor flooring	40
Interior joinery	42
Residential equipment	44
Lighting concept	47
Technical installations	48
Floor-by-floor overview	49
Lobby	53
Parking and underground parking	54



Low Tox Living

The9

Filosofía del proyecto

The9 es el primer edificio residencial desarrollado bajo los principios Low Tox en Mallorca, una forma consciente de concebir la arquitectura y el diseño residencial orientada a reducir la exposición cotidiana a sustancias potencialmente nocivas y a favorecer el bienestar físico y emocional de quienes habitan el espacio.

En Setra Promotora entendemos que el verdadero lujo contemporáneo consiste en vivir en un entorno saludable, equilibrado y respetuoso con el ritmo natural de las personas. Por ello, cada decisión del proyecto —arquitectónica, técnica y material— ha sido estudiada para crear viviendas que cuidan activamente de quienes las habitan.

El enfoque Low Tox de The9 se traduce en una serie de criterios que orientan el diseño y la selección de soluciones constructivas del edificio:

- Ventilación continua que favorece la renovación del aire interior
- Sistemas de tratamiento y filtrado del agua para uso doméstico
- Iluminación diseñada para favorecer los ritmos circadianos y el confort visual
- Selección de materiales de acabados con bajas emisiones y elevada estabilidad ambiental
- Soluciones constructivas que priorizan el confort térmico y acústico
- Diseño interior orientado al aprovechamiento de la luz natural y a la calma visual de los espacios

Gracias a la combinación de tecnología avanzada, diseño consciente y materiales de acabados cuidadosamente seleccionados, The9 ofrece un entorno residencial pensado para promover la salud ambiental, el descanso y el equilibrio sensorial.

Más que una promoción residencial, The9 propone una nueva forma de habitar: un refugio urbano en el que bienestar, arquitectura y diseño se integran para crear hogares que cuidan de las personas.

Los 4 pilares del bienestar en The9

Arquitectura diseñada para vivir mejor The9 ha sido concebido bajo un enfoque de arquitectura consciente, donde cada decisión de diseño, materialidad e integración tecnológica responde a un objetivo común: crear viviendas que favorezcan el bienestar físico, mental y ambiental de quienes las habitan.

El proyecto se estructura en torno a cinco pilares fundamentales de bienestar, que guían el diseño del edificio y la selección de sus soluciones constructivas.

Estos pilares definen la filosofía Low Tox Living que da identidad al proyecto.

1

SISTEMA DE CALIDAD AIRE

The9 incorpora un sistema de ventilación mecánica de doble flujo con recuperación de calor, que permite una renovación continua y controlada del aire en el interior de las viviendas.

Este sistema introduce aire exterior filtrado mientras extrae el aire viciado de cocinas, baños y zonas húmedas, manteniendo una calidad ambiental estable en las estancias principales.

La renovación constante del aire contribuye a mantener niveles adecuados de oxígeno y a reducir la acumulación de humedad y contaminantes interiores, creando un ambiente más saludable y confortable.

Desde el punto de vista del bienestar, un aire interior limpio y bien renovado favorece también una mejor calidad del descanso, ya que ayuda a mantener niveles adecuados de oxigenación durante la noche y reduce la presencia de partículas que pueden afectar al sistema respiratorio.

El sistema incorpora además recuperación de calor, lo que permite aprovechar la energía térmica del aire extraído para climatizar el aire nuevo que entra en la vivienda. Esta tecnología mejora la eficiencia energética del edificio y permite mantener el confort térmico sin pérdidas innecesarias de energía.

Los 4 pilares del bienestar en The9

2

SISTEMA DE CALIDAD AGUA

Calidad y tratamiento del agua doméstica

La calidad del agua utilizada en la vivienda tiene un impacto directo tanto en el confort cotidiano como en la durabilidad de las instalaciones y equipos domésticos. Por este motivo, el proyecto incorpora soluciones orientadas a mejorar las condiciones del agua destinada al uso diario.

El edificio integra un sistema de tratamiento anticálculo mediante tecnología Vulcan o similar que actúa sobre la cristalización natural del calcio presente en el agua. Este sistema modifica el comportamiento de los minerales disueltos, evitando la formación de incrustaciones de cal en tuberías, griferías y electrodomésticos, y contribuyendo así a prolongar la vida útil de las instalaciones hidráulicas.

En el interior de las viviendas se incorporan además sistemas de filtración específicos en las duchas,

diseñados para reducir la presencia de cloro, sedimentos y otras partículas presentes en el agua de red. Esta solución mejora la calidad del agua en contacto con la piel y el cabello, proporcionando una experiencia de ducha más suave y equilibrada.

Para el consumo doméstico, las cocinas disponen de un sistema de filtración mediante ósmosis, tecnología que permite eliminar una parte significativa de sales, impurezas y compuestos presentes en el agua corriente, proporcionando agua de alta calidad para beber y cocinar.

La combinación de estas soluciones permite mejorar la calidad del agua en los diferentes usos domésticos —consumo, higiene y mantenimiento— reforzando el enfoque del proyecto hacia una vivienda orientada al bienestar y al cuidado ambiental.

Los 4 pilares del bienestar en The9

3

SISTEMA DE ILUMINACIÓN

El proyecto aprovecha la entrada de luz natural a través de la fachada durante las primeras horas del día, favoreciendo una iluminación natural en las zonas principales de la vivienda. Esta exposición a la luz matinal contribuye a la activación del ritmo circadiano, ayudando a regular los ciclos biológicos de vigilia y descanso. La iluminación artificial se resuelve mediante tecnología LED de alta eficiencia integrada en el diseño arquitectónico, mediante focos empotrados, iluminación indirecta en foseados y soluciones de iluminación ambiental que permiten generar una distribución homogénea de la luz en los espacios.

El proyecto incorpora criterios de iluminación circadiana, orientados a acompañar los ritmos naturales del organismo a lo largo del día. Este enfoque tiene en cuenta la relación entre la luz artificial y el ciclo biológico humano, especialmente en lo relativo a los periodos de actividad y descanso. Para favorecer este equilibrio, se priorizan soluciones lumínicas que

reducen la presencia de componentes de luz azul en determinadas franjas horarias, generando ambientes más cálidos y relajantes durante la noche y contribuyendo a mejorar la calidad del descanso.

Asimismo, se utilizan sistemas de iluminación con alta estabilidad lumínica y baja oscilación (low flicker), lo que permite evitar las variaciones imperceptibles de intensidad presentes en algunas fuentes de luz artificial. Esta característica contribuye a reducir la fatiga visual y a generar una iluminación más natural y confortable para el uso cotidiano de los espacios. En el diseño de la instalación eléctrica se ha prestado especial atención a la organización del cableado en las zonas de descanso y estancia prolongada, evitando canalizaciones eléctricas en áreas sensibles como cabeceros de cama y zonas principales de sofá, con el objetivo de reducir la exposición a campos electromagnéticos en los espacios destinados al descanso.

Los 4 pilares del bienestar en The9

4

MATERIALES DE ACABADOS

Materiales de acabados y salud ambiental interior

La selección de materiales del proyecto responde a criterios de durabilidad, estabilidad ambiental y bajas emisiones, con el objetivo de favorecer una mejor calidad del aire interior y crear espacios equilibrados para la vida cotidiana.

En el interior de las viviendas se priorizan acabados que minimizan la emisión de compuestos orgánicos volátiles (COV), contribuyendo a reducir la presencia de sustancias potencialmente irritantes en el ambiente doméstico.

Los pavimentos se resuelven mediante superficies cerámicas de alta estabilidad, seleccionadas por su durabilidad, comportamiento ambiental y facilidad de mantenimiento, permitiendo generar superficies continuas que refuerzan la coherencia material de los espacios interiores.

Las superficies verticales se resuelven mediante pinturas ecológicas de base acuosa con bajas emisiones, formuladas para mantener una mayor estabilidad ambiental en los espacios interiores.

Los techos se ejecutan mediante falsos techos que permiten integrar de forma ordenada las instalaciones del edificio y optimizar la distribución de la iluminación, contribuyendo a generar ambientes interiores equilibrados y confortables.

Asimismo, la configuración de los sistemas constructivos y de los elementos de acabado contribuye a mejorar el comportamiento acústico entre estancias, favoreciendo un ambiente interior más silencioso y adecuado para el descanso.

El conjunto material del proyecto combina superficies minerales, cerámicas de alta estabilidad y elementos en madera natural, seleccionados por su durabilidad, comportamiento ambiental y coherencia con el lenguaje arquitectónico del edificio.

