



# MEMORIA DE CALIDADES



*Cada vivienda cuenta una historia.  
Cada proyecto es una promesa cumplida.*

*Nuestras viviendas han transformado muchas vidas...  
y pueden transformar la tuya.*



**VALDAVIA**<sup>®</sup>  
AURUM HOMES

C/ Santiago 17 - 3<sup>ª</sup> Planta  
983 35 29 99 • 636 45 25 19  
[comercialaurum@valdaviahomes.es](mailto:comercialaurum@valdaviahomes.es)



### GRAN RESIDENCIAL AURUM

El presente Proyecto se desarrolla en el Sector VILLAS NORTE de Valladolid, en la parcela nº 2, donde se ubicará el edificio **GRAN RESIDENCIAL AURUM**.

La promoción está compuesta por planta sótano, planta baja, cuatro plantas en altura y planta ático, albergando **70 extraordinarias viviendas** que destacan por su amplitud, intensa luminosidad, impresionantes vistas y magnífico diseño interior.

Cada vivienda dispone de plaza de garaje y trastero, y el edificio incorpora asimismo locales comerciales en planta baja.

La parcela está delimitada por calle Valdavia, calle Ágreda, calle de las Médulas y Camino Viejo de Simancas, situándose en una de las zonas con mayor proyección de la ciudad.

#### UBICACIÓN PRIVILEGIADA

**VILLAS NORTE** es un sector en pleno desarrollo y con una ubicación inmejorable. Ofrece excelentes comunicaciones tanto con el centro urbano como con las rondas de circunvalación. Además, cuenta con todos los servicios necesarios para una vida cómoda y completa: amplias zonas verdes, centros comerciales, comercio de proximidad, centros deportivos, colegios y centros de salud, al encontrarse en un entorno totalmente consolidado.

#### VIVIENDAS DISEÑADAS PARA DISFRUTAR

La promoción ofrece una cuidada variedad tipológica:

- **6 viviendas en planta baja** (2 de dos dormitorios y 4 de tres dormitorios), todas ellas con jardines privativos y porches cubiertos, con superficies que oscilan entre 49,40 m<sup>2</sup> y 74,75 m<sup>2</sup>.
- **8 exclusivas viviendas en planta ático**, de las cuales 6 son de tres dormitorios y 2 de cuatro dormitorios, con espectaculares terrazas que varían entre 42,30 m<sup>2</sup> y 110,90 m<sup>2</sup>, combinando zonas cubiertas y descubiertas para su disfrute durante todo el año.
- El resto de las viviendas cuentan con amplias terrazas vivideras, concebidas como una prolongación natural del salón.

En total, las 70 viviendas se distribuyen de la siguiente manera:

- **26 viviendas de dos dormitorios**, con aproximadamente 70 m<sup>2</sup> útiles interiores, más terrazas.
- **42 viviendas de tres dormitorios**, con superficies útiles interiores comprendidas entre 87,15 m<sup>2</sup> y 93 m<sup>2</sup>, más terrazas.
- **2 viviendas ático de cuatro dormitorios**, con 120,45 m<sup>2</sup> útiles interiores, más amplias terrazas.

### ■ ESPACIOS COMUNES ÚNICOS

La edificación se alinea hacia la calle de las Médulas, permitiendo liberar el interior de la parcela para crear una gran zona comunitaria.

El corazón de la promoción se configura como un espacio único en la ciudad, destinado a amplias **zonas ajardinadas**, **área de juegos infantiles** y **zonas de estancia**. Se completa con **circuito de crossfit**, **pista de pádel**, una amplia **piscina** con zona diferenciada para niños, **solárium**, **gimnasio**, **salón comunitario** y **sala de coworking**.

Sin duda, **Gran Residencial AURUM** ofrece un estilo de vida exclusivo, pensado para el bienestar, el descanso y la desconexión del estrés cotidiano.

## CARACTERÍSTICAS Y CALIDADES FUNDAMENTALES

### ■ A. ELEVADO NIVEL DE AISLAMIENTO TÉRMICO

Control de pérdidas de calor en los cerramientos, cubiertas y forjados.

Un buen aislamiento significa la reducción directa de las pérdidas de calor en invierno y reducción de las ganancias de calor externas en verano. Los aislamientos proyectados para las viviendas son muy superiores a los requeridos por la normativa vigente (CTE-HE), consiguiendo, por tanto, la más alta calificación energética de la normativa española, la calificación "A".

También implica una solución constructiva más eficiente, en función de las condiciones del entorno, buscando un mayor confort y economía de consumos. Se han tenido en cuenta tanto los cambios térmicos, como los niveles de soleamiento y orientación de las viviendas.

