



MEMORIA DE CALIDADES

ESTRUCTURA

La estructura será de hormigón armado con forjado de 30 cm de espesor. Esta solución permite optimizar las luces entre pilares y minimizar el impacto de los elementos estructurales en el interior de las viviendas.

La cimentación se realizará conforme a las recomendaciones del estudio geotécnico que se debe realizar.

FACHADA EXTERIOR

Se ha proyectado en todo el conjunto una fachada ventilada de doble hoja, esto nos permite tener entre ambas una cámara de aire que reduce la transmisión directa de la temperatura y humedad exterior al interior. De esta forma podemos mejorar el control térmico del edificio que unido al resto de medidas que se irán desglosando nos permitirá un mayor ahorro energético.

Por su configuración el proyecto distingue entre fachadas exteriores al vial público e interiores al patio de manzana con una mayor presencia de vegetación y control de las perturbaciones sonoras y visuales.

CUBIERTA

La cubierta es plana y según requerimiento será transitable y ajardinada en la proyección de las viviendas y no transitable en los núcleos de comunicación.

En todos los casos se dispone de una cubierta invertida para mayor inercia térmica y aislamiento de placas rígidas de 60 mm de espesor.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Se disponen de carpinterías de aluminio con lacado metalizado especial, con diferentes sistemas de apertura, practicable, oscilo-batientes y oscilo-paralelas según estancias con vidrios de seguridad, cámara de aire deshidratada y gas argón según los requerimientos de proyecto.

Todas las estancias disponen de persianas motorizadas que garantizan su total oscurecimiento y protección solar. En el tendedero para garantizar la ocultación de vistas, las lamas son fijas.

Las barandillas y protecciones de terrazas, miradores y jardines privativos se proyectan con cerrajería metálica color a definir en proyecto igual al resto de elementos.

TABIQUERÍA

La distribución interior se proyecta con un sistema de tabiquería seca, conforme a la norma UNE 102043 y requisitos del CTE.

Se compone de dos placas de yeso laminado fijadas a una estructura de acero galvanizado con un alma rellena en su totalidad con lana mineral.

La hoja interior de las fachadas se resuelve con un trasdosado autoportante de perfiles de acero galvanizado, lana mineral y dos placas de yeso laminado.



Las divisiones entre viviendas se resuelven con tabique mixto formado por dos trasdosados autoportantes, ambos arriostrados a cada lado de un muro soporte, a definir en el proyecto, cada trasdosado está formado por una estructura de perfiles de chapa de acero galvanizado, alma rellena en su totalidad de lana mineral y dos placas de yeso laminado.

PAVIMENTOS

Los espacios comunitarios, portal y escaleras, se resuelven con piedra artificial y material cerámico a definir en la redacción del proyecto.

Las viviendas presentan una solución de pavimento continuo salvo en cocina y baños secundarios, se ha elegido por su tono, uniformidad y dureza piezas cerámicas de gran formato que nos permiten el mayor confort térmico en la solución de climatización por suelo radiante y refrescante.

Las cocinas y baños secundarios se solarán con gres porcelánico antideslizante con perfil de acero inoxidable en los encuentros de pavimentos distintos.

PARAMENTOS HORIZONTALES

En toda la vivienda se dispone de techos de escayola a excepción del baño secundario que dispone de un techo registrable con placas de yeso acabado vinílico suspendidas con periferia de aluminio vista.

En el salón se ha dispuesto de candileja en la zona de estar para alojar una fuente de luz indirecta con regulación de la intensidad luminosa.

El proyecto contempla la colocación de rodapié de madera natural o lacada integrada con la carpintería interior.

PARAMENTOS VERTICALES INTERIORES

En el interior de la vivienda, los paramentos verticales tienen pintura plástica acrílica lisa mate en tonos naturales, salvo en baños secundarios y cocinas que se disponen de aplacado cerámico de gres porcelánico. En los baños principales las paredes se proyectan con piedra natural, mármol crema marfil de 2 cm de espesor.

CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de entrada a la vivienda es blindada con montante hasta el techo, revestida por la cara exterior con chapado de roble. Interiormente cada propietario podrá elegir el acabado de su carpintería entre dos opciones, roble y lacado blanco.

Las puertas disponen de herrajes de acero inoxidable y juntas fónicas, en salones y cocinas se disponen de vidrios según diseño de proyecto.

Los armarios empotrados se proyectan con puertas correderas en dormitorios secundarios y abatibles en vestidores de dormitorios principales, sus frentes se presentan con el mismo acabado elegido para las puertas de paso, los interiores forrados con tablero de melamina acabado textil. Están totalmente vestidos con cajones, baldas y barra según diseño del proyecto.



CLIMATIZACIÓN

Se proyecta para el edificio una instalación centralizada de aerotermia de máxima eficiencia energética para los servicios de calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria. Para ello se dispondrá de una Central Térmica de Calor ubicada en la planta sótano del edificio.

El sistema de distribución de agua caliente o enfriada es a dos tubos por lo que el sistema funcionará siempre o bien en frío o en calor, nunca podrá dar ambos servicios de forma simultánea.

El sistema elegido para atender las necesidades térmicas es el de calefacción y refrigeración por suelo radiante-refrescante, con termostatos inteligentes frío-calor en cada uno de los espacios, esto nos permite seleccionar de forma independiente el apoyo con aire caliente.

Opcionalmente se podría dotar a la vivienda con la preinstalación de una alimentación adicional para fan-coil como apoyo de suelo refrescante.

Se disponen armarios de control térmico desde donde se accede a las válvulas de control de planta de cada instalación individual así como los contadores de energía térmica y de ACS de cada una de las viviendas.