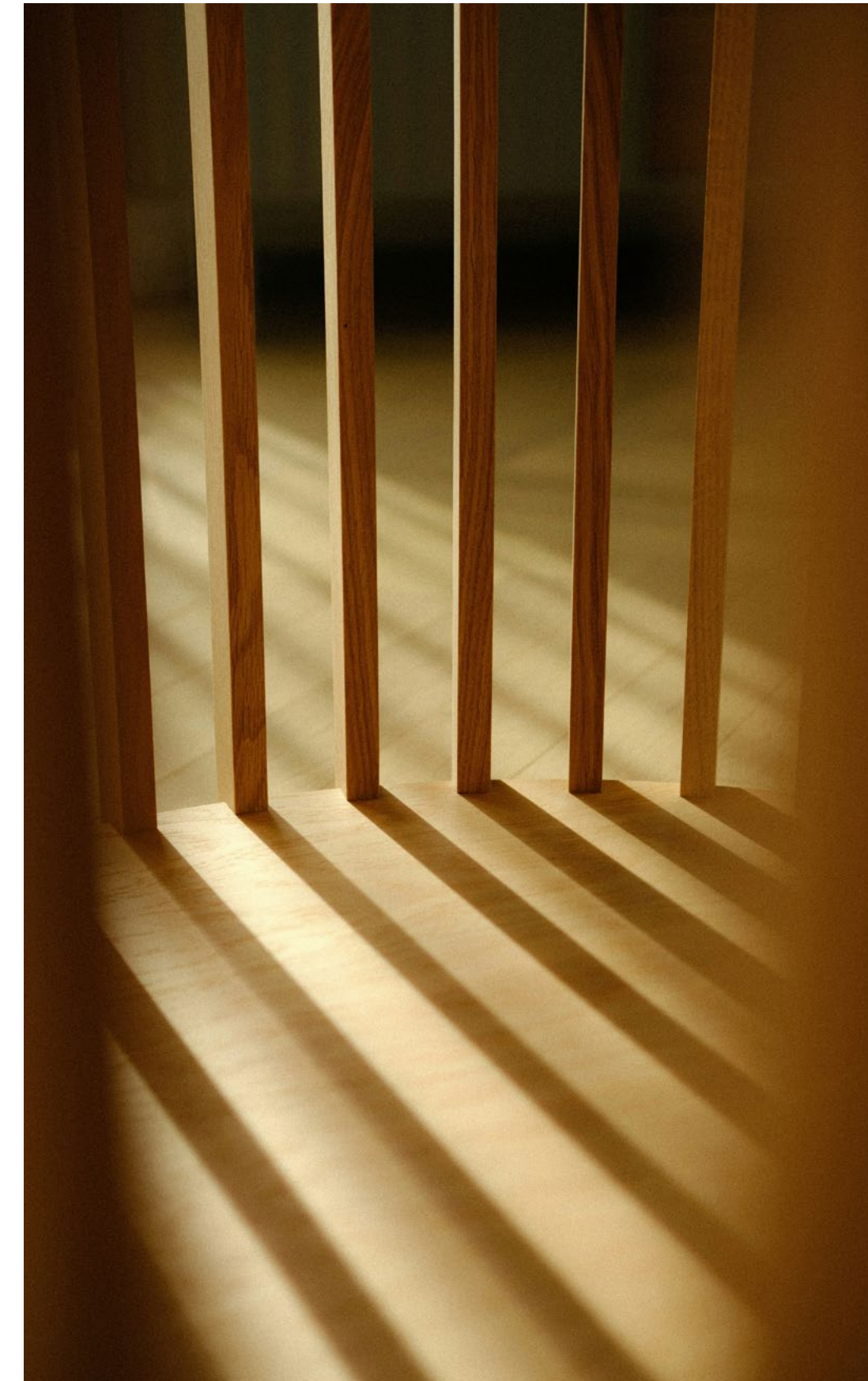
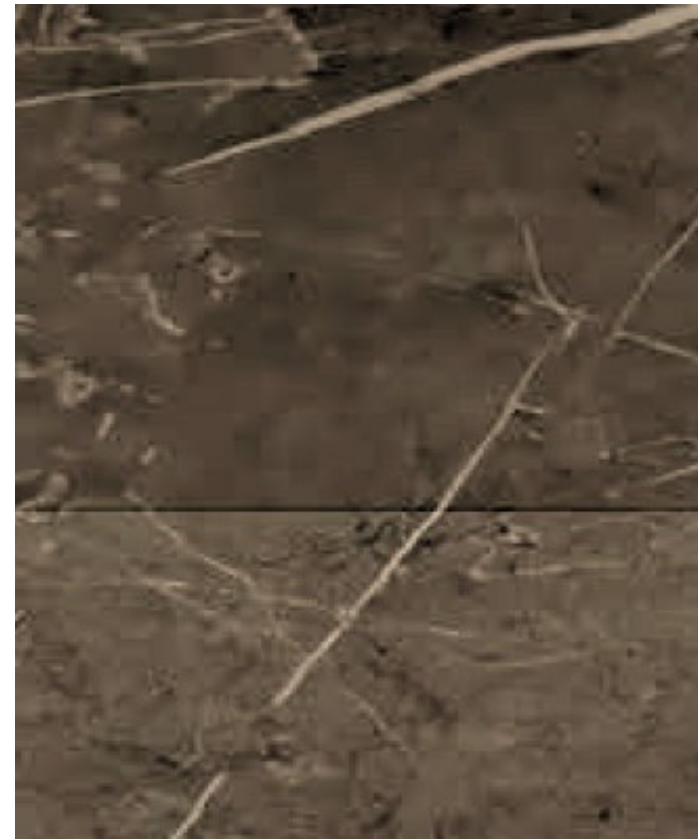
Esta selección de materiales permite generar interiores serenos, equilibrados y saludables, en línea con los principios de bienestar ambiental que definen el concepto Low Tox Living.



Specification Portfolio & Wellness Living

The9

Materialidad del proyecto



La paleta de materiales de The9 se fundamenta en una combinación equilibrada de elementos minerales, superficies técnicas y acabados naturales.

- Pavimentos de gran formato
- Carpinterías integradas
- Revestimientos seleccionados

Estos elementos contribuyen a crear una continuidad visual que refuerza la sensación de calma y amplitud en el interior de las viviendas.

La materialidad del proyecto refleja una visión contemporánea del bienestar residencial, donde la estética, durabilidad y confort se fusionan de manera coherente.

Pavimentos exteriores

BALCONES

Los porcelánicos en formatos orientativos podrán tener dimensiones de entre 60 x 60 cm y 100 x 100 cm, como el modelo Savannah o similar color beige /arena.

TERRAZAS Y JARDÍN

Los porcelánicos en formatos orientativos pueden presentar dimensiones que oscilan entre 100 x 100 cm y 120 x 120 cm. Estos pueden combinarse con piedra de jardín de canto rodado y vegetación, como el modelo Savannah o similares.

PISCINA

Revestimiento de piscina Paradise Turquesa o similar.



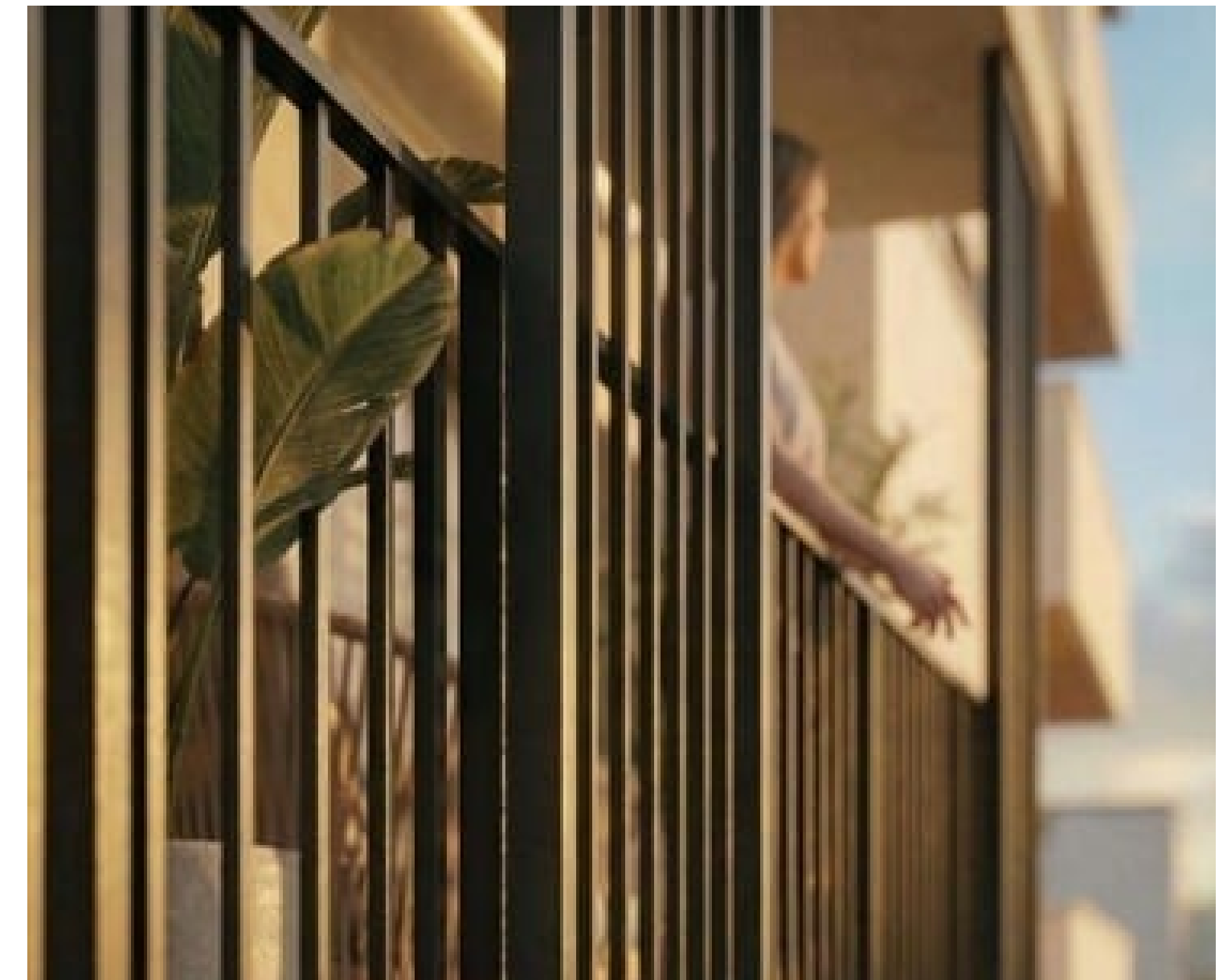
Revestimientos y carpintería exterior

BARANDILLAS Y CELOSÍAS

- Aluminio extrusionado
- Lacado en polvo (RAL 7043)
- Sistema corredero
- Guías ocultas
- Lamas orientables

VENTANAS Y PUERTAS

- Carpintería exterior de aluminio con rotura de puente térmico (RPT).
- Serie minimalista: marco oculto o semienrasado.
- Acabado lacado en polvo (RAL 7043).
- Acristalamiento doble vidrio bajo emisivo.
- Ventanas oscilobatientes u oscilantes (según ubicación).
- Persiana enrollable formada por lamas de aluminio con aislamiento.
- Cajón de persiana tipo monoblock aislado térmicamente.



Pavimentos interiores

Los porcelánicos en formatos orientativos podrán tener dimensiones de entre 100 x 100 cm/120 x 120 cm como el modelo Savannah o similar color beige/arena.

REVESTIMIENTOS INTERIORES PAREDES Y TECHOS

- Pinturas ecológicas Low-Tox de base acuosa acabado liso extra-mate de tacto sedoso en tonalidades neutras y claras color blanco roto o similar.
- Techo continuo de placa de yeso laminado. En estancias húmedas (baños y aseos) con tratamiento hidrófugo, resistentes a la humedad.
- Revestimientos cerámicos de gran formato modelo Liem Grey Nature o similar.

