

# MEMORIA DE CALIDADES

---



**Salsa Inmobiliaria**

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

## 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.

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 melanina 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.

Falso techo de cartón yeso H1 + pintura en baños con registros donde se aloje la maquinaria de climatización y ventilación.

Falso techo de cartón yeso H1 en baño sin máquina y cocinas.

Falso techo de cartón yeso + pintura en resto de estancias.

## **INSTALACIONES**

### **CLIMATIZACION Y AGUA CALIENTE**

Las viviendas irán dotadas de una instalación completa de climatización y producción de ACS, mediante Aerotermia. Para la climatización la unidad interior se sitúa bajo falso techo de baño secundario y el reparto se realiza por conductos a las diferentes estancias.

Para ACS habrá una unidad Hidrokit sin apoyo eléctrico.

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.

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, microondas, placa de inducción, campana extractora, frigorífico, lavavajillas y lavadora.

## **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.