### ■ B. VENTILACIÓN MECÁNICA CONTROLADA

Debido a la estanqueidad de la vivienda y cumpliendo con la normativa vigente (CTE-HS3), es imprescindible la implantación de un sistema de ventilación mecánica de doble flujo.

El calor del aire interior es recuperado mediante un intercambiador por cada vivienda disminuyendo el consumo energético para calentar o enfriar el aire renovado. Con ello, además de controlar las pérdidas térmicas, tendremos un aire mucho más sano, sin polvo, sin partículas nocivas y sin olores.

### ■ C. ALTO NIVEL DE REDUCCIÓN DE TRANSMISIONES TÉRMICAS POR HUECOS ACRISTALADOS

Carpinterías y vidrios de alta calidad. La carpintería es el elemento más débil de la envolvente. Tienen una doble función: reducir el flujo térmico al máximo y permitir ganancias solares, sobre todo en invierno. Se utilizarán vidrios bajo-emisivos, de alta eficiencia para reducir las pérdidas energéticas y se colocará cinta expansiva en el marco de las ventanas para evitar infiltraciones de aire.

### D. REDUCCIÓN DE LA DEMANDA DE ENERGÍA E INCREMENTO DEL CONFORT

Todas estas medidas van encaminadas principalmente a la reducción de la demanda energética del edificio, así como a la mejora del confort de los usuarios de la vivienda.

## MEMORIA DE CALIDADES

### ÉNFASIS DE DISEÑO

Hemos proyectado un edificio que combina en su composición arquitectónica, el uso en sus fachadas de materiales luminosos, ecológicos y duraderos: piedra natural o granito, ladrillo caravista, aluminio y vidrio.

Las viviendas se caracterizan por la amplitud de sus espacios, la funcionalidad y flexibilidad de su organización en planta y las amplias terrazas exteriores proyectadas para cada una de ellas.

La ordenación de los volúmenes edificados, retranqueados con respecto a la alineación de las calles aprovecha al máximo el soleamiento de las viviendas y crea un amplio espacio interior ajardinado con piscina, solárium, pista de pádel, zona de juegos de niños y zonas de estancia.

### BIENVENIDO A LA EXCELENCIA, BIENVENIDO A GRAN RESIDENCIAL AURUM

En **Gran Residencial AURUM**, la calidad y la durabilidad son los objetivos siempre presentes en todos los detalles de tu nuevo hogar. Todas las viviendas tienen amplios ventanales y terrazas que garantizan una excelente iluminación y vistas al exterior desde todas las estancias vivideras.

### GRAN SALÓN COMEDOR CON COCINA INCORPORADA

En el proyecto se ha primado la amplitud visual y funcional de los espacios. Cuando entren en la vivienda puede disfrutar de la visión conjunta de la cocina abierta al salón y a la terraza conformando un espacio único de amplitud excepcional.

### DORMITORIOS

En **Gran Residencial AURUM** se han cuidado los dormitorios siendo todos ellos de gran amplitud, con posibilidad de colocar dos camas en cada uno de ellos.

El extraordinario dormitorio principal, de dimensiones más que generosas, tiene una amplia zona de armarios empotrados y un baño incorporado al mismo "en suite".

### MEMORIA CONSTRUCTIVA

#### CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación del edificio se resuelve mediante formación de sótano con muro de hormigón armado a dos caras sobre zapata corrida y zapatas aisladas en pilares interiores.

La estructura, se resuelve mediante forjados de prelosa de hormigón armado en sótanos, y forjados unidireccionales de viguetas de hormigón armado y bovedilla de hormigón y pilares de hormigón armado, sobre rasante. Los pilares de los áticos estarán retranqueados y serán metálicos.

Está calculada por un Ingeniero estructural independiente, y revisada por un Organismo de Control Técnico, que garantiza la perfecta ejecución de la misma.

#### FACHADAS Y CUBIERTAS

Las fachadas exteriores e interiores serán de doble hoja, ladrillo caravista Klinker, con enfoscado hidrófugo por su cara interior, doble panel aislante de lana mineral, perfilera autoportante metálica y doble placa de yeso laminado al interior. En el zócalo del edificio, en la zona de locales comerciales, irá revestido con granito, y los frentes de terrazas y escaleras, se tratarán mediante aplicación de ladrillo, mortero de cal, o mortero monocapa de color blanco, o parcialmente mediante aplacado de piedra caliza natural, o granito, según diseño y decisión del Arquitecto. Las fachadas podrán ser cambiadas en su solución constructiva por la Dirección Facultativa.

