larBoral

Málaga




01. DISFRUTA DE LARBORAL

02. RESUMEN VISUAL

03. LA VIVIENDA

04. SIENTE MÁLAGA A UN PASO DEL CENTRO

05. ZONAS COMUNES

06. MEMORIA DE CALIDADES

07. SOSTENIBILIDAD Y BIENESTAR

LO

larBoral
Málaga

LARBORAL





larBoral
Málaga

## Vive en la tranquilidad que ofrece Lar Boral.

**OPCIONES DE VIVIENDAS**
Viviendas de 1 y 2 dormitorios con garaje y trastero.

**ENTREGA SEGUNDO TRIMESTRE 2025**
Viviendas ya construidas de obra nueva.

**ZONAS COMUNES**
Disfruta de sus 2 piscinas con zonas verdes, gimnasio equipado y zona infantil.

**TERRAZAS PARA DISFRUTAR**
Todas las viviendas cuentan con terraza.

**ENTORNO CONSOLIDADO**
Muy próximo al Hospital Universitario Virgen de la Victoria y a las universidades.

Dirección: María Barrientos, 6 - 29010 - Puerto de la Torre (Málaga)
Promotor: Balmis 1 Residential
Comercializa: Activum Real Estate Consulting
T 951 555 106 info@larboral.com

larBoral
Málaga

DISFRUTA DE LARBORAL

20

larBoral
Málaga

SALÓN
01

COCINA
02

# RESUMEN VISUAL







TERRAZA
03



DORMITORIOS

04





PISCINA

05







EDIFICIO

06

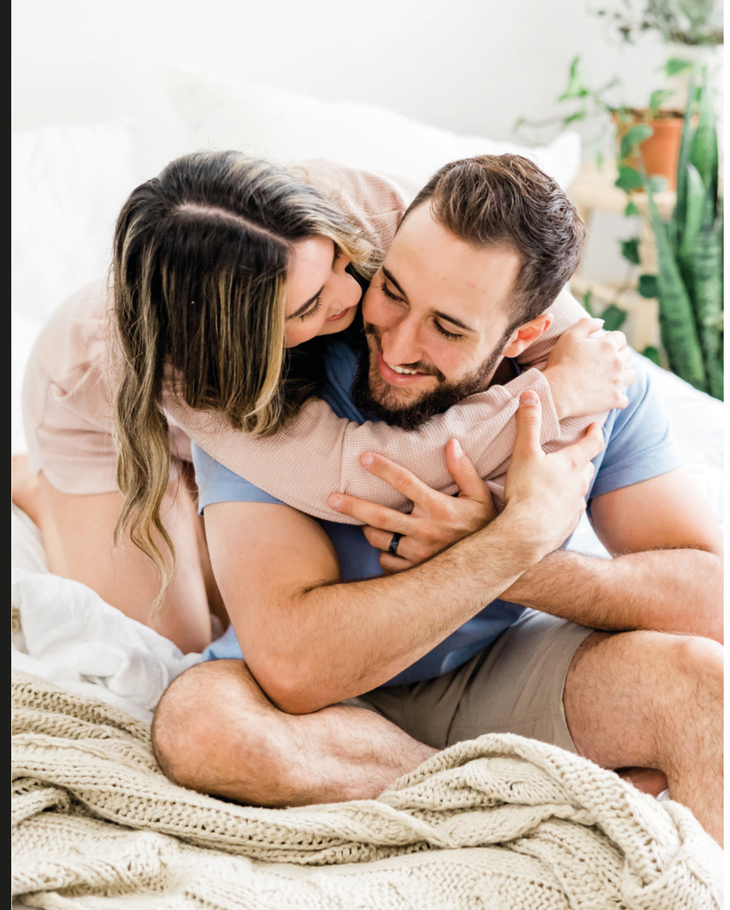






# 03

# LA VIVIENDA



SALÓN - COMEDOR
COCINA ABIERTA
TERRAZA
DORMITORIOS
BAÑO

# SALÓN - COMEDOR

LarBoral cuenta con un amplio y luminoso salón que se fusiona con una moderna cocina abierta. Este espacio diáfano crea un ambiente acogedor y versátil, perfecto para compartir momentos en familia o recibir invitados.



# COCINA ABIERTA



Cocina moderna y funcional que se convierte en el corazón del hogar. Cuenta con una encimera que separa el espacio de la cocina y el salón, convirtiéndose en un lugar práctico para el día a día.

