

MEMORIA DE CALIDADES



Salsa Inmobiliaria

**47 VIVIENDAS, APARCAMIENTOS Y
TRASTEROS EN PARCELA STX-279
TORROX COSTA, MÁLAGA**

BUILDING SPECIFICATIONS



Salsa Inmobiliaria

**47 HOMES, PARKING SPACES AND
STORAGE ROOMS IN PLOT STX-279
TORROX COSTA, MALAGA**

ENVOLVENTE

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

De hormigón armado con forjados reticulares y/o losas según cálculo estructural.

FACHADA

Cerramiento de fachada a base de fábrica de ladrillo revestido al exterior con enfoscado y pintado según zonas definidas en proyecto, aislamiento térmico interior, cámara de aire, trasdosado con tabiquería de yeso laminado al interior, fijados con perfiles metálicos.

Protección de terrazas con barandilla de vidrio y petos de fábrica enfoscado y pintado según diseño de Proyecto.

CUBIERTA

Cubierta plana no transitable con terminación en grava.
Cubiertas transitables acabadas con solado de gres antideslizante para exteriores.

CARPINTERÍA

La carpintería exterior es de aluminio con doble acristalamiento con cámara de aire que reduce notablemente el intercambio de energía frío-calor y el ruido exterior, asegurando un buen confort en el interior.

En planta baja las ventanas de salones y dormitorios con persianas de aluminio en el color de la carpintería con sistema autoblocante. En el resto de plantas todas las ventanas de dormitorios tienen persianas de aluminio en el color de la carpintería.

INTERIORES

DIVISIONES INTERIORES

Tabiquería interior de vivienda de yeso laminado con doble placa, con estructura portante metálica y aislamiento térmico-acústico.

ENVELOPE

FOUNDATION & STRUCTURE

Reinforced concrete with waffle slabs and/or flat slabs according to structural calculations.

FACADE

Brickwork facade enclosure rendered and painted on the outside according to the areas defined in the project, internal thermal insulation, air cavity, lined with laminated plasterboard on the inside, fixed with metal profiles.

Terraces protected with glass balustrade and brickwork parapets rendered and painted according to project design.

ROOF

Flat non-passable roof with gravel finishing. Passable roof areas with non-slip stoneware flooring for outdoor use.

METALWORK

Exterior metalwork of aluminium with double glazing with air cavity which considerably reduces cold-heat transfer and outside noise, ensuring comfort inside.

On the ground floor, the windows in the living-room and the bedrooms have aluminium shutters in the same colour as the metalwork with a self-locking system. On the other floors all bedroom windows have aluminium shutters in the same colour as the metalwork.

INTERIOR

INTERNAL DIVISIONS

Interior partition walls of laminated double plasterboard, with metal supporting structure and thermal-acoustic insulation.

Separación entre viviendas formada por fábrica de ladrillo con trasdosado a ambas caras de tabique de yeso laminado con doble placa y aislamiento térmico-acústico.

Separación entre vivienda y zonas comunes formada por fábrica de ladrillo con trasdosado interior de tabique de yeso laminado con doble placa y aislamiento térmico-acústico.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta blindada en acceso a vivienda, lacada en color blanco, herrajes de seguridad, tirador exterior y mirilla óptica.

Puertas de paso de hoja lacada en color blanca, bisagras y tirador.

Armarios modulares, abatibles o correderas según tipología, con el mismo acabado lacado en blanco de las puertas de paso e interior acabado en melamina textil, balda de maletero y barra de colgar.

PINTURAS

Paramentos verticales y horizontales en interior de viviendas en pintura plástica lisa color blanco.

PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

Pavimento de gres en interior de viviendas salón, dormitorios, vestíbulo y pasillo con rodapié de DM lacado en blanco.

Pavimento de gres en baños.

Pavimento cerámico de gres antideslizante para exteriores en terrazas.

Revestimientos con plaqueta cerámica en zona húmeda de baños y aseos según diseño.

Separation between homes by brickwork with laminated double plasterboard on both sides and thermal-acoustic insulation.

Separation between homes and communal areas by brickwork with laminated double plasterboard on the inside and thermal-acoustic insulation.

WOODWORK

White lacquered reinforced entrance door with security fittings, exterior handle and peephole.

White lacquered single-leaf interior doors, hinges and handle.

Modular wardrobes, with hinged or sliding doors depending on the type, with the same white lacquered finish as the interior doors and textile melamine finish inside, luggage rack and hanging rod.

PAINT

Vertical as well as horizontal walls inside the homes painted with smooth white plastic paint.

FLOOR & WALL TILES

Stoneware flooring inside the living-room, bedrooms, hall and corridor with white lacquered MDF skirting board.

Stoneware flooring in bathrooms.

Non-slip ceramic stoneware flooring for outdoor use in terraces.

Ceramic wall tiling in wet areas of bathrooms and toilets according to design.

Falso techo de escayola + pintura en baños con registros donde se aloje la maquinaria de climatización y ventilación.

Falso techo de escayola en baño sin máquina y cocinas.

