

ORUM

brosh | A - cero

Memoria de calidades

Especificación de materiales, sistemas constructivos
e instalaciones.

UNIDADES

15 residencias

ARQUITECTURA

A-cero

EMPLAZAMIENTO

Altaya · Estepona

INTERIORISMO

STUDIO 1969

01 El proyecto 03

02 Cuadro de marcas 04

03 Vivienda 05

04 Interiores 07

05 Espacios exteriores 10

06 Instalaciones 12

07 Zonas comunes y seguridad 15

08 Medio ambiente 17

09 Contacto y condiciones 18

ORUM es una exclusiva promoción de **15 residencias de lujo** ubicada en Estepona, en el prestigioso sector de Altaya. Un proyecto residencial único que combina diseño contemporáneo, arquitectura de autor y una ubicación privilegiada en la Costa del Sol. Diseñado por el estudio A-cero, el conjunto se define por líneas limpias, volúmenes escultóricos y una cuidada atención al detalle. Las viviendas ofrecen amplitud, luminosidad y confort, con grandes terrazas, espacios abiertos y acabados de alta gama.

Su ubicación junto a Guadalmina y a pocos minutos de Puerto Banús, Benahavís, Marbella y Málaga permite disfrutar de la tranquilidad y la privacidad sin renunciar a las mejores conexiones y servicios de la zona.

Unidades	15 viviendas
Programa	3 dormitorios
Tipología	Vivienda en altura
Calificación energética	A
Control de ejecución	OCT independiente

Marcas y sistemas previstos en proyecto. Podrán sustituirse por otros de calidad equivalente o superior.

COCINA

Muebles	VALCUCINE
---------	-----------

Electrodomésticos	GAGGENAU
-------------------	----------

BAÑO

Sanitarios	LAUFEN
------------	--------

Grifería	DORNBRAUCHT
----------	-------------

Revestimiento de paredes	INALCO
--------------------------	--------

GENERAL

Suelo	GUNNI & TRENTINO
-------	------------------

Carpintería exterior	SCHÜCO
----------------------	--------

Interiorismo	STUDIO 1969
--------------	-------------

Arquitectura	A-cero
--------------	--------

ZONAS COMUNES

Gimnasio	TECNOGYM
----------	----------

Cocina sala club	POLIFORM
------------------	----------

03 Estructura y envolvente

03.01 Estructura

La cimentación y la estructura se ejecutan en hormigón armado cumpliendo la normativa en vigor. Un Organismo de Control Técnico (OCT) independiente asegura la correcta ejecución de los elementos estructurales.

03.02 Fachadas

Fábrica de ladrillo con aislamiento térmico-acústico y cámara de aire, con trasdosado interior de placa de yeso laminado sobre perfilería metálica. El revestimiento exterior integra materiales pétreos o ligeros, con aplacados y prefabricados tipo GRC, Alucobond o similares, y grandes paramentos acristalados.

El cerramiento de terrazas se resuelve con barandilla de vidrio de seguridad, según diseño arquitectónico.

03.03 Cubiertas

Las cubiertas planas se resuelven con lámina impermeabilizante y aislamiento térmico sobre zonas vivideras, garantizando la estanqueidad y el confort interior.

03.04

Carpintería exterior

Toda la carpintería exterior es de aluminio con rotura de puente térmico tipo SCHÜCO, con doble acristalamiento y cámara de aire, y apertura oscilobatiente según diseño arquitectónico. Persianas motorizadas.

Las salidas a exteriores cubiertos se resuelven con la perfilera inferior enrasada y oculta en el pavimento, de modo que el umbral desaparece y la terraza se lee como continuación del salón.

Perfilería

Aluminio con RPT

Sistema

SCHÜCO

Acristalamiento

Doble con cámara

Persianas

Motorizadas

Umbrales

Enrasados

04 Tabiquería y carpintería

04.01 Separación entre viviendas

Tabiquería cerámica trasdosada por ambas caras con doble placa de yeso laminado. La separación con zonas comunes se trasdosa con doble placa hacia el interior de la vivienda y se reviste con yeso o placa hacia las zonas comunes.