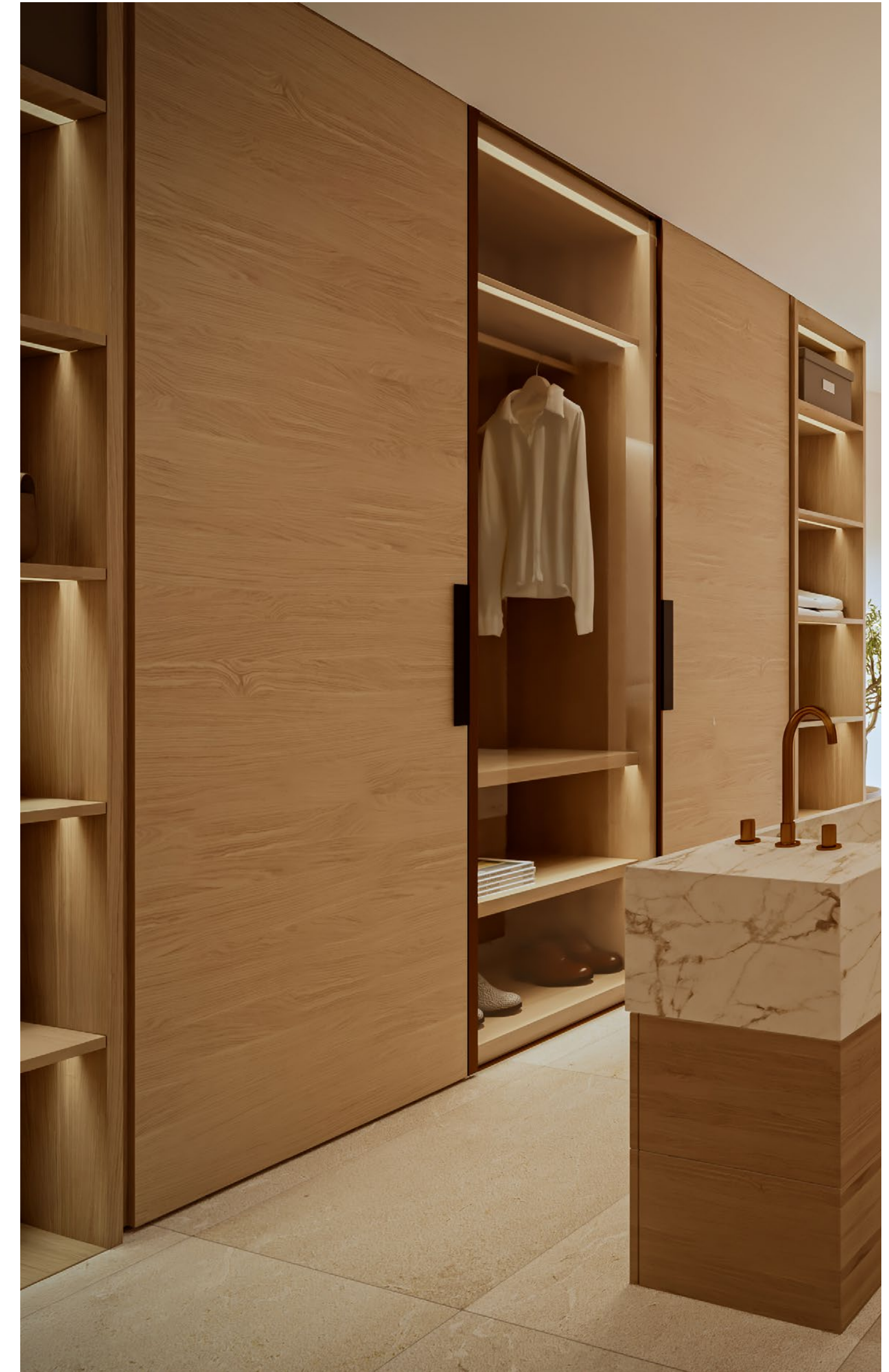


ELEMENTOS ESTRUCTURAL Y DECORATIVO FUNCIONAL EN ÁTICO

- Parámetro vertical en piedra natural Calacatta Gold o similar, como elemento estructural decorativo y funcional.
- Escalera volada en material madera o porcelánico Savannah o similar.



Carpintería interior



PUERTAS

Las puertas interiores se diseñan alineadas con los paramentos, con alturas aproximadas de 220 cm a 240 cm, reforzando la sensación de verticalidad y amplitud en las estancias. Puerta principal pivotante en acabado madera natural.

- Puertas interiores de madera color Roble Natural.
- Acabados en laca ecológica base agua.
- Herrajes de alta gama ocultos y cierre magnético.
- Manetas minimalistas color cobre.



ARMARIOS

- Armarios empotrados integrados en formato suelo-techo.
- Paneles en acabado de madera natural de roble.
- Iluminación LED integrada mediante perfiles continuos que se activan por sensores de apertura.
- En determinadas tipologías de vivienda, los armarios podrán incorporar puertas acristaladas, combinadas con perfilera metálica en acabado cobre.

PANELADO DECORATIVO DE PARAMENTO MADERA NATURAL

- Elemento decorativo de madera natural en la esquina, con curvatura y iluminación LED.
- Panelado en disposición vertical, acompañado de iluminación LED.
- Alistonado de madera natural o similar en según que estancia.

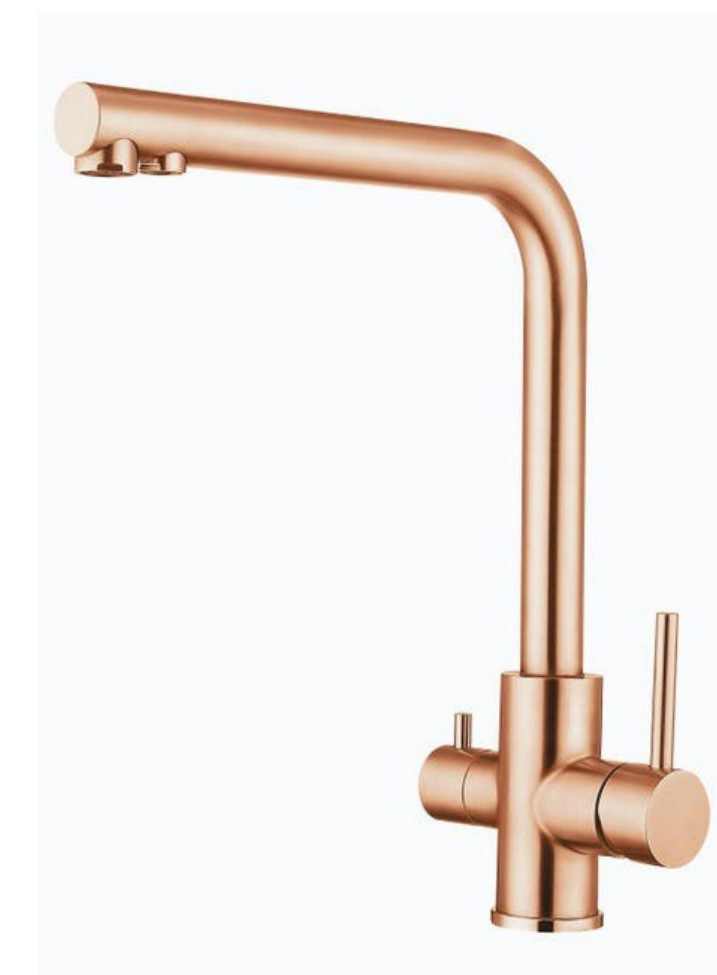
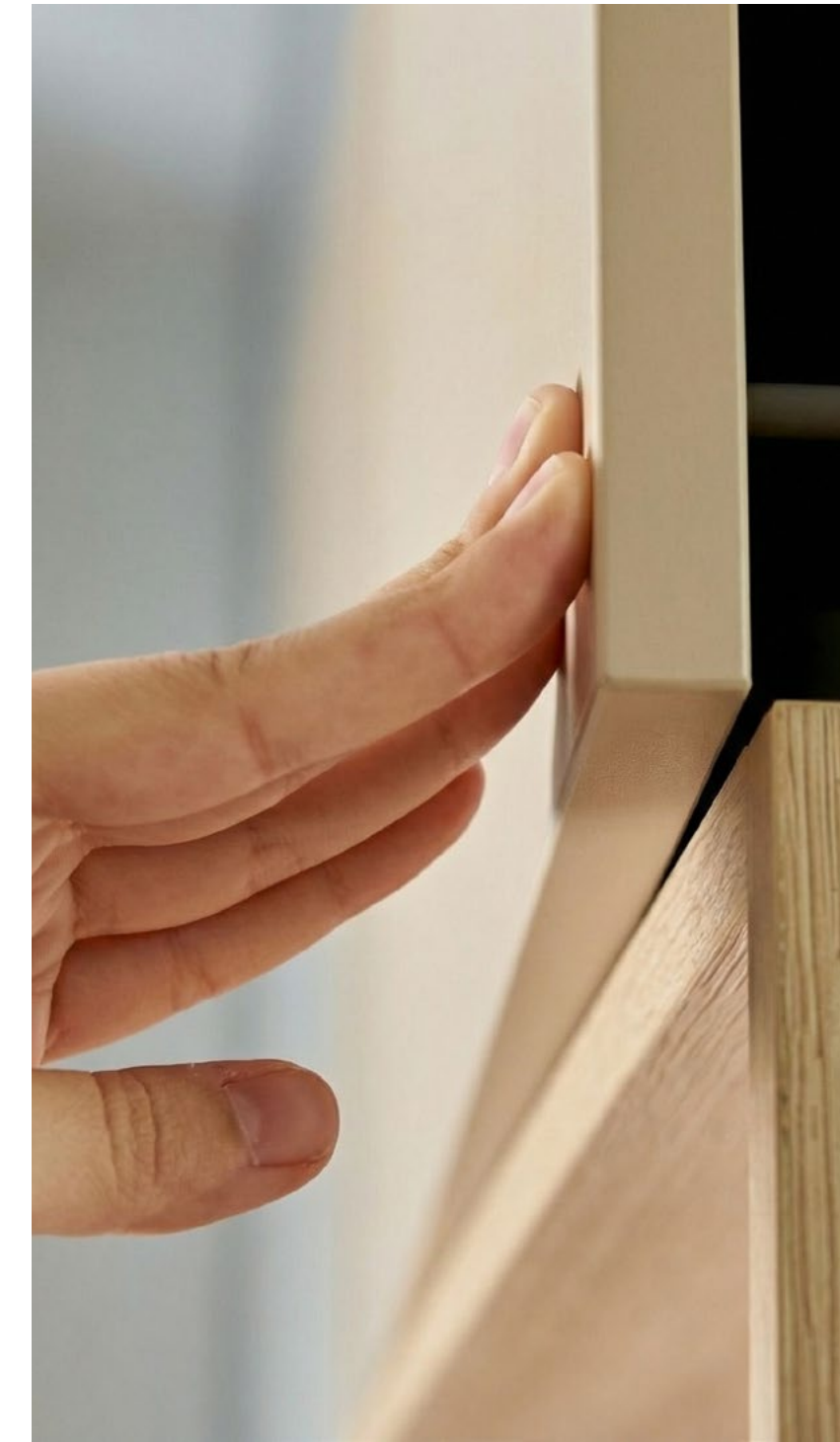


Equipamiento de la vivienda

COCINAS INTEGRADAS

Cocinas de concepto abierto, diseñadas para integrarse de forma armoniosa en las áreas principales del hogar. Al elegir estas cocinas, se toman en cuenta aspectos de estética, durabilidad y eficiencia.

- El mobiliario se fabrica a medida con frentes lisos de color Cashemry o similar y un práctico sistema de apertura mediante gola o 'push'.
- Se incluyen herrajes de extracción total y cierre amortiguado.
- Todos los tableros utilizados cuentan con certificación de muy baja emisión de formaldehídos (Clase E1 o similar), garantizando que el mobiliario no afecte la calidad del aire en el hogar.
- Revestimiento de paño de cocina porcelánico Calacatta Gold o similar.
- Grifería en acero inoxidable en color cobre.
- Encimeras de piedra técnica (porcelánico) Calacata Gold o similar.
- Sistema de purificación de agua por ósmosis que purifica el agua potable, eliminando mercurio, plomo, aluminio y plásticos.
- Sistema de tratamiento antical, utilizando tecnología Vulcan o similar, que actúa sobre la cristalización natural del calcio presente en el agua, evitando la formación de incrustaciones de cal en tuberías, griferías y electrodomésticos.



