

# Memoria de calidades

El Proyecto 3 Torres se ha concebido primando la calidad del diseño, la de los materiales empleados y la de sus instalaciones.

Si fuera de su interés podemos adaptarnos a sus necesidades, y por ello ofrecemos una amplia gama de opciones y mejoras en acabados e instalaciones de forma que su vivienda se personalice a su gusto y estilo de vida.

Consecuentemente con nuestro compromiso con la accesibilidad en la vivienda, entre las opciones que ofrecemos sin cargo adicional se encuentra la sustitución de baños por duchas o la adaptación de viviendas para personas con movilidad reducida.

La memoria de calidades podrá experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas o a iniciativa del arquitecto director de las obras, sin que ello implique menoscabo del nivel de calidades.

# Memoria de Calidades

## ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN

- Cimentación dependiendo de las características del terreno de acuerdo con el estudio geotécnico.
- Pantallas de pilotes para la contención del perímetro en linderos con vía pública. Gunitado y cámara bufa en el intradós de la pantalla de pilotes.
- Estructura formada por forjados bidireccionales de casetones recuperables o losas de hormigón armado o unidireccionales según proyecto de ejecución, con acabado pulido en bajo rasante y semipulido el resto. Todo ello impermeabilizado, aislado y ejecutado según normativa vigente.
- Pilares de hormigón armado según normativa.

## CUBIERTA

- Cubierta plana invertida, con aislamiento térmico al exterior.

## FACHADA EXTERIOR

- Este, Norte y Sur: fachada ventilada compuesta por placas de cerámica extrusionada, sobre subestructura de aluminio; muro soporte de bloque de arlita multicámara de 20 cm, enfoscado exteriormente con mortero hidrófugo; cámara de aire con aislamiento a base de poliestireno extrusionado de 6 cm con barrera de vapor y aislamiento interior de fibra de vidrio de 4 cm; trasdosado interior compuesto por doble placa de cartón yeso.
- Oeste: fachada ventilada compuesta por paneles de fibrocemento; muro soporte de bloque de arlita multicámara de 20 cm, enfoscado exteriormente con mortero hidrófugo; cámara de aire con aislamiento a base de poliestireno extrusionado de 6 cm con barrera de vapor y aislamiento interior de fibra de vidrio de 4 cm; trasdosado interior compuesto por doble placa de cartón yeso.

### *Ventajas del sistema de fachada ventilada:*

- *Reducción de los consumos energéticos de la climatización y aumento del confort en el interior de la vivienda ya que la fachada ventilada ejerce de primera barrera contra las inclemencias atmosféricas y variaciones de temperatura.*
- *Entre el paramento exterior y zona portante discurre una corriente de aire que reduce la humedad. De esta manera se evita la formación de condensaciones y mohos sobre la cara interna de la pared en correspondencia con el puente térmico, y unas condiciones siempre óptimas del aislante.*
- *Disminución de los movimientos estructurales debidos a las variaciones de temperatura exterior.*
- *Mejora el aislamiento acústico de la fachada.*
- *Mayor perfección en la ejecución al utilizar sistemas industrializados.*



## CARPINTERÍA EXTERIOR

- Carpinterías de aluminio Technal o similar.
- Fachadas este, norte y sur: carpintería de aluminio anodizado en color natural con rotura de puente térmico, protegidas con contraventanas correderas plegables de aluminio.
- Fachada oeste: carpintería de aluminio anodizado en color natural con rotura de puente térmico, protegidas con persianas de aluminio anodizado natural tipo supergradhermetic o equivalente, regulables y con lama giratoria.
- En ambos casos, se acristalan con vidrio doble con cámara (espesores y anchura de cámara en función de medidas y cálculos CTE). Todos los vidrios contendrán bajo emisivo.
- Barandillas de acero esmaltado y/o galvanizado.
- Sistema de toldos en terrazas de fachada oeste.