04.02 Distribución interior

Tabiques autoportantes de doble placa de yeso laminado sobre perfilería metálica, con el aislamiento requerido en cada caso para garantizar el confort térmico y acústico.

04.03 Carpintería interior

Puerta de acceso blindada, acabada interiormente acorde a la carpintería interior.

Puertas de paso de altura especial, con herrajes ocultos e integradas en su acabado según detalle de STUDIO 1969.

Armarios modulares en dormitorios, con puertas de altura especial y amortiguador de cierre, a juego con las puertas de paso y equipados con altillo, barra de colgar y cajonera.

04.04

Cocina

Integrada en el salón, mantiene el pavimento del resto de la vivienda: gres porcelánico de gran formato marca GUNNI & TRENTINO.

Se entrega amueblada con muebles bajos y altos VALCUCINE con herrajes de cierre amortiguado y equipada con electrodomésticos GAGGENAU.

EQUIPAMIENTO

Muebles

VALCUCINE

Electrodomésticos

GAGGENAU

04.05

Salón, dormitorios y distribuidores

Pavimento de gres porcelánico de gran formato marca GUNNI & TRENTINO, rematado con rodapié. Paramentos verticales y techos acabados en pintura plástica lisa, en texturas y colores a definir por STUDIO 1969.

Falso techo en toda la vivienda, que permite una distribución más eficiente de las instalaciones e incorpora cortineros en salón y dormitorios y candilejas con iluminación LED indirecta.

04.06

Baños

Pavimento idéntico al resto de la vivienda, con gres porcelánico GUNNI & TRENTINO. Las paredes combinan revestimiento cerámico INALCO y otros acabados según diseño de STUDIO 1969.

Falso techo con registros según necesidades de instalaciones, terminado en pintura plástica lisa. Foseado en techo con iluminación LED y espejo retroiluminado sobre lavabo.

05 Terrazas, piscina y jardín

05.01 Terrazas y patios privados

Las zonas pavimentadas se terminan con gres porcelánico antideslizante apto para exteriores marca GUNNI & TRENTINO.

05.02 Piscina privada

La piscina individual es de tipo desbordante e integrada en el diseño de la terraza exterior, en las viviendas que la incorporan.

05.03 Zonas ajardinadas

Sobre terreno natural, se entregan con plantación tapizante y elementos vegetales de separación entre viviendas.

05.04

Zonas comunes

El conjunto contará con piscina comunitaria, zonas ajardinadas y una sala wellness destinada al bienestar, ocio y uso compartido de los residentes, equipada con gimnasio de calidad Tecnogym, sauna, hammam y piscina cubierta. Asimismo, dispondrá de una sala club comunitaria, concebida como un espacio polivalente y versátil, amueblada y con área de cocina de calidad Poliform.

Todo el conjunto residencial, tanto las viviendas como las zonas comunes, dispondrá de paneles fotovoltaicos para autoconsumo, así como de instalación de recarga de vehículos eléctricos en todas las plazas de aparcamiento. Asimismo, contará con vehículos eléctricos tipo buggy de uso comunitario para el desplazamiento a los campos de golf del entorno.

SERVICIOS COMUNES

Exteriores	Piscina y jardines
Sala wellness	Gimnasio, sauna y hammam
Ocio	Piscina cubierta
Sala club	Cocina Poliform
Energía	Fotovoltaica
Recarga VE	Todas las plazas
Movilidad	Buggies a campos de golf

06 Clima, agua y ventilación

06.01 Climatización, calefacción y ACS

Instalación según el Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios.

Producción de agua caliente sanitaria por aerotermia y suelo radiante zonificado para calefacción.

Se complementa con aire acondicionado frío-calor por conductos, con rejillas de impulsión en salón y dormitorios, controlado por sistema domótico con pantalla centralizada.

06.02 Ventilación

Sistema de ventilación mecánica para una adecuada renovación del aire interior viciado, sin necesidad de abrir las ventanas.

