

28/02/2023

EDIFICIO ÁTICA VILLAS NORTE – (VALLADOLID)

El presente proyecto se desarrolla en el Sector **VILLAS NORTE** de Valladolid, en las parcelas 5B y 10B en un **Edificio denominado ÁTICA, que alberga 38 viviendas en altura, locales comerciales, plazas de garaje y trasteros**. La parcela, está delimitada por la calle Sierra de la Demanda, la calle Ágreda y la calle de las Médulas.

Dos de las viviendas, situadas en planta baja, están dotadas de un jardín privativo para cada una de ellas. Todas las viviendas tienen amplias terrazas vivideras.

El resto del programa comprende un local comercial, locales de comunidad, garajes y trasteros en planta sótano, así como 38 viviendas de las cuales, 8 son de dos dormitorios, 7 de cuatro dormitorios y el resto, 23 viviendas de tres dormitorios.

La ordenación integral de la manzana se completa con 58 viviendas en las parcelas 5A y 10 A.

Esta unión posibilita una gran zona central donde se ubicarán unas amplias dotaciones comunitarias.

Dicha gran zona central se destinará a amplias zonas ajardinadas, zona de juego de niños y de estancia y pista de pádel, así como una amplia piscina, con zona diferenciada para niños y solárium.

LAS CARACTERÍSTICAS Y CALIDADES FUNDAMENTALES DE LA PROMOCIÓN:

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".

Un buen aislamiento también significa la elección de los materiales y tipología constructiva más eficiente, en función de las condiciones del entorno, buscando un mayor confort y economía de consumos. Se tendrán 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. 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 pérdidas.

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 DEL EDIFICIO ÁTICA

ÉNFASIS DEL DISEÑO DEL ARQUITECTO

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

Las viviendas se caracterizan por la amplitud de sus espacios, la funcionalidad 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 TU NUEVA CASA

Ática Villas Norte adquiere un compromiso contigo desde ahora mismo al explicarte hasta el último detalle la memoria de calidades de tu nuevo hogar. Emociónate.

TU NUEVA VIVIENDA

En el Edificio **ÁTICA VILLAS NORTE**, 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 Y AMPLIOS DORMITORIOS

En el proyecto se ha primado la amplitud visual y funcional de los espacios. Cuando entras en **TU NUEVA VIVIENDA** puedes disfrutar de la visión conjunta de la cocina abierta al Salón y a la terraza conformando un espacio único de amplitud excepcional.

DORMITORIOS

En el Edificio **ÁTICA** se han cuidado los dormitorios de **TU NUEVA CASA**, 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 zona prevista como vestidor 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, con jácenas planas. 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 en dos tonos, con enfoscado hidrófugo en la cara interior, doble panel aislante de lana mineral de 50+50 mm, perfilería 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 la calificación energética de tu 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 de utilización 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 antiheladizo 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 Documento Básico Ahorro de Energía y el de Protección frente al Ruido, aumentando el nivel de confort dentro de la vivienda.

En el Edificio Ática se aplicarán las siguientes especificaciones:

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

Las persianas serán de aluminio y lacadas en el RAL de la carpintería, con aislamiento inyectado, o de PVC de alta calidad, según decisión del Arquitecto, e irán en todas las estancias excepto Gran Salón, cocina y baños.

En las dos 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 con cámara de aire intermedia, en medidas de 6/12/4mm, 3+3/16/4mm, o 3+3/16/6 en

carpinterías exteriores, o soluciones similares 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, dotada con cerradura de seguridad, con acabado lacado en blanco, dotada con pomo circular exterior y mirilla, así como sus correspondientes herrajes cromados.

Las puertas de paso a las habitaciones, serán de moderno diseño, lisas o con acanaladuras a elección del Arquitecto, macizas, con acabado de DM, de altura 2,10/2,11 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, con las verticales más gruesas que el larguero superior o dintel.

Los armarios empotrados, se han diseñado modularmente, con puertas abatibles lacadas en blanco, de DM de 19 mm de espesor. Su interior, estará formado por revestimiento de tableros de aglomerado rechapados de melamina acabado lino o similar, y dotados de balda maletero, barra de colgar, así como módulo de cajonera en todos los dormitorios. En las viviendas que se configuran con vestidor abierto, quedará pendiente de diseño posterior y a cargo del propietario. Irá provisto de un espejo biselado de 1,60 x 0,80 en la pared del fondo del vestidor.