*El sistema bajo emisivo incorpora una fina capa metálica transparente que se deposita sobre uno de los vidrios del doble acristalamiento. Esta capa bajo emisiva mantiene el calor en el interior y deja entrar los rayos del sol. De esta forma desaparece el efecto de pared fría, reduce su gasto en calefacción y evita las pérdidas de energía.*

## TABIQUERÍA INTERIOR

- Divisiones interiores: tabique ligero formado por doble placa de cartón yeso sobre estructura de acero con aislamiento acústico mediante fibra de vidrio, cumpliendo la normativa vigente entre distintos usos.
- Separación entre distintas viviendas y zonas comunes: ladrillo fono resistente y trasdosado con tabique de doble placa de cartón yeso sobre estructura de acero con aislamiento acústico en ambas caras.
- En zonas húmedas, tabique de cartón yeso con tratamiento hidrófugo sobre estructura de acero con aislamiento acústico.
- Falsos techos de cartón yeso.

## CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada acorazada con cerco de acero anclado a suelo y techo, así como a las paredes laterales. Hoja de acero revestida. Cerradura de seguridad.
- Puertas de acceso y paso lacadas en blanco.
- Puerta de vaivén en la cocina.
- Armarios empotrados, forrados y vestidos interiormente, terminados en laca y madera. Pernios, manillas y tiradores de diseño en acero inoxidable o aluminio.
- Las puertas correderas dispondrán de guías tipo Klein o similar, topes y demás elementos auxiliares.



GUNNI & TRENTINO

## **SOLADOS, REVESTIMIENTOS, PINTURAS**

- Pavimento de Tarima: Sistema compuesto por una capa de aislamiento acústico de 1 cm aproximadamente (según cálculo), situada sobre el forjado, y que será independiente vivienda por vivienda, sobre la cual se realizará una losa de hormigón armado de 5 cm de espesor y finalmente un acabado de tarima de madera marca Tarkett o similar en dormitorios, distribuidores, recibidor y salón. Posibilidad de elección entre 2 tipos de madera: roble o haya.

*El sistema de pavimento consistente en una losa flotante de hormigón totalmente independiente de la estructura del edificio, evita la transmisión de las vibraciones y en consecuencia mejora el aislamiento acústico.*

- Rodapiés de gran formato.
- Suelos y paredes de gres porcelánico rectificado de primera calidad en cocinas y baños.
- Terrazas con suelo de madera tecnológica sostenible de bajo mantenimiento.

## **COCINAS**

- Completamente amueblada con muebles bajos y altos de gran capacidad de marca Gunni & Trentino.
- Cocina dotada de placa de inducción, horno independiente y campana extractora marca SIEMENS o similar.
- Fregadero de acero inoxidable.
- Acceso a basura integrado en la encimera.

## **APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA**

- Ducha en baño principal. Las duchas se entregan con mampara de vidrio templado instalada.
- Plato de ducha antideslizante a nivel de pavimento en baño principal.
- Bañera en baños secundarios.
- Griferías termostáticas en duchas y bañeras de alta gama.
- Aparatos sanitarios blancos de alta gama.
- Red de saneamiento mediante conducciones con atenuación acústica.
- Grifería monomando de alta gama.
- Lavabos con mueble inferior y espejos antivaho.



## INSTALACIÓN DOMÓTICA.

Todas las viviendas estarán dotadas de una instalación domótica básica de fácil uso similar a una instalación tradicional, basada en el estándar europeo EIB-KNX. La instalación básica incluye:

- Control on/off de puntos de luz.
- Control único de suelo radiante por vivienda.
- Pulsadores domóticos marca JUNG o similar, de aspecto y funcionalidad similar a los dispositivos tradicionales.
- Sensores de presencia e iluminación para control de iluminación. Son válidos también para detección de intrusión si se instala central de alarmas y para control de la climatización en su caso.

### *Ventajas del sistema de control domótico:*

- *El fin último que persigue toda instalación domótica es la reducción de consumos y mejora del confort de la vivienda.*
- *El sistema EIB-KNX se basa en el protocolo europeo abierto que permite la integración futura de multitud de componentes de los principales fabricantes de material eléctrico.*
- *Por lo expuesto anteriormente, el sistema básico incluido en las viviendas es fácilmente ampliable a nuevas prestaciones actuales (Ver relación de opciones domóticas) y futuras, evitando la necesidad de incorporación de nuevos cableados, con sus consiguientes rozas.*

*Reducción de los consumos energéticos de climatización y aumento del confort en el interior de la vivienda ya que la fachada ventilada ejerce de primera barrera contra las inclemencias atmosféricas y variaciones de temperatura.*

## INSTALACIÓN ELÉCTRICA.

- Tomas de teléfono y T.V. en todas las estancias.
- Mecanismos de primera calidad, marca JUNG o similar.
- Video portero automático.
- Instalación de iluminación en vestíbulos y pasillos.