06.03

Fontanería y aparatos sanitarios

Llave de corte general en cada vivienda y en las dependencias húmedas (cocinas y baños). Las terrazas y jardines privados disponen de toma de agua.

Sanitarios marca LAUFEN, con encimera de lavabo según detalle de interiorista. Los baños se equipan con plato de ducha, salvo elección de bañera en función de lo que permitan la superficie y la distribución.

Grifería termostática DORNBRACHT con rociadores.

Sanitarios

LAUFEN

Grifería

DORNBRACHT

06.04

Electricidad y telecomunicaciones

Instalación según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y el Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones.

Paneles fotovoltaicos en cubierta para el autoconsumo de todo el conjunto residencial, tanto viviendas como zonas comunes, propiciando un importante ahorro energético.

Instalación de recarga de vehículos eléctricos en todas las plazas de aparcamiento.

Mecanismos con tomas USB en cada estancia y tomas TV/TF según proyecto eléctrico e ICT; toma eléctrica en terrazas y jardines privados.

Videoportero en el acceso al viario común de la finca y puerta de vehículos motorizada con sistema automático de apertura y cierre.

Generación	Autoconsumo fotovoltaico
Recarga VE	Todas las plazas
Mecanismos	Con tomas USB
Control de vivienda	Sistema domótico
Acceso	Videoportero

07 Un recinto privado

07.01 Urbanización

Un único acceso desde la calle principal a un recinto cerrado y privado, desde el que se accede a cada portal y a la piscina comunitaria. Las zonas comunes se ajardinan según diseño del paisajismo.

07.02 Portales y escaleras

Se presentan con una combinación de materiales que les confiere un aspecto actual y moderno, y están dotados de iluminación con encendido mediante detector de presencia.

07.03 Plantas bajo rasante

Instalación de protección contra incendios y sistema de ventilación según normativa PCI. Instalación de recarga de vehículos eléctricos en todas las plazas de aparcamiento.

El equipamiento se complementa con 2 locales de uso múltiple a nivel de garaje, a disposición de la comunidad.

Sistema integral de seguridad

Protección en doble capa: control privado del recinto residencial y control perimetral del sector Altaya.

07.04 **Control de accesos**

Recinto con un único punto de acceso y salida, peatonal y rodado, con vigilancia permanente.

07.05 **Videovigilancia (CCTV)**

Sistema de circuito cerrado de televisión con cobertura en accesos peatonales, acceso rodado y plantas de garaje.

07.06 **Seguridad del sector**

Barreras de control en el vial principal de acceso a la urbanización. Adhesión opcional al servicio de vigilancia por patrulla dinámica que se implante para el conjunto del área.

Puntos de acceso	Único, peatonal y rodado
Cobertura CCTV	Accesos y garaje
Vigilancia	Permanente
Sector Altaya	Barreras en vial
Patrulla dinámica	Adhesión opcional



08.01 · CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

La máxima calificación, resultado de la envolvente, la aerotermia y la generación fotovoltaica del conjunto.

COMPROMISO SOSTENIBLE

08.02 Aislamiento avanzado y carpintería exterior de altas prestaciones con doble acristalamiento.

08.03 Ventilación eficiente y paneles fotovoltaicos para el autoconsumo de viviendas y zonas comunes, que reducen el consumo y la factura energética.

08.04 Grandes ventanales que maximizan la luz natural y disminuyen la iluminación artificial.

08.05 Ahorro de agua gracias a inodoros de doble descarga y griferías con aireadores.

ORUM

brosh | A - cero

Para ampliar cualquier apartado de esta memoria, solicitar el plano de disponibilidad o concertar una visita, puedes escribirnos directamente.

EMAIL

hello@bebrosh.es

WEB

bebrosh.es · bebrosh.com

PROMOTORA



CONDICIONES

Memoria de calidades orientativa. La promotora se reserva el derecho a introducir modificaciones por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales, sustituyendo los materiales por otros de calidad equivalente o superior. Las imágenes e infografías son orientativas y no vinculantes. Documento sin valor contractual.