# TERRAZA

LarBoral cuenta con terrazas bañadas por el sol mediterráneo, convirtiéndose en el espacio ideal en una extensión natural de su hogar, ofreciendo vistas y un espacio adicional para el ocio.



# DORMITORIOS





## DORMITORIO PRINCIPAL

El dormitorio principal es un refugio de confort con baño en suite, que aporta comodidad a la rutina diaria. Este espacio íntimo combina funcionalidad y sencillez, creando un ambiente ideal para el descanso.






larBoral
Málaga
DORMITORIO SECUNDARIO




Versátil y acogedor, el dormitorio secundario ofrece un espacio adaptable a todo tipo de necesidades, ya sea como cuarto de niños, despacho o habitación de invitados, esta estancia brinda flexibilidad para acomodar los cambios en su estilo de vida.

# BAÑO



Con una distribución inteligente que maximiza el espacio, cada rincón está pensado para su comodidad y almacenamiento práctico.

# 04

# ZONAS COMUNES



El residencial cuenta con agradables zonas comunes que invitan a disfrutar del aire libre. Además, hay una zona infantil diseñada para que los más pequeños jueguen y se diviertan.

Las piscinas son ideales para refrescarse en los días calurosos, mientras que los jardines ofrecen un espacio tranquilo para pasear o relajarse y gimnasio equipado para desconectar y bicicletero.