Falso techo de escayola+ pintura en resto de estancias.

INSTALACIONES

CLIMATIZACION Y AGUA CALIENTE

Las viviendas irán dotadas de instalación de climatización por conductos y la producción de ACS mediante Aerotermia

Las viviendas disponen de un sistema individual de ventilación mecánica, cumpliendo con la normativa vigente de confort interior y salubridad. De esta forma se garantiza la correcta ventilación de las estancias reduciendo al mínimo el consumo energético.

SANITARIOS Y GRIFERÍA

Los aparatos sanitarios serán de color blanco.

El baño principal y secundario con lavabo con mueble.

Todas las griferías tienen el acabado cromado.

False plaster ceiling + paint in bathrooms with access panels where air-conditioning and ventilation machinery is housed.

False plaster ceiling in bathroom without machinery and kitchens.

False plaster ceiling + paint in the other rooms.

INSTALLATIONS

AIR-CONDITIONING AND HOT WATER

The dwellings will be equipped with ducted air-conditioning and DHW production by means of aerothermal energy.

The homes are equipped with an individual mechanical ventilation system that complies with the current regulations on indoor comfort and health, thus ensuring the proper ventilation of the rooms and reducing energy consumption to the minimum.

SANITARY FITTINGS & TAPS

Sanitary fittings will be white.

Main and secondary bathrooms with washbasin and cabinet.

All taps have a chrome finish.

Platos de ducha de resina con grifería monomando y mampara formada por vidrio fijo + corredera según diseño.

Grifo en terraza.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación eléctrica de acuerdo con Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Mecanismos eléctricos

Instalación fotovoltaica para autoconsumo comunitario, con conexión a red y compensación de excedentes, conectada a los servicios comunes de cada portal.

Instalación de Telecomunicaciones en vivienda con tomas de televisión y voz-datos en salones y dormitorios, preinstalación para banda ancha en salón y dormitorio principal, y toma de F.O. en salón.

Instalación de antenas para TV y FM y dos antenas parabólicas.

Portero electrónico en accesos a urbanización y portales.

MOBILIARIO DE COCINA

Cocina amueblada con muebles bajos y altos con encimera y frente.

Fregadero de acero inoxidable y grifería monomando.

Electrodomésticos: Horno eléctrico, placa de inducción, campana extractora.

Resin shower trays with mixer taps and fixed + sliding glass screen according to design.

Tap on terrace.

ELECTRICITY & TELECOMMUNICATIONS

Electrical installation in accordance with Low Voltage Electrotechnical Regulations. Electrical mechanisms.

Photovoltaic installation for community self-consumption, with connection to the grid and surplus compensation, connected to the communal services of each block.

Telecommunications installation at homes with television and voice-data sockets in living-rooms and bedrooms, pre-installation for broadband in living-room and master bedroom and O.F. socket in living-room.

Installation of TV and FM aerials as well as two satellite dishes.

Entry phone at the entrances to the housing estate and to the blocks.

KITCHEN FURNITURE

Furnished kitchen with lower and upper cabinets with worktop and backsplash.

Stainless steel sink and mixer taps.

Household appliances: Electric oven, induction hob, extractor hood.

ZONAS COMUNES Y URBANIZACION

Conjunto residencial totalmente cerrado y vallado.

Caminos interiores de adoquín.

Iluminación de bajo consumo en accesos, viales interiores y jardines.

Instalación fotovoltaica para autoconsumo comunitario, con conexión a red y compensación de excedentes, conectada a los servicios comunes de cada portal.

Detectores de movimiento en portales, vestíbulos de planta y garaje.

Zonas ajardinadas, con sistema de riego.

Buzones

Portales solados en gres porcelánico.

Ascensores con paradas en todas las plantas, incluida planta sótano.

Alumbrado de garaje accionado por apertura de las puertas de acceso de vehículos.

En los garajes se dispone de preinstalación para recarga de vehículo eléctrico según normativa [ITC] BT 52.

En garaje, ventilación forzada, detección y control de monóxido de carbono, protección contra incendios e iluminación de emergencia, según normas.

El proyecto cuenta con una amplia y soleada piscina comunitaria exterior con aseos, portería y recinto comunitario.

COMMUNAL AREAS & HOUSING ESTATE

Fully enclosed and fenced residential complex.

Interior cobblestone paths.

Energy-efficient lighting in accesses, interior roads and gardens.

Photovoltaic installation for community self-consumption, with connection to the grid and surplus compensation, connected to the communal services of each block.

Movement detectors in entrance halls, landings and garage.

Landscaped areas with irrigation system.

Mailboxes.

Entrance halls tiled in porcelain stoneware.

Lifts with stops on all floors, including the basement floor.

Garage lighting activated by the opening of vehicle access doors.

Garages have pre-installation for electric vehicle charging in accordance with [ITC] BT 52 regulations.

In the garage, forced ventilation, carbon monoxide detection and control, fire protection and emergency lighting, according to regulations.

The project includes a large and sunlit communal outdoor swimming-pool with toilets, porter's box and communal enclosure.