Esta solución constructiva supondrá un doble aislamiento térmico que mejorará considerablemente el comportamiento térmico de la vivienda respecto a otras soluciones tradicionales.

Las barandillas de las amplias terrazas se resuelven mediante vidrio de espesor adecuado para el cumplimiento de la normativa de seguridad (CTE-SUA) y coordinado con las soluciones de carpintería metálica.

Las cubiertas se han diseñado para garantizar su estanqueidad frente a filtraciones y humedades e incrementar el aislamiento térmico con doble plancha de aislante térmico rígido de poliestireno extruido de alta densidad. Las cubiertas transitables serán planas invertidas con acabado de gres anti heladizo y antideslizante, en cumplimiento del CTE, y en cubiertas no transitables su acabado será en grava o losa filtrón en las zonas de instalaciones que requieran mantenimiento.

#### CARPINTERÍA EXTERIOR Y VIDRIOS

El conjunto de carpintería exterior y acristalamiento asegurará el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, concretamente del CTE-HE (de ahorro de Energía) y del CTE-HR (de protección frente al Ruido), aumentando el nivel de confort dentro de la vivienda.

En **Gran Residencial AURUM** se aplicarán las siguientes especificaciones:

**Carpintería de aluminio lacado color gris** con rotura de puente térmico y altas prestaciones térmicas y acústicas, según decisión del Arquitecto, con diferentes tipos de apertura según ubicación.

Las **persianas serán motorizadas, de aluminio y lacadas** de acuerdo al RAL de la carpintería, con aislamiento inyectado, según decisión del Arquitecto, e irán en todas las estancias excepto gran salón, cocina y baños.

En las viviendas de planta baja se incorporarán persianas de seguridad en todos sus huecos.

**Vidrios de seguridad** en aquellos huecos y barandillas que lo requieran según normativa. El acristalamiento se resolverá mediante **doble acristalamiento** de altas prestaciones con cámara de aire Intermedia en carpinterías exteriores, y soluciones según determine el cumplimiento del CTE, y decisión del Arquitecto.

### CARPINTERÍA INTERIOR

La carpintería interior de la vivienda se ha proyectado con **puertas lacadas en blanco** en toda la vivienda, lisas o con acanaladuras, a elección del Arquitecto.

La **puerta de entrada a la vivienda será acorazada** y dotada con cerradura de seguridad, con acabado lacado en blanco, dotada con pomo circular exterior y mirilla, con los herrajes cromados.

**Las puertas de paso a las habitaciones** serán de moderno diseño, lisas o con acanaladuras a elección del Arquitecto, de DM maciza con acabado lacado blanco, **de altura 2,20 cm y 40 mm de espesor**, dotadas de herrajes acabados cromados, y su construcción será acorde a la especificación técnica, indicada por el Arquitecto. Las jambas serán rectas.

Los **armarios empotrados**, se han diseñado modularmente, con puertas abatibles lacadas en blanco, **de DM de 22 mm de espesor**.

### MUEBLES DE COCINA Y ELECTRODOMÉSTICOS

El amueblamiento de la cocina se ha previsto íntegramente en el diseño, a una sola cara, **y con muebles bajos y altos de alta capacidad, de color claro, con encimera sintética de altas prestaciones** y coordinada con el amueblamiento. Se sitúa, en la pared divisoria con las zonas comunes, incluida la extracción de la campana para evitar olores en el resto de la estancia. Esta pared irá totalmente revestida con plaqueta porcelánica rectificada de pasta blanca, de gran formato 30x90 o similar, de primera marca, y en ella se encuentran todas las tomas de la cocina, y en el resto, para una mayor integración con el salón, se aplicará una pintura plástica. **Opcionalmente, se dará sin coste volver la encimera entre los muebles altos y bajos.**

La distribución prevista permitirá, si se desea, independizar en el futuro la cocina del salón, siendo esto a petición del propietario acordado previamente y con coste adicional, realizándose el cerramiento con tabiquería seca de yeso laminado pintado a ambas caras. No se considera cocina amueblada la Península o isla que separa la cocina del salón. Su grafismo es un ejemplo de amueblamiento, meramente informativo y no vinculante.

Ir  dotada de **placa vitrocerámica de inducción, campana extractora, horno y microondas**, así como **fregadero con grifería monomando**.

Está integrada totalmente en el gran salón comedor, y tiene previstas todas las tomas e instalaciones necesarias.