MUEBLES DE COCINA Y ELECTRODOMESTICOS

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 rectificadas 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, suprimir el alicatado y 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 durante la obra, realizándose el cerramiento con tabiquería seca de yeso laminado pintado a ambas caras, todo ello sin coste alguno. No se incluye instalación de puertas ni revestimiento cerámico o cualquier otra instalación a mayores, que serían

presupuestadas, aceptadas y con cargo al propietario. El tabique que figura en la planta en el caso de la cocina abierta al salón no se construirá, siendo únicamente el grafismo a título indicativo de la posibilidad de cerramiento. No se considera cocina amueblada la Península o isla que aísla la cocina del salón. Su grafismo es meramente informativo y no vinculante.

Irá dotada de Placa vitrocerámica de inducción, campana extractora, horno y microondas, así como fregadero con grifería monomando.

El extraordinario diseño de la zona de la cocina, te permitirá elaborar los platos que desees, de forma muy cómoda y en comunicación con tu familia y amigos. Está integrada totalmente en el Gran salón comedor, y tiene previstas todas las tomas e instalaciones necesarias.

BAÑOS, REVESTIMIENTOS, SANITARIOS Y GRIFERIAS

Para que TU NUEVA CASA cuente con un diseño moderno en todas las estancias, también los baños se han cuidado al detalle. Los paramentos verticales, irán revestidos de plaqueta porcelánica 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 blancos 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 un mueble de diseño 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, irá revestido de plaqueta porcelánica 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. En este baño, se instalará una mampara de cristal fija de 90 cm de ancha.

SOLADOS Y ALICATADOS

En el sótano se ha previsto una solera de hormigón, más recrecido pulido.

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

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

En las Escaleras, se ha previsto mediante aplicación de granito gris, así como su zanquin correspondiente.

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 120 x 23 cm, o similar de colores roble claro. Como opción, con sobrecoste, se puede colocar el gres alistonado tipo tarima en toda la vivienda, baños incluidos. Todo ello según elección y decisión del Arquitecto. Todo ello de primera marca.

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

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 las placas serán antihumedad de 15 mm y alicatado cerámico.

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. En las terrazas de los áticos se resolverá el aislamiento mediante dos placas de aislamiento térmico rígido de 50 mm contrapeadas para un total de 100 mm.

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

CALEFACCIÓN Y VENTILACIÓN

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.

El agua caliente sanitaria se producirá por una bomba de calor aerotérmica, con acumulación de A.C.S. situada en Sala de Calderas en planta baja.

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, y constituyendo una mejora a petición de cada propietario, 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. Dicha mejora se ofrecerá y presupuestará con cargo al propietario que la requiera durante la ejecución de la obra.

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 se garantiza, dada la volumetría y orientación de los edificios proyectados, una calificación energética "A" para todas las viviendas.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Cumplimiento del Reglamento de Baja Tensión, (REBT) con el grado de electrificación adecuada.

Mecanismos eléctricos de primera marca. Estancos en terrazas y exteriores.

Antena colectiva para instalación de TV, y red de telecomunicaciones en salón, cocina y dormitorios.

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 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

Urbanización privada en el interior de la manzana. Contará con amplias zonas ajardinadas con zonas de paseo y estancia, zona de juego de niños, pista de pádel semienterrada para evitar el impacto visual de sus muros de cerramiento y aminorar el impacto acústico y, una gran piscina con zona independiente para niños pequeños y amplias zonas de solárium, en recinto propio con valla perimetral de seguridad. Compartiremos la urbanización con el Edificio ÁGORA, para tener una gran plaza central.

UN ÚNICO ACCESO PARA TU SEGURIDAD

La entrada peatonal a tu urbanización se realiza desde un único acceso controlado donde se sitúan los porteros de todas las viviendas, y donde podrá ubicarse, si la Comunidad así lo desea, un Conserje Vigilante.

PORTALES

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

Los materiales utilizados en su decoración serán una combinación de granito, mármol o gres porcelánico en el suelo y paramentos con aplicación de pintura, Texturglas o Vescom y espejos.

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.