



AURUM
ALMERIMAR

MEMORIA DE CALIDADES

RESIDENCIAL AURUM ALMERIMAR

CALIDAD | DISEÑO | CONFORT | EFICIENCIA



MEMORIA DE CALIDADES – RESIDENCIAL AURUM ALMERIMAR

Introducción

La presente memoria de calidades tiene carácter meramente informativo y describe de forma general las características constructivas, materiales y acabados previstos para el Residencial Aurum.

La ejecución se realizará conforme al proyecto técnico aprobado y a la normativa vigente, bajo la supervisión de la dirección facultativa.

Por motivos técnicos, jurídicos, administrativos o de suministro, podrán introducirse modificaciones que no supongan una merma en la calidad global del inmueble, pudiendo sustituirse las calidades por otras de características equivalentes o superiores.

1. Cimentación y estructura

Sistema estructural diseñado para asegurar estabilidad y seguridad.

- Estructura formada por pórticos y forjados reticulares de hormigón armado.
- Cimentación mediante losa de alta capacidad portante, adaptada a las características del terreno según estudio geotécnico.
- Soluciones de contención y cimentación ajustadas a las condiciones específicas del terreno.

2. Cubiertas

Cubiertas planas invertidas con soluciones de aislamiento térmico e impermeabilización.

- Solárium privativos en determinadas viviendas, con acabado apto para exterior.
- Zonas destinadas a instalaciones del edificio.

Las zonas transitables dispondrán de acabado antideslizante.

En los solárium se prevén ubicaciones definidas para jacuzzi y pérgola bioclimática. Estos elementos no están incluidos en la vivienda.

3. Fachadas

Sistema de fachada de doble hoja con cámara de aire y aislamiento térmico avanzado, compuesto por hoja exterior de fábrica de ladrillo y hoja interior de yeso laminado.

El revestimiento exterior se resolverá mediante capa base de mortero cementoso fratasado y maestreado, aplicado mecánicamente, con acabado general en pintura blanca para exterior.

La composición arquitectónica se completará con detalles en revestimiento porcelánico acabado madera, elementos de terrazas realizados en GRC, techos de terrazas con acabado en pintura marrón para exterior y palillería vertical de ocultación de lavaderos en aluminio color gris antracita.

4. Carpintería exterior

Carpintería exterior de aluminio (STRUGAL o similar) con rotura de puente térmico.

- Acristalamiento doble bajo emisivo, proporcionando eficiencia térmica y confort acústico.
- Sistemas de apertura según tipología de vivienda.
- Persianas en salón (motorizadas) y dormitorios (manuales).

5. Carpintería interior

- Puerta de entrada blindada, con mirilla óptica gran angular y cerradura de seguridad.
- Puertas interiores lacadas en blanco, con bisagras ocultas, sistema de cierre imantado y tipología abatible o corredera según distribución de la vivienda.
- Armarios empotrados con frentes sin tiradores (sistema uñero), revestidos interiormente con baldas y barra para colgar.

6. Tabiquería interior y aislamientos

Separación entre viviendas mediante ladrillo fonoabsorbente y trasdosados con lana mineral y placas de yeso laminado, garantizando un alto nivel de privacidad entre viviendas.

Divisiones interiores de placa de yeso laminado con aislamiento termoacústico, contribuyendo a mejorar el confort acústico y la calidad ambiental en el interior de la vivienda.

7. Pavimentos

El pavimento de la vivienda será de gres porcelánico de primera calidad (90x90) de la marca ROCA o similar, con colocación rectificada, favoreciendo una estética continua y de alta resistencia.

En terrazas se dispondrá el mismo modelo en formato 60x60 con acabado antideslizante, garantizando continuidad estética entre espacios interiores y exteriores.

Bajo el pavimento se dispondrá una lámina flexible de polietileno químicamente reticulado de celda cerrada, diseñada para reducir la transmisión de ruidos de impacto y mejorar notablemente el confort acústico, minimizando la percepción de pisadas y vibraciones entre estancias y viviendas.

Todos los pavimentos irán rematados con rodapié porcelánico, garantizando uniformidad visual y un acabado cuidado en toda la vivienda

8. Revestimientos y techos

Las paredes de baños y cocina se revestirán con cerámica de la marca ROCA o similar, en acabado mate y formatos de gran tamaño que favorecen una menor presencia de juntas y un acabado continuo.