ELECTRODOMÉSTICOS INTEGRADOS

Firmas como Siemens, Bosch o similares.

- Placa de inducción
- Horno multifunción
- Campana de techo
- Fregadero de acero inoxidable bajo encimera



BAÑOS Y ASEOS

Todos los baños contarán con un sistema de filtración para duchas. Este sistema mejorará la calidad del agua utilizada en las duchas.

El agua será filtrada de manera eficiente, eliminando cloro, compuestos orgánicos, sedimentos, cal y pesticidas.

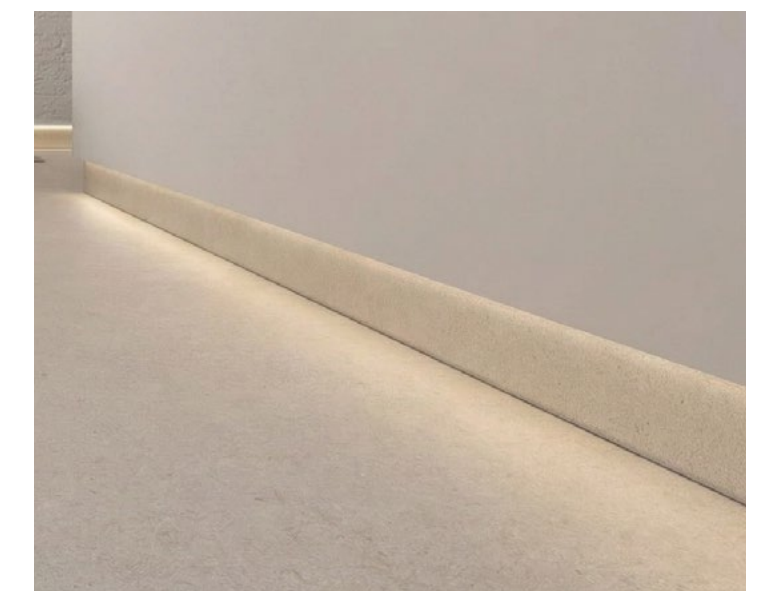
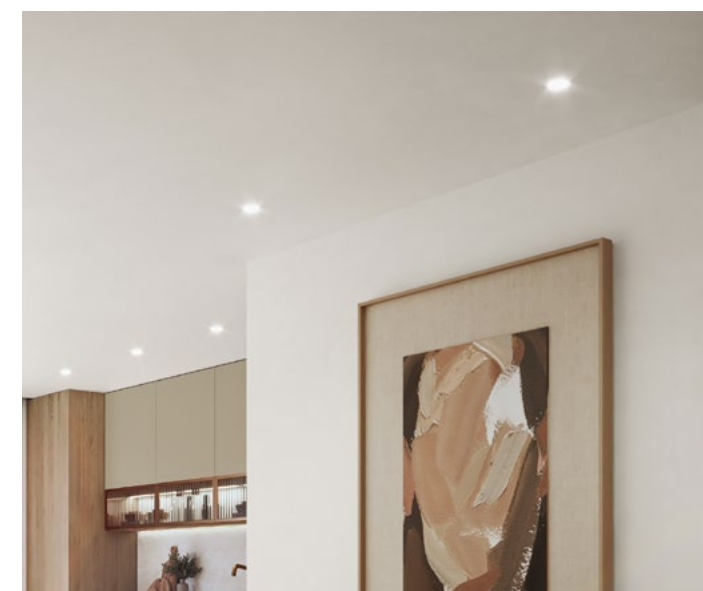
- Sanitarios suspendidos en color negro.
- Grifería empotrada en color cobre.
- Espejo con preinstalación para un sistema de retroiluminación.
- Revestimientos cerámicos de gran formato, modelo Liem Grey Nature o similar.
- Pavimento porcelánico de gran formato, modelo Savannah beige arena o similar.
- Plato de ducha tipo italiano con desagüe oculto (fabricado con el mismo material que el pavimento).
- Bañera ovalada en color blanco sobre la superficie (disponible solo en la planta ático).



Crterios de iluminación

La iluminación del proyecto se divide en tres capas: ambiental natural, funcional y de acento.

- Criterios de iluminación circadiana: Estos están diseñados para seguir los ritmos naturales del cuerpo a lo largo del día. Este enfoque considera la interacción entre la luz artificial y el ciclo biológico humano, centrándose en los momentos de actividad y descanso.
- Sistemas de iluminación: Se implementan sistemas con alta estabilidad lumínica y baja oscilación (low flicker), lo que ayuda a evitar las variaciones imperceptibles de intensidad que pueden presentarse en algunas fuentes de luz artificial.
- Iluminación de señalización y ambiente mediante luminarias empotradas de óptica asimétrica en habitaciones y zonas comunes .
- Tecnología LED de alta eficiencia y bajo deslumbramiento empotradas a ras en los paramentos verticales, creando una atmósfera cálida, sofisticada y garantizando un tránsito nocturno confortable.
- Diseño de la instalación eléctrica: Se ha puesto especial énfasis en la organización del cableado en las áreas de descanso y de estancia prolongada, evitando canalizaciones eléctricas en zonas sensibles como los cabeceros de cama y las áreas principales del sofá.



Instalaciones técnicas

VENTILACIÓN

El edificio dispone de sistema de ventilación mecánica controlada (VMC) de doble flujo con recuperación de calor, que garantiza la renovación continua del aire interior.

El sistema incorpora filtración de alta eficiencia, capaz de reducir la presencia de partículas, polen y otros contaminantes, mejorando la calidad del aire en el interior de las viviendas.

CLIMATIZACIÓN AEROTERMIA

El sistema de climatización se basa en aerotermia de alta eficiencia energética para la producción de calefacción y agua caliente sanitaria, mediante el aprovechamiento de energía del aire exterior.

Este sistema contribuye a la reducción del consumo energético y a una menor huella de carbono del edificio.

Cada vivienda dispone de control térmico independiente por estancias, mediante sistemas de regulación y termostatos individuales, permitiendo una gestión eficiente y personalizada del confort.

La distribución de climatización se realiza mediante sistema centralizado con unidades interiores en vivienda, optimizando el rendimiento energético del conjunto.

SUELO RADIANTE

La distribución térmica se realiza mediante sistema de suelo radiante, que permite una emisión homogénea del calor, mejorando el confort interior y optimizando el rendimiento energético del conjunto.



Detalle plantas

Este primer piso redefine el concepto de refugio urbano en Palma. Su diseño de inspiración mediterránea borra las fronteras entre el interior y un espectacular jardín privado con piscina, convirtiendo la terraza en el verdadero corazón del hogar. Es el equilibrio perfecto: la energía de la ciudad a un paso, y la paz de un oasis personal de absoluta privacidad.”



PLANTA 1º



Un diseño contemporáneo que prioriza la fluidez espacial. Este piso destaca por una zona social totalmente conectada que potencia la luminosidad y el aprovechamiento del espacio.



PLANTA 4ªA

PLANTA 3ªA

PLANTA 2ªA



PLANTA 4ªB

PLANTA 3ªB

PLANTA 2ªB



Situada en la quinta planta la zona de día, un impresionante núcleo diáfano que integra salón, comedor y cocina, invita a una vida social fluida y conectada. En contraste, el área de descanso se retira hacia la zona más íntima del hogar, configurando un refugio de absoluta paz y confort.



PLANTA 5°



Claridad, proporción y continuidad. Este ático con azotea integra arquitectura e interiorismo para crear un entorno de bienestar absoluto. El uso de pavimentos continuos y carpinterías alineadas elimina el ruido visual, logrando interiores serenos y funcionales que se extienden hacia el exterior. Un diseño honesto para un estilo de vida exigente.

ÁTICO



Vestíbulo

El vestíbulo, un escaparate urbano que evoca la esencia de un hotel boutique, combina elementos naturales como la piedra y la madera. El acceso se realiza a través de una puerta principal pivotante de cristal de seguridad, complementada con una iluminación cálida y acogedora, que se controla mediante tecnología avanzada. Además, el edificio contará con un ascensor de pasajeros que conecta las distintas plantas.



- Puerta de acceso al edificio fabricada en aluminio, de tipo pivotante.
- Buzón.
- Ascensor de uso comunitario.

Parking y parking subterraneo

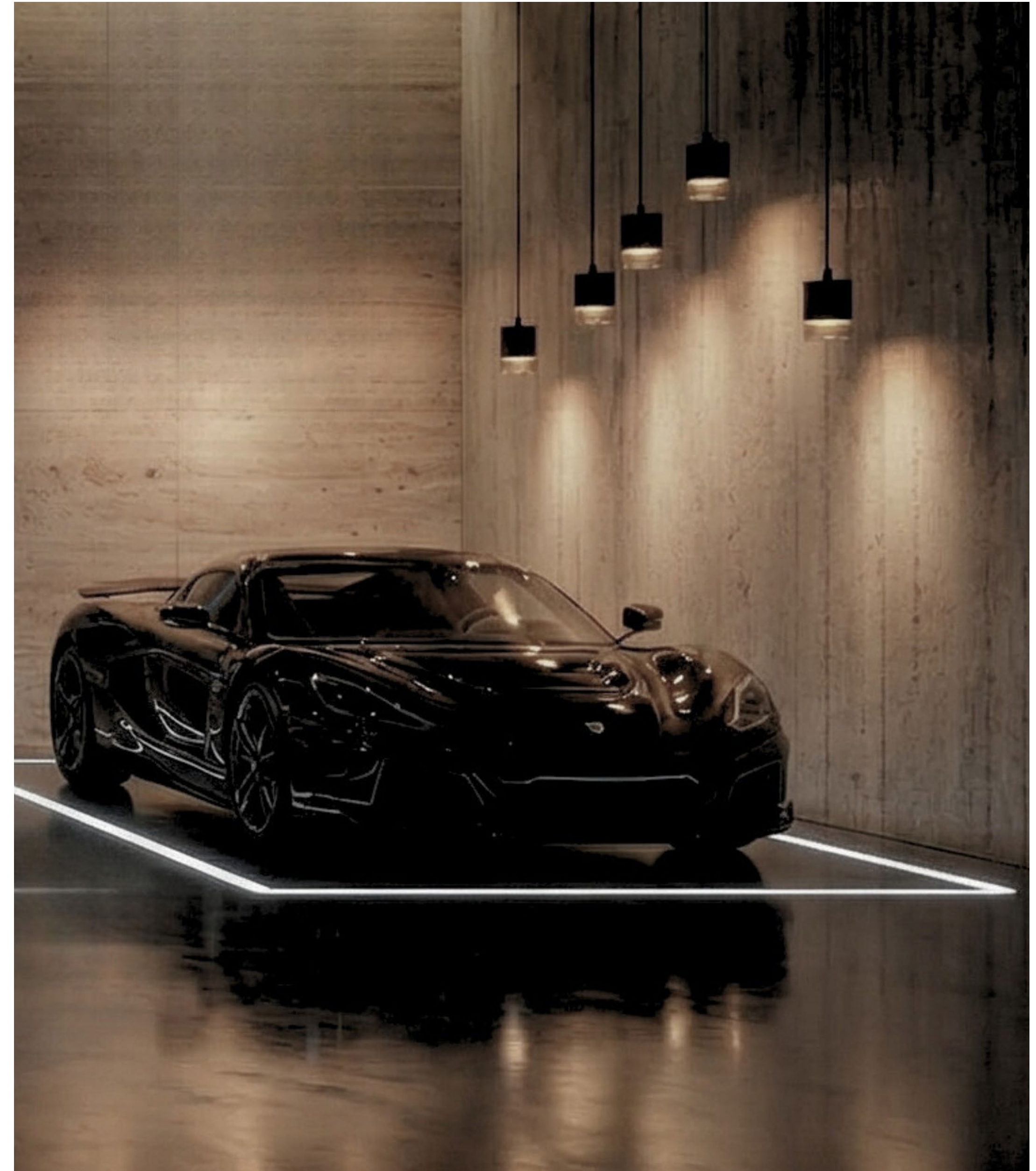
El edificio dispone de 18 plazas de aparcamiento situado entre la planta de acceso y un nivel inferior.