50

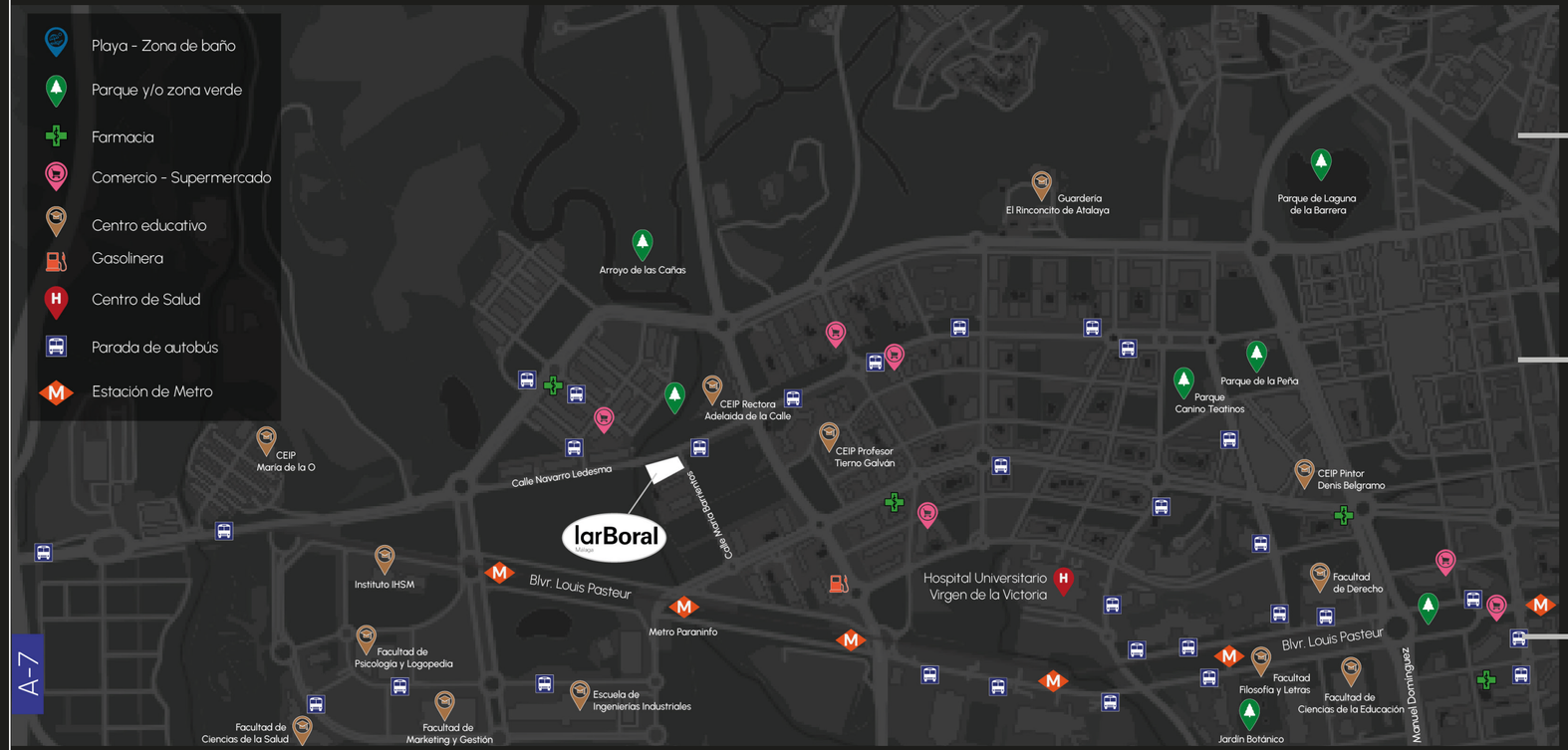
larBoral
Málaga

# SIENTE MÁLAGA
# A UN PASO DEL CENTRO



## LA TRANQUILIDAD DE TENERLO TODO A TU ALCANCE

Situado en la Calle María Barrientos 6, este residencial se beneficia de una ubicación privilegiada en Málaga, que combina la tranquilidad de un entorno residencial con la cercanía a los principales puntos de interés de la ciudad. A pocos minutos del vibrante centro de Málaga, podrás disfrutar de una amplia oferta cultural, gastronómica y comercial.




## TRANSPORTE PÚBLICO Y VÍAS DE ACCESO

La ubicación ofrece una excelente conectividad con diferentes medios de transporte público, facilitando los desplazamientos dentro y fuera de Málaga

- → Líneas de autobus: 23 y circular L.
- → Líneas de metro: L1 con estación cercana Paraninfo.
- → Principales vías de acceso: A-7 y A-357.

## SERVICIOS COMPLETOS

Lar Boral no solo ofrece un hogar cómodo, sino también un acceso fácil a una variedad de servicios esenciales que mejoran la calidad de vida.

- → Centros de Salud: Hospital Universitario Virgen de la Victoria, Centro de Salud Colonia Santa Inés - Teatinos y al Hospital Quirónsalud Málaga.
- → Centros educativos: CEIP María Zambrano, Universidad de Málaga e IES Número 1 de Málaga.
- → Comercio y ocio: La zona cuenta con todo tipo de servicios y opciones de comercio.
- → Aeropuerto y Estación de AVE a menos de 15 minutos.

## PROXIMIDAD AL MAR Y A ZONAS VERDES

- → Proximidad al mar: Las playas de la Malagueta y El Palo están a solo 15 minutos en coche, perfectas para disfrutar del sol y actividades acuáticas.
- → Parques y Zonas Verdes: El Parque del Oeste y los jardines de Pedro Luis Alonso están a corta distancia, proporcionando espacios ideales para pasear y disfrutar del aire libre.


larBoral Málaga
SIENTE MÁLAGA A UN PASO DEL CENTRO

larBoral
Málaga

# 90

# MEMORIA DE CALIDADES



| | |
|---|---|
| FACHADA | ← La fachada de tu hogar está formada por medio pie de ladrillo cerámico, capa de mortero proyectado para fijación de aislamiento térmico, cámara de aire no ventilada y trasdosado de yeso laminado con placa autoportante con estructura metálica que incluye aislamiento térmico de lana de vidrio.<br>← Placa autoportante de yeso laminado. |
| CARPINTERÍA EXTERIOR | ← La carpintería exterior es de aluminio lacado con rotura de puente térmico, tratamiento térmico T-5 y persianas de lamas de aluminio inyectado en dormitorios. Las persianas son de accionamiento manual. El acristalamiento es doble de baja emisividad.<br>← Persianas de lama de aluminio en dormitorios y salones. |
| CUBIERTA | ← La cubierta es plana invertida con grava en zonas no transitables, con lámina impermeabilizante y aislamiento cumpliendo el CTE, con acceso restringido para mantenimiento a través de escalera escamoteable. Cubierta invertida transitable con pavimento de gres en terrazas privativas de planta baja. |
| CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA | ← La estructura del edificio está resuelta con pilares de hormigón armado y forjados reticulares de hormigón. La cimentación es mediante losa de hormigón armado y pantalla perimetral de pilotes de hormigón armado. |
| DIVISIONES INTERIORES | ← La tabiquería interior de tu vivienda está diseñada con un sistema de placa de yeso laminado, con aislamiento interior de lana de vidrio. La lana de vidrio es un material de aislamiento resistente a la humedad. Tiene gran durabilidad, no se degrada con el tiempo y mantiene sus prestaciones incluso más allá de la vida útil del edificio.<br>← La separación entre viviendas y zonas comunes se compone de un bloque de hormigón acústico, guarnecido a una cara y trasdosado con placas de yeso laminado autoportante con aislamiento interior de lana de vidrio. Las separaciones entre viviendas están compuestas por ladrillo cerámico macizo perforado, trasdosado por ambas caras con placas de yeso laminado autoportante con aislamiento de lana de vidrio, mejorando el aislamiento térmico y acústico entre las viviendas. |