En baño secundario y cocina se dispondrá formato 40x120, mientras que en el baño principal se empleará formato 60x120.

El resto de la vivienda se terminará con pintura lisa blanca.

Los falsos techos serán de placas de yeso laminado.

9. Sanitarios y griferías

Sanitarios de porcelana y grifería de la marca ROCA o similar, de diseño actual.

El baño secundario contará con plato de ducha de resina, mientras que el baño principal dispondrá de plato de ducha integrado a nivel de pavimento y sanitario con cisterna empotrada en pared.

Los inodoros dispondrán de sistema de doble descarga.

10. Climatización y ACS

Sistema de climatización por conductos con máquina centralizada, diseñado para garantizar un adecuado confort térmico durante todo el año.

Sistema Airzone para control independiente por estancias.

Producción de ACS mediante sistema de aerotermia, una solución eficiente y sostenible que aprovecha la energía del aire para reducir el consumo energético.

Sistema de ventilación conforme a normativa vigente (CTE).

11. Electricidad y telecomunicaciones

Instalación eléctrica conforme a normativa vigente, con grado de electrificación elevado.

Interruptores y mecanismos eléctricos de diseño actual, integrados en la vivienda.

La vivienda contará con videoportero y tomas de telecomunicaciones (TV y datos) en salón y dormitorios, así como preinstalación de red de fibra óptica.

La vivienda dispondrá de los puntos de luz habituales previstos para cada estancia, quedando preparadas las tomas necesarias para la posterior instalación de luminarias.

Las terrazas dispondrán de puntos de luz con focos integrados y toma estanca adecuada para uso exterior.

12. Fontanería

Instalación de fontanería conforme a normativa vigente, con llave de corte general y llaves independientes en zonas húmedas, con sistema de ocultación en baños.

Incluyendo red de evacuación de aguas y toma de agua en terrazas.

13. Cocinas

El equipamiento de cocina no está incluido en el precio de la vivienda.

El residencial Aurum contará como empresa colaboradora con Muebles Romero Hogar, firma especializada en equipamiento integral del hogar.

Se dispondrá una cocina diseñada para el Residencial Aurum, que podrá ser visitada por los propietarios en las instalaciones de la empresa colaboradora.

El mobiliario contará con diseño actual, compuesto por módulos bajos, altos e islas según tipología de vivienda, con encimera porcelánica o similar.

Por la contratación de la cocina completa, incluyendo mobiliario, encimera y electrodomésticos, se incluye un proyecto de interiorismo de la vivienda valorado en 3.000 €.

14. Zonas comunes

Las zonas comunes del residencial han sido diseñadas para ofrecer bienestar y funcionalidad, acorde a un entorno residencial de alto nivel.

El residencial contará con dos zonas de entrada, una principal y otra secundaria, accesibles desde calles diferentes.

El conjunto dispondrá de piscina comunitaria integrada en un entorno cuidado, zonas ajardinadas con vegetación seleccionada, áreas de sombreado y descanso, así como sistema de fuentes.

El residencial incluirá parque infantil, gimnasio equipado y sala de coworking.

Se incorporarán buzones inteligentes para la gestión de paquetería.

15. Garaje y trasteros

Las plazas de garaje y trasteros han sido diseñadas con criterios de funcionalidad y durabilidad, con pavimento de hormigón fratasado pulido con acabado en pintura epoxi

Cada plaza de garaje dispondrá de canalización mediante tubo para la futura instalación de sistema de carga para vehículos eléctricos.

La instalación de protección contra incendios se realizará conforme a normativa vigente.

El garaje contará con iluminación mediante luminarias LED en la zona de acceso al portal.

16. Ascensores

El residencial contará con ascensores eléctricos, diseñados para ofrecer un funcionamiento silencioso, eficiente y confortable.

Incorporarán sistemas de detección de sobrecarga y conexión telefónica de emergencia, garantizando la seguridad y accesibilidad de los usuarios.

17. Garantías y control de calidad

La edificación estará sujeta a control de calidad conforme a la normativa vigente en materia de edificación.

El residencial contará con seguro decenal, garantizando la cobertura de los daños estructurales en los términos legalmente establecidos.