El sistema de aparcamiento incorpora un ascensor para vehículos que permite el acceso entre la planta de entrada y el nivel inferior.

MOVILIDAD ELÉCTRICA

El aparcamiento dispone de preinstalación para puntos de recarga de vehículos eléctricos. El interior cuenta con tecnología de sensorización avanzada y combina metal, piedra natural, y hormigón pulido.

- Sistema de garaje con ascensor para coches.
- Puerta seccional o corredera automática.
- Acero lacado o aluminio reforzado Acabado.
- RAL 7043.
- Sensorización avanzada.





NOTA INFORMATIVA

Las imágenes, materiales, formatos, marcas o acabados mostrados en este documento tienen carácter orientativo y forman parte del concepto de diseño del proyecto. Durante el desarrollo de la obra podrán introducirse ajustes técnicos o sustituciones por materiales de calidad equivalente o superior. Las imágenes y representaciones gráficas incluidas en el documento tienen carácter ilustrativo y no contractual.



Low Tox Living

The9

Project philosophy

The9 is the first residential building in Mallorca conceived under Low Tox principles: a conscious approach to architecture and residential design aimed at reducing everyday exposure to potentially harmful substances while supporting the physical and emotional wellbeing of those who inhabit the space.

At Setra Promotora, we believe that true contemporary luxury lies in living in a healthy, balanced environment that respects the natural rhythms of everyday life. For this reason, every decision throughout the project - architectural, technical and material - has been carefully considered to create homes that actively care for the people who live in them.

The Low Tox approach at The9 is expressed through a set of guiding principles that shape both the design and the selection of the building's construction solutions:

- Continuous ventilation that promotes the renewal of indoor air
- Water treatment and filtration systems for everyday domestic use
- Lighting designed to support circadian rhythms and visual comfort
- Carefully selected finishing materials with low emissions and high environmental stability
- Construction solutions that prioritise thermal and acoustic comfort
- Interior design focused on natural light and the visual calm of each space

Through the integration of advanced technology, conscious design and carefully curated finishing materials, The9 offers a residential environment designed to promote environmental wellbeing, restorative rest and sensory balance.

More than a residential development, The9 introduces a new way of living: an urban sanctuary where wellbeing, architecture and design come together to create homes that genuinely care for people.

The four pillars of wellbeing at The9

Architecture designed to elevate everyday living. The9 has been conceived through a conscious architectural approach, where every design decision, material choice and technological integration responds to a shared purpose: to create homes that enhance physical, mental and environmental wellbeing.

The project is structured around four fundamental pillars that guide both the design of the building and the selection of its construction solutions.

Together, they define the Low Tox Living philosophy that gives the project its identity.

1

AIR QUALITY SYSTEM

The9 incorporates a dual-flow mechanical ventilation system with heat recovery, ensuring continuous and controlled air renewal throughout each residence.

Filtered outdoor air is introduced while stale air is extracted from kitchens, bathrooms and wet areas, maintaining a stable indoor environment across all living spaces.

Continuous air renewal supports optimal oxygen levels while reducing humidity and indoor pollutants, creating a healthier and more comfortable atmosphere.

From a wellbeing perspective, clean, well-renewed air also contributes to improved sleep quality, supporting optimal oxygenation during the night while reducing airborne particles that may affect respiratory health.

The system also features heat recovery technology, allowing thermal energy from extracted air to pre-condition incoming air. This enhances energy efficiency while maintaining optimal thermal comfort without unnecessary energy loss.

The four pillars of wellbeing at The9

2

WATER QUALITY SYSTEM

Quality and treatment of domestic water

Water quality plays a fundamental role in both everyday comfort and the longevity of domestic systems. For this reason, the project integrates solutions designed to enhance water conditions across all uses.

The building incorporates an anti-limescale system using Vulcan technology or equivalent, which acts on the natural crystallisation of calcium in water. This process prevents limescale build-up in pipes, fittings and appliances, extending the lifespan of hydraulic systems.

Within each residence, dedicated shower filtration systems reduce chlorine, sediments and other particles commonly present in mains water, providing a gentler and more balanced experience for skin and hair.

For drinking water, kitchens are equipped with reverse osmosis systems that remove a significant proportion of salts, impurities and compounds, ensuring high-quality water for consumption and cooking.

Together, these solutions enhance water quality across all domestic uses—consumption, hygiene and maintenance—reinforcing the project's commitment to wellbeing and environmental care.

The four pillars of wellbeing at The9

3

LIGHTING SYSTEM

The design maximises natural light through the façade during the early hours of the day, promoting optimal daylight exposure in the main living areas. This supports circadian rhythms, helping regulate natural sleep–wake cycles.

Artificial lighting is resolved through high–efficiency LED technology seamlessly integrated into the architecture, combining recessed spotlights, indirect lighting and ambient solutions to achieve a balanced and homogeneous distribution of light.

Circadian lighting principles are incorporated to align with the body’s natural rhythms, with particular attention to reducing blue light during evening hours, creating warmer and more relaxing environments that support rest.

Lighting systems also feature high stability and low flicker, eliminating imperceptible fluctuations in intensity and reducing visual fatigue, resulting in a more natural and comfortable experience.

Special attention has been given to electrical planning in rest areas, avoiding wiring routes in sensitive zones such as bed headboards and primary seating areas, helping to reduce exposure to electromagnetic fields.

The four pillars of wellbeing at The9

4

FINISHES & MATERIALS Interior finishing materials and environmental health

Material selection follows strict criteria of durability, environmental stability and low emissions, contributing to improved indoor air quality and balanced living environments.

Interior finishes prioritise materials that minimise the emission of volatile organic compounds (VOCs), reducing the presence of potentially irritating substances.

Flooring is executed using high-stability ceramic surfaces, selected for durability, environmental performance and ease of maintenance. Vertical surfaces are finished with ecological water-based paints with low emissions, while suspended ceilings allow for clean integration of building systems.

The overall material palette combines mineral surfaces, high-performance ceramics and natural wood elements, selected for their durability and alignment with the architectural language of the building.

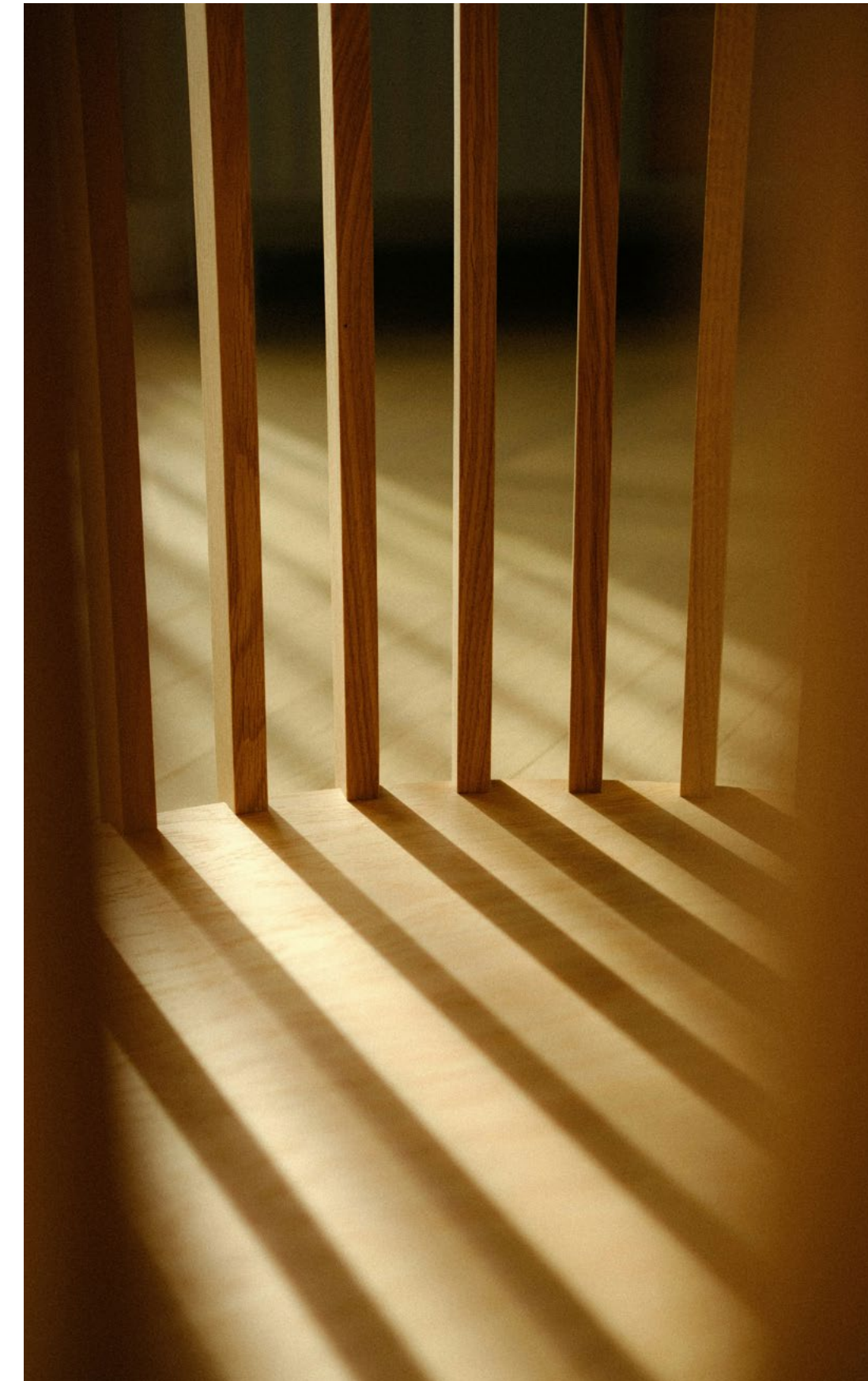
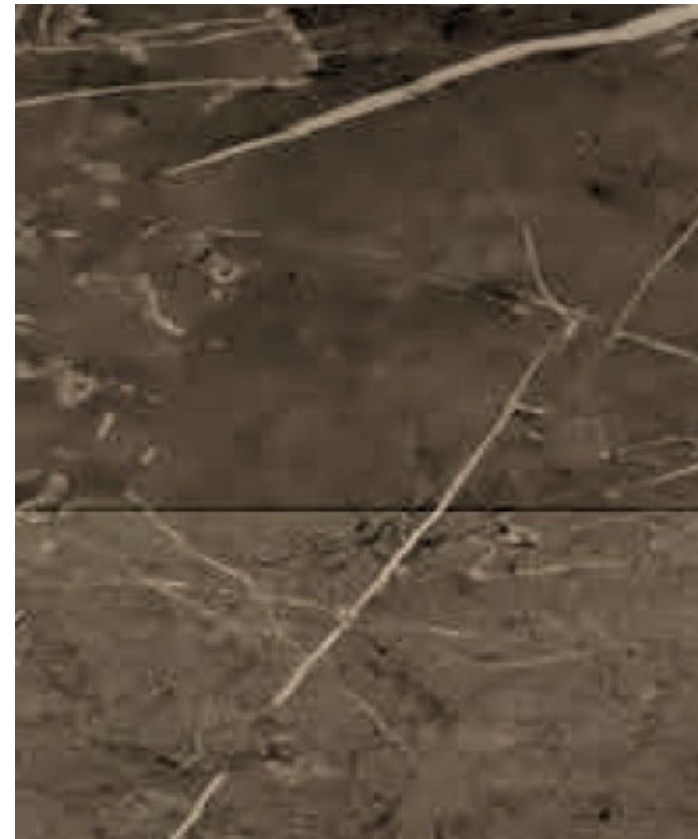
This carefully curated selection creates interiors that feel calm, balanced and healthy—fully aligned with the principles of Low Tox Living.