### BAÑOS, REVESTIMIENTOS, SANITARIOS Y GRIFERÍAS

Los baños están concebidos con un diseño moderno y se han cuidado al detalle. Los paramentos verticales irán revestidos de **plaqueta porcel nica de pasta blanca de gran formato de primera marca**, en medidas 30x90 cm o similar, según diseño del Arquitecto. Asimismo, el pavimento de los baños será de gres porcelánico, coordinado con el revestimiento.

Tanto el baño principal como el secundario estarán dotados con **griferías monomando acabado cromado**, de primera marca.

Los sanitarios serán de porcelana blanca vitrificada de diseño actual, de primera marca. El plato de ducha será de resina extraplano de color igualmente blanco.

El baño en suite del dormitorio principal está equipado con una ducha, que ocupa toda la anchura del baño, así como una **encimera de mármol o piedra**, que soporta o alberga los dos senos lavamanos. La **grifería de la ducha** de este baño será de tipo **termostática** y dotada de barra de ducha y cabezal de tres posiciones de chorro de agua. En este baño, se instalará en la ducha una mampara de cristal fija de 90 cm de ancha.

El segundo baño, ir  revestido de **plaqueta porcel nica de pasta blanca de gran formato de primera marca**, en medidas 30x90 cm o similar, según diseño del Arquitecto. Este baño, para una mayor confortabilidad de la vivienda, tendrá la posibilidad de equiparse con bañera o ducha, según elección del propietario. Se instalará un mueble que soporta o alberga el seno lavamanos.

En este baño, se instalará una **mampara de cristal fija de 90 cm de ancha**.

En todos los baños **se instalarán espejos acordes a la decoración según diseño**, siendo en el principal retroiluminado y con instalación de antivaho.

### SOLADOS Y ALICATADOS

En el sótano se ha previsto una solera de hormigón pulida.

En trasteros, se aplicará igualmente la solera con acabado pulido. Los tabiques serán de tabiquería de ladrillo, enfoscado a dos caras, y se instalará rodapié europeo de PVC.

En los portales, se ha previsto un acabado en **solados de mármol o granito** combinado en los paramentos verticales con pintura decorativa o revestimientos vinílicos, tipo Texturglas, Vescom y espejo.

En las escaleras, se ha previsto mediante aplicación de granito gris con su zanuqu n correspondiente en el mismo material. Las viviendas, estarán especialmente cuidadas con **solado de gres porcelánico** en tamaño de 60x60 cm o similar, en toda la vivienda, de color beige tipo pétreo de primera marca.

En los baños igualmente, se ha previsto un solado de gres porcelánico en tamaño de 60x60 cm o similar, coordinados con los revestimientos.

Como variante se ofrecerá un **gres porcelánico, alistonado tipo tarima**, en medidas 120x20 cm, o similar en color roble claro. Como opción individual de mejora, se puede colocar el gres alistonado tipo tarima en toda la vivienda, baños incluidos. Todo ello según elección del Cliente.

Se instalará rodapié de madera de DM hidrófugo, lacado blanco coordinado con el resto de la carpintería.

Las terrazas se resolverán mediante plaquetas de gres antideslizante resistente a las heladas, coordinada con el resto del pavimento, y rodapié del mismo material.

### **AISLAMIENTO TÉRMICO-ACÚSTICO**

Para tu mejor confort, la separación entre viviendas se ha previsto mediante tabique de medio pie de ladrillo fonorresistente, guarnecido de yeso o mortero en ambas caras y trasdosado en ambas caras con plancha semirrígida de lana mineral de 50 mm y dos placas de yeso laminado de 13 mm, con su perfilería.

La tabiquería interior, se ha previsto de entramado autoportante de perfilería de 48 mm, aislante térmico-acústico de lana mineral de 50 mm de espesor y 2 placas de yeso laminado de 13 mm en ambas caras. En los cuartos húmedos la placa será de antihumedad de 15 mm y alicatado cerámico.

En la pared húmeda de la cocina se instalará placa de alta dureza, para la sujeción del mobiliario.

En zona de ascensor, para conseguir un mejor confort acústico, el muro divisorio será de un pie de ladrillo fonorresistente, enfoscado a ambas caras, lámina acústica tipo Sonodan, perfil de 48 mm, con aislante de lana mineral de 50 mm y doble placa de yeso laminado.

Las bajantes serán de tipo PVC fónicas y con aislamiento acústico pegado en el techo de baños.

Los techos de planta baja estarán aislados térmica y acústicamente, con al menos 60 mm de placas semirrígidas de lana mineral.

En todas las plantas se colocará el aislamiento rígido de alta densidad bajo la solera para la colocación del suelo radiante-refrescante.

En las cubiertas no transitables, se resolverá el aislamiento térmico y acústico, con dos placas de 100 mm de aislamiento térmico rígido contrapeadas para un total de 200 mm.