DOMÓTICA

En cada vivienda se ofrece la opción de implantar un sistema de automatización que realiza un control integrado de múltiples elementos con la finalidad de:

- Aumentar el confort, mediante la automatización de elementos de la instalación.
- Gestión térmica de la energía, para el ahorro o la eficiencia energética.
- Integrar en el sistema de automatización las incidencias relativas a la seguridad.
- Permitir la comunicación del sistema con redes de telecomunicaciones externas.

Para ello se dispondría de un sistema diseñado para la automatización, que ha de tener como objetivo mejorar el confort y la sensación de seguridad, reduciendo a la vez el consumo energético de manera significativa. Las distintas variables opcionalmente se podrán controlar desde este sistema son:

- Control de iluminación y programación de escenas combinando la iluminación con otras instalaciones.
- Regulación y control de persianas y toldos de forma independiente o agrupada. Los interfaces táctiles nos permite controlar de forma local o remota la subida o bajada de persianas y la orientación de las lamas.
- Control de climatización por zonas de las distintas instalaciones de climatización de la instalación (A/A, calefacción) y la completa gestión de todas ellas nos permite alcanzar un nivel de confort superior a otros sistemas además de un notable ahorro energético.
- El sistema podrá proporcionar una solución integral de alarmas técnicas opcionalmente pueden gestionar remotamente a través de la línea telefónica, presentaría las siguientes coberturas:
 - Detección de presencia a través de 3 detectores volumétricos instalados en el vestíbulo, salón y pasillo de dormitorios.



- Detección de humos y fuegos mediante sensor de humos. El sistema activará una alarma sonora y mandará un aviso telefónico al usuario.
- Detección de fugas de agua, los detectores de inundación colocados en los cuartos húmedos permiten activar el cierre de una electroválvula general de agua cortando el suministro de la red en caso de incidencia.

Para el acceso y control de todos los elementos de automatización se dispondría de una pantalla de interfaz táctil retro iluminado desde la cual el usuario podrá gestionar todas las instalaciones.

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

Como se ha mencionado la producción de agua caliente sanitaria se realiza por un sistema centralizado.

Las canalizaciones interiores se realizan en tubería de polipropileno y cuentan con sistema de retorno mediante electroválvula para un mayor confort y eficiencia.

Todos los baños dispondrán de grifería termostática, sanitarios cerámicos en color blanco, los lavabos estarán integrados en muebles de madera suspendidos de igual acabado a las carpinterías de cada vivienda con el interior forrado en melamina acabado arce.

Los baños dispondrán de platos de ducha o bañera según alternativas de diseño.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Se proyectan según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión para un grado de electrificación elevada con una previsión de potencia de 9.200W. El proyecto contempla la opción de instalación para la carga de vehículos eléctricos para cada vivienda con una potencia de 3.680W por punto de recarga.

Todos los servicios comunes del edificio, alumbrado normal, emergencia y alumbrado exterior se realiza con lámparas LED. El alumbrado está controlado por detectores de presencia o por interruptores horarios que permiten el mayor control y ajuste de ahorro energético.

TELECOMUNICACIONES

La infraestructura común de telecomunicaciones consta de los elementos necesarios para satisfacer las siguientes funciones:

- Captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión y su distribución hasta puntos de conexión situados en las distintas viviendas y locales, cada vivienda cuenta con 2 tomas en salón, una en dormitorios y cocinas.
- Acceso al servicio de telefonía, igual tomas que en TV.
- Acceso a los servicios de telecomunicaciones de banda ancha, mediante la infraestructura necesaria que permita la conexión de distintas viviendas o locales a las redes de los operadores habilitados.

INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN

Se ha realizado la instalación de un sistema de Ventilación Mecánica Controlada de simple flujo higrorregulable para cada vivienda que permite garantizar una ventilación permanente de forma controlada de cada vivienda.



La ventilación se realiza aportando aire nuevo desde las habitaciones principales (dormitorios, salones) y extrayendo el aire viciado desde los locales húmedos (cocinas, baños y aseos) permitiendo la ventilación general de la vivienda. La extracción de aire se produce de forma mecánica mediante una caja de ventilación por cada vivienda situada en el falso techo de las cocinas. Los caudales de ventilación se regulan automáticamente gracias a las entradas de aire y rejillas de extracción higrorregulables capaces de ajustar en función de la humedad relativa de cada local.

Este sistema permite un mayor nivel de ahorro energético, en comparación con un sistema de ventilación simple flujo de caudales constantes, al regular los caudales de ventilación.

ZONAS COMUNES

El paisajista David Añibarro diseñará los jardines de Residencial Las Terrazas de los Palacios como si se tratase de un pequeño parque natural, en donde las diferentes asociaciones vegetales que se proponen junto al arbolado, van separando y a la vez generando los distintos ámbitos de uso en el espacio: zonas de descanso y reposo, piscinas, zonas de juego y esparcimiento, zonas de paseo que recorren y enlazan las distintas áreas del jardín.

El acceso principal a la urbanización se dispondrá por la Avenida de Baztán, donde se ubica la conserjería que dispone de puesto de control con video-portero antivandálico y sistema centralizado de video vigilancia con instalación de circuito cerrado de TV.

PAVIMENTOS EXTERIORES

La gran extensión de los espacios libres exteriores ajardinados en su mayor parte, se resuelven de forma unitaria en el proyecto de paisajismo con losas de hormigón pigmentado en diferentes formatos y pavimentos de piedra natural combinados con losas de hormigón in situ separadas con pletinas de acero. Los garajes son de pavimento monolíticos de cuarzo sobre losa de hormigón armado, marcación de plazas y áreas de tránsito peatonal con pintura epoxi.

Cuartos trasteros e instalaciones en gres antideslizante.