Specification Portfolio & Wellness Living

The9

Materiality of the project



The material palette at The9 is defined by a balanced combination of mineral elements, technical surfaces and natural finishes.

- Large-format flooring
- Integrated joinery
- Carefully selected cladding

Together, these elements create a visual continuity that enhances the sense of calm and spaciousness throughout the interiors.

The project's material language reflects a contemporary vision of residential wellbeing, where aesthetics, durability and comfort coexist in perfect harmony.

Exterior flooring

BALCONIES

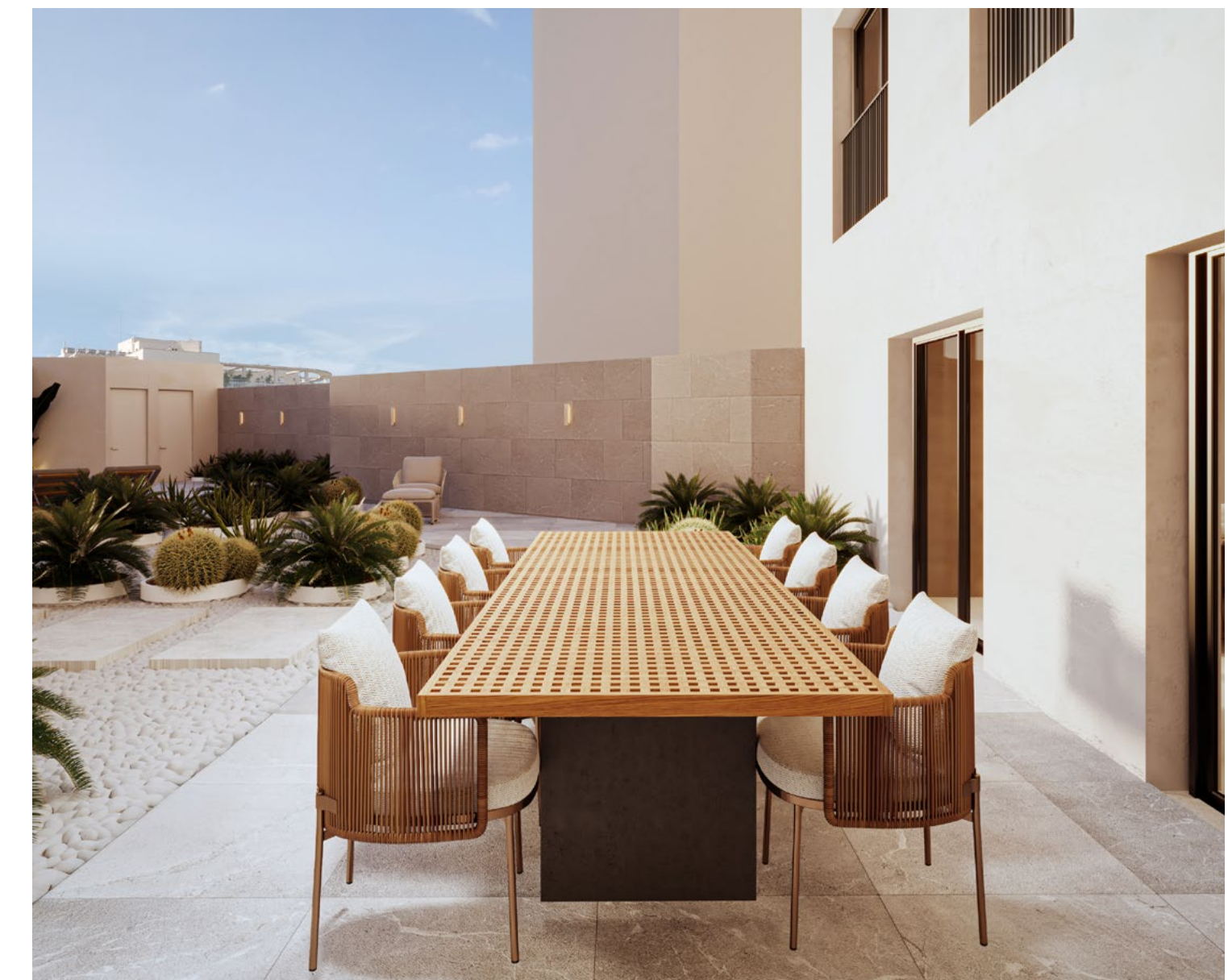
Porcelain tiles in indicative formats ranging from 60 x 60 cm to 100 x 100 cm, such as Savannah or similar in beige/sand tones.

TERRACES AND GARDEN

Porcelain tiles in larger formats ranging from 100 x 100 cm to 120 x 120 cm, combined with natural gravel and vegetation, such as Savannah or similar.

SWIMMING POOL

Pool finish in Paradise Turquoise or similar.



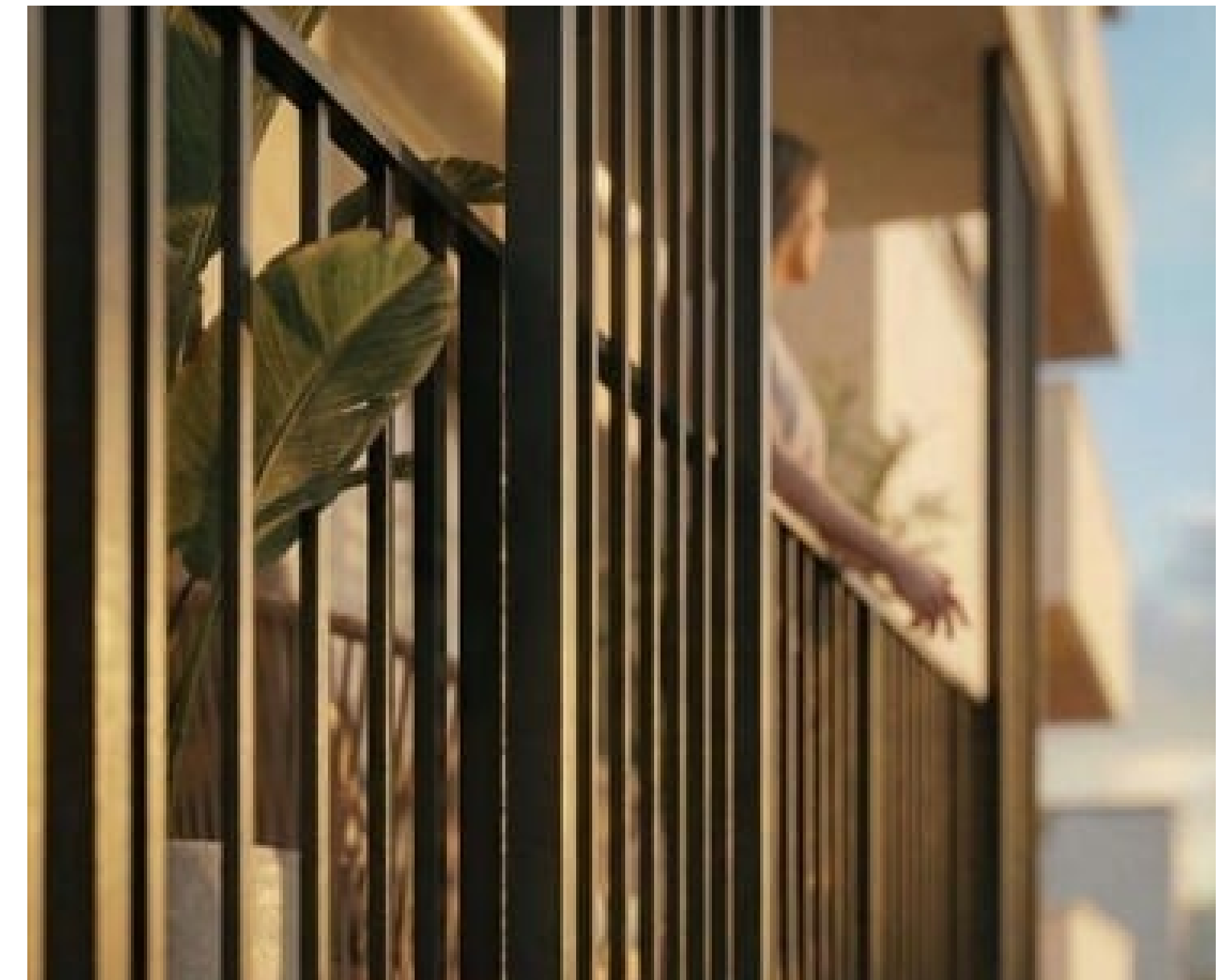
Exterior finishes & joinery

RAILINGS AND SCREENS

- Extruded aluminium
- Powder-coated finish (RAL 7043)
- Sliding systems
- Concealed tracks
- Adjustable slats

WINDOWS AND DOORS

- Aluminium frames with thermal break
- Minimalist profile with concealed or flush frames
- Powder-coated finish (RAL 7043)
- Low-emissivity double glazing
- Tilt-and-turn or casement windows depending on location
- Insulated aluminium roller shutters
- Thermally insulated monoblock shutter box



Interior flooring

Large-format porcelain tiles ranging from 100 x 100 cm to 120 x 120 cm, such as Savannah or similar in beige/sand tones.