| | |
|---|---|
| CARPINTERÍA INTERIOR | ← La puerta de entrada a tu hogar es una puerta con hoja blindada lisa acabado melamina.<br>← Las puertas interiores son lisas con acabado melamina.<br>← Los armarios empotrados tienen puertas abatibles, de acabado similar a las puertas de paso, de tipo modular con interior acabado textil. Equipados con barra de colgar, balda de maletero y cajonera de 3 cajones. |
| PAVIMENTOS | ← El pavimento de la vivienda es un suelo laminado AC5 con acabado en roble y rodapié en DM acabado en blanco.<br>← Los baños están solados con pavimento porcelánico.<br>← El pavimento en terrazas es un pavimento cerámico antideslizante. |
| TECHOS | ← Instalación de falso techo continuo de placas de yeso laminado, hidrófuga en cuartos húmedos. Este falso techo facilita el trazado de instalaciones y ubicación de maquinaria necesaria para la vivienda, existiendo un registro para el acceso al mantenimiento de la maquinaria.<br>← El resto de la vivienda enlucido y guarnecido de yeso. |
| PINTURAS | ← Toda la vivienda, incluso los cuartos húmedos, se han pintado con pintura plástica lisa mate. |
| PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE | ← Producción centralizada con sistema de aerotermia con la mayor eficiencia energética y el menor consumo energético. |





| | |
|---|---|
| PRODUCCIÓN DE CALEFACCIÓN Y AIRE ACONDICIONADO | ← Sistema centralizado de climatización mediante bomba de calor aire-agua y fancoils por vivienda. Conductos en falso techo con distribución a dormitorios y salón.<br>← Termostato en salón. |
| VENTILACIÓN | ← Tu vivienda cuenta con un sistema de Instalación de ventilación individual autorregulable mediante conducciones verticales individuales por columnas de aspirador mecánico hasta cubierta. Este sistema permite garantizar la salubridad del aire del interior de la vivienda, con la mayor eficiencia energética. |
| FONTANERÍA Y SANEAMIENTO | ← Las instalaciones de fontaneria y de saneamiento de la vivienda están calculadas cumpliendo la normativa vigente.<br>← La vivienda está dotada de llave de corte general fría y caliente, ubicadas en el fondo del mueble de cocina sobre el frigorífico, y de llaves de corte especificas en cocina y baños. |
| ELECTRICIDAD | ← La instalación eléctrica de la vivienda cumple con lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.<br>← Toda la iluminación, tanto del interior de las viviendas como de las zonas comunes del edificio, es tipo LED y DLPL.<br>← Las viviendas cuentan con un sistema de detección de incendios en la vivienda y sondas de inundación en suelo de baños y cocina. |
| TELECOMUNICACIONES | ← La vivienda está dotada de los servicios regulados en el Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones (ICT). Dispone de tomas de teléfono y televisión en salón y dormitorios.<br>← La comunicación con el acceso al portal y desde la entrada a la finca se realiza mediante videoportero. |

## COCINA

- Tu cocina está fabricada con muebles de tablero aglomerado de color blanco de alta resistencia.
- La encimera y el frente de la zona de trabajo de la cocina está resuelto con tablero postformado (aglomerado con laminado exterior).
- Se incluye en el amueblamiento de tu cocina la campana extractora, el fregadero, el microondas, la placa vitrocerámica, el horno, el frigorífico, la lavadora y el lavavajillas.

## BAÑO

- El baño dispone de aparatos sanitarios de porcelana a excepción de las bañeras (según vivienda) que son de acero esmaltado. La grifería de lavabos, bañeras y duchas es monomando. El plato de ducha y bañera cuenta con mampara de protección de salpicaduras, fija o practicable, según el caso.
- Además, los baños están equipados con mueble bajo lavabo con tres cajones, espejo y accesorios de baño (percha y portarrollos).
- Alicatado cerámico en el ámbito de la bañera y la ducha. Resto de la estancia con pintura plástica.