## CALEFACCIÓN/CLIMATIZACIÓN

- Calefacción centralizada con contador de calorías individual por vivienda.
- Calefacción mediante suelo radiante:

*El suelo radiante está compuesto por varios circuitos de tuberías que cubren toda la superficie de la vivienda, a través de las cuales circula agua a la temperatura deseada. Un sistema capaz de generar y mantener una temperatura óptima de confort en el hogar. Es una solución respetuosa con el medio ambiente, que consigue un ahorro energético de entre un 20% y un 70% (en combinación con el uso de energía alternativa), además de una reducción de las emisiones de CO2 superiores al 20%. Es un sistema muy limpio que no ensucia paredes y asegura un ambiente sano. Otra de sus ventajas es que no ocupa espacio, ya que se instala en la propia estructura de la edificación, y no necesita radiadores ni ningún tipo de elemento externo, por lo que se gana entre un 3% y un 5% de superficie útil en la vivienda, permitiendo además una mejor y más fácil decoración de los espacios.*

- Agua caliente sanitaria centralizada, con contadores individuales de caudal y calorías.
- Ventilación forzada en las viviendas.
- Instalación de climatización para sistema de aire acondicionado con unidad centralizada:

*Sistema de aire acondicionado frío-calor de alta eficiencia energética compuesto por una unidad exterior ubicada en la cubierta y una unidad interior ubicada en el falso techo de la zona de aseos. La distribución del aire se realiza a través de conductos y difusores situados en el falso techo, logrando una instalación prácticamente invisible. El control de la temperatura se realiza mediante un termostato ubicado en la estancia principal y la regulación manual de los difusores de cada estancia. Este sistema aporta un alto nivel de confort con un nivel sonoro mínimo, evitando el impacto estético de los equipos de aire acondicionado.*

## PORTALES Y ESCALERAS

- Suelos de mármol o cerámica rectificada de primera calidad en portales.
- Escaleras con solado de terrazo microchina o porcelanato de primera calidad y paramentos pintados con pintura plástica.

## URBANIZACIÓN INTERIOR

- Zonas exteriores comunes con local comunitario y área de esparcimiento.
- Proyecto de paisajismo de las zonas comunes.
- Iluminación decorativa de zonas comunes con dispositivos de bajo consumo en función de horarios y luminosidad natural.
- Ascensores de bajo consumo.
- Riego automático.
- Aparcamiento de bicicletas.
- Piscina de verano para adultos con iluminación nocturna.
- Piscina infantil.
- Gimnasio.
- Piscina de invierno con spa y sauna con aporte energético renovable mediante paneles solares o micro cogeneración.
- Garita para conserje en acceso principal.
- Sistema de seguridad exterior con circuito cerrado de TV.
- Zona de vestuarios para personal de limpieza y conserjería.



## Accesibilidad

Valenor cuenta para este proyecto con los servicios de auditoría externa en accesibilidad desarrollados por el experto arquitecto D. Enrique Rovira-Beleta, para la mejora e implementación de la accesibilidad física y la comunicación. El objetivo es superar los mínimos exigidos por la normativa de obligado cumplimiento y dar un alto nivel de accesibilidad y así mejorar el confort y la calidad de sus servicios a todas las personas residentes en él.

## Sostenibilidad

### CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA

Según la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios se establece la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios un certificado de eficiencia energética. Este certificado deberá incluir información objetiva sobre las características energéticas de los edificios de forma que se pueda valorar y comparar su eficiencia energética, con el fin de favorecer la promoción de edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía. De esta forma, permiten reducir las emisiones de CO2 y el consumo de recursos naturales (agua) y energéticos (electricidad y gas).

El edificio tiene como objetivo obtener la calificación energética nivel B, a certificar por empresa externa. Esta calificación supone un ahorro económico de aproximadamente el 15% sobre un edificio con calificación energética D (nivel mínimo exigido por normativa).







# Opciones **PREMIUM**

3Tarres

Valenor quiere que su vivienda sea su proyecto, por eso le ofrece personalizarlo mediante una amplia gama de opciones en acabados, revestimientos y equipamientos.