INTERIOR FINISHES — WALLS & CEILINGS

- Low-Tox ecological water-based paints with an extra-matte, silky finish in soft neutral tones such as off-white or similar.
- Continuous plasterboard ceilings, with moisture-resistant treatment in wet areas such as bathrooms and guest toilets.
- Large-format ceramic wall cladding, Liem Grey Nature or similar.

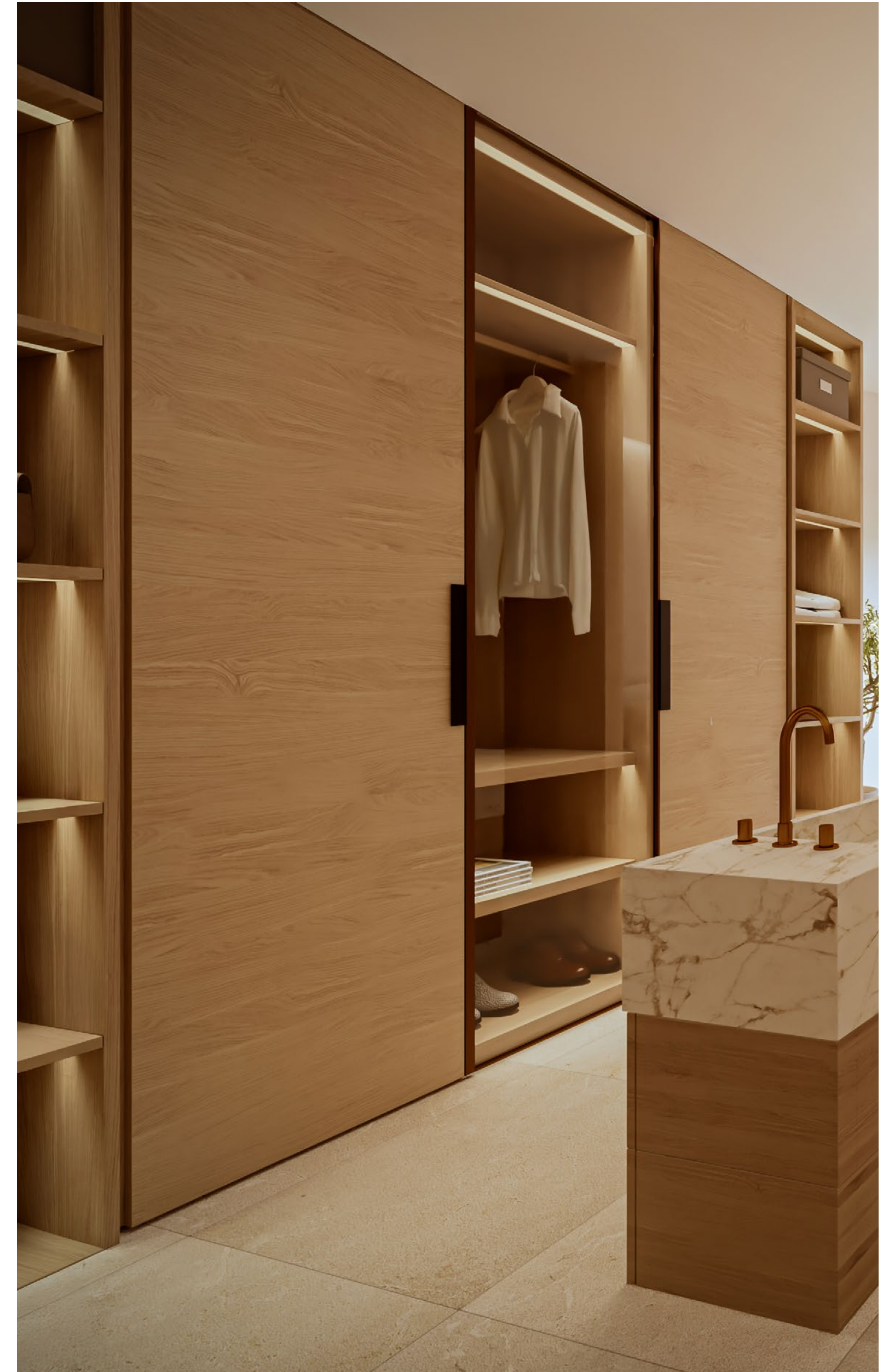


STRUCTURAL & DECORATIVE ELEMENTS IN PENTHOUSE

- Vertical feature wall in natural stone Calacatta Gold or similar, combining structural, decorative and functional value.
- Floating staircase in natural wood or Savannah porcelain finish or similar.



Interior joinery



DOORS

Interior doors aligned flush with wall surfaces, with heights between approximately 220 cm and 240 cm, enhancing verticality and spatial perception. Main entrance door with pivot system in natural wood finish.

- Interior doors in natural oak finish.
- Ecological water-based lacquer finishes.
- High-end concealed hardware with magnetic closure.
- Minimalist copper-finish handles.

WARDROBES

- Built-in wardrobes from floor to ceiling .
- Panels in natural oak wood finish.
- Integrated LED lighting activated by opening sensors.
- In certain layouts, wardrobes may incorporate glass doors combined with copper-finish metal frames.

DECORATIVE NATURAL WOOD WALL PANELING

- Curved natural wood feature element with integrated LED lighting.
- Vertical panel composition enhanced by linear lighting.
- Slatted natural wood detailing in selected areas.

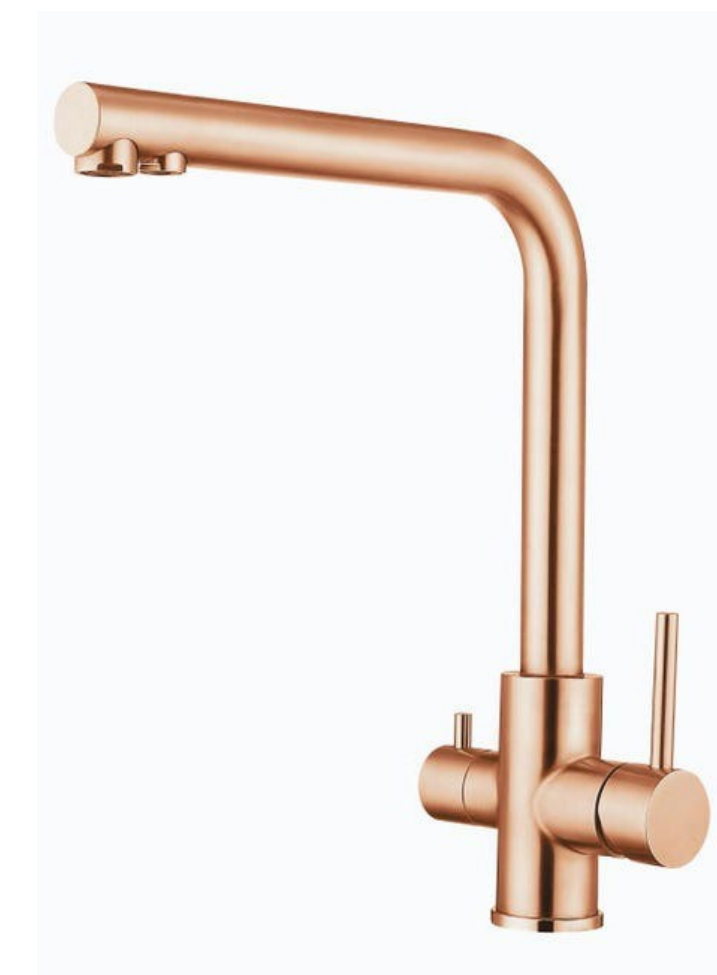


Home equipment

INTEGRATED KITCHENS

Open-plan kitchens designed to integrate seamlessly into the main living areas. A balance of aesthetics, durability and efficiency informs every decision.

- Custom-made cabinetry features clean-lined fronts in Cashemry tone or similar, with discreet gola or push-opening systems. Full-extension hardware with soft-close mechanisms is included.
- All boards are certified for very low formaldehyde emissions (E1 class or equivalent), ensuring that furniture does not compromise indoor air quality.
- Backsplash in Calacatta Gold porcelain or similar.
- Copper-finish stainless steel fittings.
- Technical stone (porcelain) worktops in Calacatta Gold or similar.
- Reverse osmosis system for drinking water, removing mercury, lead, aluminium and microplastics.
- Anti-limescale treatment using Vulcan technology or equivalent, acting on calcium crystallisation to prevent scale build-up in pipes, fittings and appliances.



INTEGRATED APPLIANCES

Selected brands such as Siemens, Bosch or similar.

- Induction hob
- Multifunction oven
- Ceiling-integrated extractor
- Undermount stainless steel sink



BATHROOMS & GUEST TOILETS

All bathrooms include dedicated shower filtration systems that improve water quality by reducing chlorine, organic compounds, sediments, limescale and pesticides.



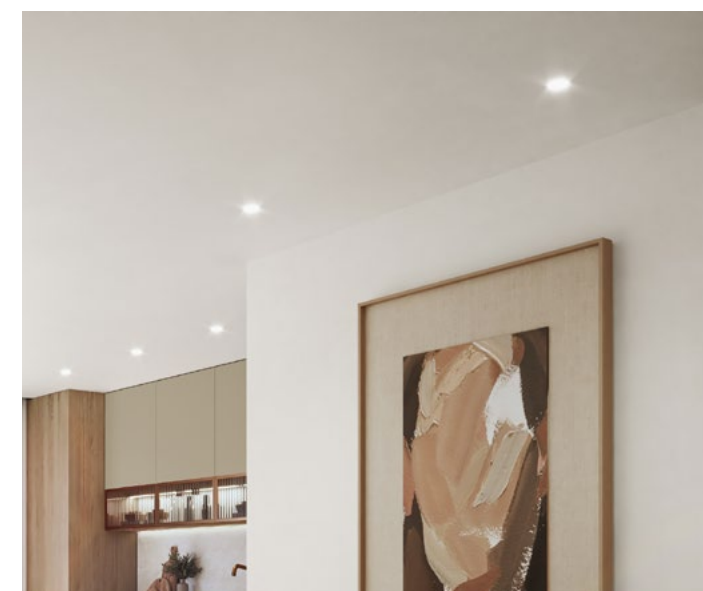
- Wall-hung sanitaryware in black finish.
- Built-in copper-finish fittings.
- Mirror with pre-installation for backlighting.
- Large-format ceramic wall cladding (Liem Grey Nature or similar).
- Large-format porcelain flooring (Savannah beige/sand or similar).
- Walk-in shower with concealed drainage, finished in the same material as the floor.
- Freestanding oval bathtub in white (penthouse only).