## ZONAS COMUNES

- Las zonas comunes cuentan con:
  - Gimnasio completamente equipado de uso exclusivo para la comunidad
  - Aseo común ubicado junto al gimnasio de uso exclusivo para la comunidad.
  - Servicio paquetería Citibox, en acceso al portal.
  - Piscina
  - Bicicletero.

El edificio forma parte de una Mancomunidad que cuenta con una piscina, y zona de juego para niños para los cuatro bloques que lo conforman



## ASCENSOR

- El edificio cuenta con 2 ascensores con acceso a todas las plantas vivideras y también a las plantas sótano de trasteros y aparcamientos. Los ascensores utilizan un grupo tractor con control de velocidad, potencia y frecuencia variable.
- Las puertas de los ascensores están acabadas en acero inoxidable, las cabinas cuentas con espejos y pasamanos.

## APARCAMIENTOS

- El acceso a la zona de aparcamientos se realiza mediante puerta automática motorizada independiente para cada planta.
- Para el uso de vehículos eléctricos, se ha previsto la preinstalación para la carga eléctrica, de modo que los usuarios de las plazas de garaje puedan, en un futuro, completar esta instalación si así lo desean previa autorización de la Propiedad.

## TRASTEROS

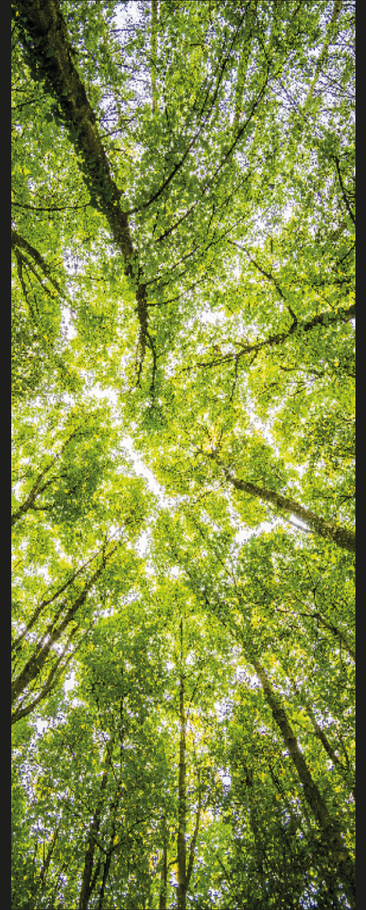
- Los trasteros se ubican en las plantas sótano. El suelo del trastero está acabado en hormigón pulido. La cerradura es con llave mecánica.
- Un punto de iluminación accionado con interruptor.
- Sistema de extracción y admisión de aire en sótano, dotado de equipos de ventilación, redes de extracción y redes de admisión de aire exterior, sistema de detección de incendio, sistema de detección de CO, centrales de alarma y accionamiento de equipos, según proyecto. Maniobras de funcionamiento según centrales de PCI y CO.

## COMPROMISO CON EL MEDIOAMBIENTE

- El proyecto cuenta con la certificación en sostenibilidad BREEAM, que fomenta la construcción sostenible y el cuidado de la salud, repercutiendo en beneficios económicos, ambientales y sociales para todas las personas vinculadas a la vida del edificio.

07

# SOSTENIBILIDAD Y BIENESTAR



## En los detalles, está la diferencia.

Viviendas diseñadas para ofrecer un ambiente cálido y acogedor, con espacios amplios y luminosos que fomentan la comodidad y la convivencia. Cada hogar cuenta con áreas exteriores ideales para disfrutar del aire libre, así como interiores versátiles que se adaptan a tu estilo de vida.

Nos enorgullece afirmar el uso de energías renovables y soluciones sostenibles durante el proceso. Creemos firmemente en la importancia de cuidar nuestro planeta, y por eso, este proyecto se desarrolla con un enfoque responsable hacia el medio ambiente, obteniendo el sello BREEAM Bueno.

En resumen, nuestras viviendas son el resultado de una cuidadosa planificación y un compromiso con la calidad, la innovación y la sostenibilidad.



larBoral Málaga
SOSTENIBILIDAD Y BIENESTAR



# Contacto

C/ María Barrientos, 6 -29010 - Puerto de la Torre (Málaga)
info@larboral.com
951 555 106