Nuestros profesionales estarán a su disposición para poder orientarle en su elección así como de cualquier aspecto técnico.

Antes del inicio de las obras Valenor organizará sesiones informativas con objeto de que los clientes puedan disponer de información y de los conocimientos técnicos necesarios para poder elegir aquellas opciones que mejor se ajusten a sus necesidades y/o deseos.



# Opciones PREMIUM

## EQUIPAMIENTO GENERAL:

- Acceso con clave electrónica a la vivienda.
- Caja fuerte empotrada en dormitorio principal.
- Motorización de persianas, contraventanas, toldos y estores.

## DOMÓTICA AVANZADA:

- Control independiente en cada estancia de la calefacción por suelo radiante.
- Central de alarmas homologada con posibilidad conexión a CRA (Central Receptora de Alarmas) y avisos a conserjería.
- Control domótico de contraventanas.
- Control domótico de persianas.
- Control domótico de toldos.
- Control domótico de estores.
- Programación específica para personas con necesidades especiales.
- Conexión con estación meteorológica comunitaria.
- Módulo de comunicación " Web Server ", para configuración y programación de todos los elementos por el usuario a través de un PC. (Requiere Wi-Fi)
- Programación de MACROS y ESCENAS.
- Pantalla táctil para control centralizado de toda la vivienda con posibilidad de conexión remota mediante software específico del fabricante. Configuración personalizada para cada usuario, con navegación mediante iconos.
- Puntos de luz regulada, halógena o LED (sistema DALI).
- Unificación del control domótico de climatización y calefacción.
- Acceso remoto al sistema domótico de la vivienda (requiere un IP fija).
- Sistema de alimentación ininterrumpida para circuito domótico (recomendado).
- Centralita telefónica.

## ACABADOS:

- Tres gamas de armarios para elegir.
- Posibilidad de elección entre 3 tipos de madera gama Premium para el solado de las viviendas.

## ACCESIBILIDAD:

- Posibilidad de adaptar toda la vivienda a las necesidades específicas de personas con movilidad reducida o necesidades especiales.
- Posibilidad de sustitución de baños o duchas por platos de ducha antideslizante a nivel del pavimento (de serie en baño principal).



GUNNI & TRENTINO

# Opciones PREMIUM

## COCINAS Y BAÑOS:

- Cafetera integrada en columna en la cocina.
- Secadora de 6kg.
- Vinoteca integrada en cocina.
- Conjunto de electrodomésticos marca SIEMENS compuesto por: microondas con grill, frigorífico-congelador side by side, lavavajillas totalmente integrado y lavadora con gran boca de carga.
- Conjunto de electrodomésticos marca NEFF compuesto por: microondas con grill, frigorífico-congelador side by side, lavavajillas totalmente integrado y lavadora con gran boca de carga.
- Bañera de hidromasaje en cuarto de baño principal o secundarios.
- Posibilidad de sustituir bañeras por duchas y eliminar bidé.

## CLIMATIZACIÓN

SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO CON MÚLTIPLES UNIDADES INTERIORES OCULTAS Y CONTROL DE TEMPERATURA INDEPENDIENTE PARA CADA ESTANCIA

*Sistema de aire acondicionado frío-calor de alta eficiencia energética compuesto por una unidad exterior ubicada en la cubierta y unidades interiores independientes para el salón y cada dormitorio. Las unidades interiores estarán integradas en el falso techo o sobre los armarios, quedando totalmente ocultas y logrando una instalación prácticamente invisible. Este sistema permite controlar la temperatura mediante termostatos independientes en cada estancia, equilibrando de manera precisa el consumo con las cargas demandadas y, por lo tanto, maximizando la eficiencia energética y las condiciones de confort, todo ello con un nivel sonoro mínimo y evitando el impacto estético de los equipos de aire acondicionado.*

## PERSONALIZACIONES:

- Proyecto de interiorismo con estudio del espacio, funcionalidad y aprovechamiento de la luz natural de la vivienda.
- Proyecto personalizado de cocinas y baños, diseñado por interioristas especializados de la casa Gunni
- Proyecto de iluminación específico para cada vivienda, incluyendo aparatos con tecnología LED, por ERCO.