Lighting concept

Lighting is structured across three layers: ambient (natural), functional and accent.

- Circadian lighting principles are incorporated to align with the body's natural rhythms, considering the interaction between artificial light and the human biological cycle.
- High-stability, low-flicker systems eliminate imperceptible fluctuations in intensity, enhancing visual comfort.
- Integrated luminaires with asymmetric optics provide subtle wayfinding and ambient lighting in rooms and shared areas.
- High-efficiency, low-glare LED fixtures are seamlessly embedded into vertical surfaces, creating a warm and refined atmosphere.
- Electrical planning prioritises rest areas, avoiding wiring routes in sensitive zones such as bed headboards and primary seating areas.



Technical systems

VENTILATION

The building features a controlled mechanical ventilation (MVHR) system with heat recovery, ensuring continuous renewal of indoor air.

High-efficiency filtration reduces particles, pollen and other pollutants, enhancing indoor air quality.

AEROTHERMAL CLIMATE CONTROL

High-efficiency aerothermal systems provide heating and domestic hot water by harnessing energy from the outdoor air, reducing energy consumption and the building's carbon footprint.

Each residence benefits from independent room-by-room temperature control through dedicated thermostats, allowing personalised and efficient comfort management.

UNDERFLOOR HEATING

Heat distribution is delivered through underfloor heating, providing uniform thermal emission, enhanced comfort and optimised energy performance.



Floor-by-floor overview

This residence redefines the concept of an urban retreat in Palma. Mediterranean-inspired design dissolves the boundaries between interior living and a generous private garden with pool, making the terrace the true heart of the home—where city energy and absolute privacy coexist in perfect balance.



FIRST



A contemporary layout prioritising spatial flow. The home is defined by a fully connected social area that maximises natural light and efficient use of space.



FOURTH A

THIRD A

SECOND A



FOURTH B

THIRD B

SECOND B



On the fifth level, the day area—an expansive open-plan core integrating living, dining and kitchen—invites a fluid, connected lifestyle. In contrast, the night area is set apart in a more intimate zone, creating a peaceful and private retreat.



FIFTH



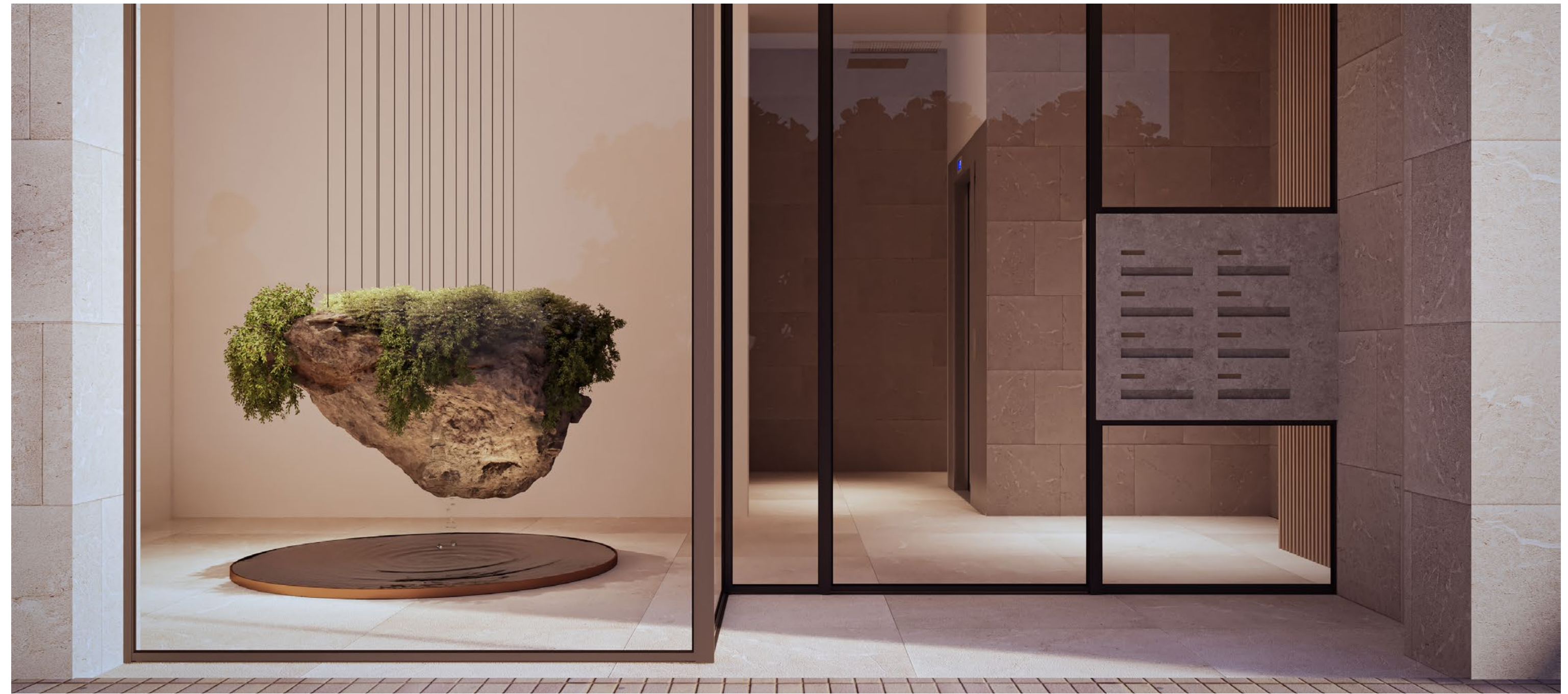
Clarity, proportion and continuity. This rooftop residence integrates architecture and interior design to create an environment of absolute wellbeing. Continuous flooring and aligned joinery reduce visual noise, resulting in serene interiors that extend naturally to the exterior—an honest design for a refined lifestyle.

PENTHOUSE



Lobby

The entrance lobby, conceived as an urban showcase with the essence of a boutique hotel, combines natural materials such as stone and wood. Access is through a pivoting security glass door, complemented by warm, welcoming lighting controlled by advanced systems. A passenger lift connects all levels.

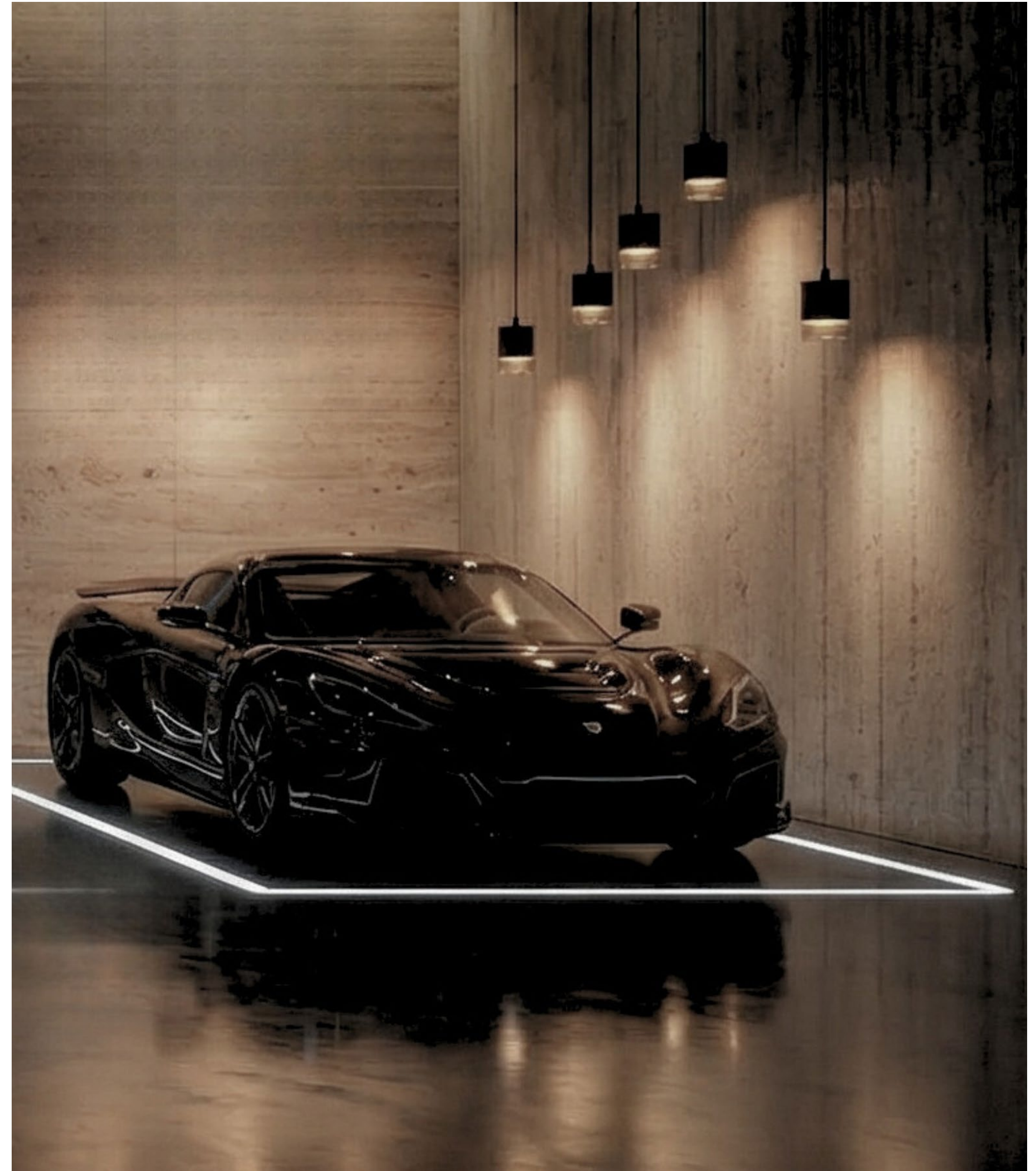


- Pivoting aluminium entrance door
- Mailbox
- Communal lift

The9

Parking & underground parking

The building provides 18 parking spaces distributed between the entrance level and a lower level. A vehicle lift system connects both levels.



ELECTRIC MOBILITY

Pre-installation for electric vehicle charging points. The interior incorporates advanced sensor technology and combines metal, natural stone and polished concrete.

- Vehicle lift system
- Automatic sectional or sliding door
- Powder-coated steel or reinforced aluminium (RAL 7043)
- Advanced sensing systems



DISCLAIMER

Images, materials, formats, brands and finishes shown in this document are indicative and form part of the project's design concept. During construction, technical adjustments or substitutions with materials of equivalent or superior quality may be introduced. All images and visual representations are illustrative and non-contractual.

The9

The9 es mucho más que el primer edificio residencial Low Tox en Mallorca. Es un estilo de vida que prima la salud ambiental y celebra el lujo contemporáneo.

More than Mallorca's first Low Tox residential development, The9 represents a lifestyle that prioritises environmental health while celebrating contemporary luxury.