Se colocará **falso techo de placa de yeso laminado en toda la vivienda**, para una distribución óptima de las instalaciones.

### CALEFACCIÓN, VENTILACIÓN Y AIRE ACONDICIONADO

Para un mayor confort y ahorro energético, la producción de ACS y climatización se ha previsto mediante **bomba de calor aerotérmica centralizada**, de primera marca, situada en la cubierta.

La emisión de climatización se resuelve mediante **suelo radiante en invierno y refrescante en verano**, de primera marca, lo que hace innecesario en el clima de Valladolid, una instalación independiente de aire acondicionado.

No obstante, lo anterior, se ha previsto como apoyo, una **preinstalación de aire acondicionado**, tipo Split en salón y dormitorio principal, con tirada de tubo de cobre a cubierta y línea eléctrica al cuadro eléctrico de la vivienda, según elección y estudio del Arquitecto.

Las viviendas están equipadas con **sistema de ventilación de doble flujo**, de primera marca, siendo el mejor sistema de ventilación, extraordinariamente eficaz, garantizando la renovación y por tanto la calidad del aire.

Con los aislamientos exteriores propuestos, la ventilación mecánica de doble flujo y la solución de suelo radiante - refrescante y calefacción central mediante aerotermia, así como la preinstalación de aire acondicionado, se garantiza dada la volumetría y orientación de los edificios proyectados, una calificación energética "A" para todas las viviendas.

### ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Se cumplirá el Reglamento de Baja Tensión (REBT) con el grado de electrificación adecuada. Los mecanismos eléctricos serán de primera marca, siendo estancos en terrazas y exteriores.

El edificio dispondrá de antena colectiva para instalación de TV y red de telecomunicaciones en salón, cocina y dormitorios.

Las viviendas dispondrán de video portero para apertura de portal de entrada.

El alumbrado de fachadas, zonas comunes, portales y escaleras será de led de bajo consumo para reducir al máximo los gastos de mantenimiento de la comunidad.

Todas las plazas de garaje irán provistas de preinstalación para punto de recarga de vehículo eléctrico.

### ASCENSORES

Los ascensores de **diseño interior exclusivo realizado por VALDAVIA HOMES**, comunicarán todas las plantas, incluido el sótano y cumplirán en sus dimensiones con la nueva Normativa de accesibilidad europea. Las puertas serán de apertura automática y estarán dotados de alarma y teléfono de socorro.

### URBANIZACIÓN

Como ya se ha comentado anteriormente, **la espectacular urbanización privada** destaca por su amplitud y contará **con zonas ajardinadas y de paseo, circuito de crossfit y estancia, zona de juego de niños, pista de pádel y, una extraordinaria piscina con zona independiente para niños** pequeños y amplias zonas de solárium, en recinto propio con valla perimetral para mayor seguridad.

### UN ÚNICO ACCESO PARA UNA SEGURIDAD INTEGRAL

La entrada peatonal a la urbanización se realiza desde un **único acceso controlado**, donde se sitúan los video porteros electrónicos de todas las viviendas y donde podrá ubicarse, si la Comunidad así lo desea, un conserje vigilante.

Estará dotada de una preinstalación con cable de un **sistema de video vigilancia** mediante cámaras, en portal de acceso, portales de viviendas, entrada y salida de vehículos, otras zonas comunitarias y urbanización exterior, según diseño de la Dirección Facultativa.

### PORTALES

El acceso a las viviendas se resuelve mediante cuatro portales, que están diseñados con gran amplitud y luminosidad.

Los materiales utilizados en su decoración serán de alta calidad y diseño, combinando granitos o mármoles, en el suelo y paramentos con aplicación en zonas de revestimiento vinílico de alta calidad, buzones y espejos.

Marzo de 2026

---

Nota: Todas y cada una de las calidades anteriormente reseñadas, se indican con carácter meramente orientativo, pudiendo ser variadas por la Dirección Facultativa de la obra, por otras similares o equivalentes, tanto en su marca como en su concepto, y todo ello por razones normativas, técnicas, constructivas, de diseño, de existencias de mercado o por imposición del Organismo competente, todo ello sin menoscabo de la calidad descrita.

GRAN RESIDENCIAL  
**AURUM**<sup>®</sup>  
VILLAS NORTE



**VALDAVIA**<sup>®</sup>  
AURUM HOMES

C/ Santiago 17 - 3<sup>a</sup> Planta  
983 35 29 99 • 636 45 25 19  
[comercialaurum@valdaviahomes.es](mailto:comercialaurum@valdaviahomes.es)