

MEMORIA DE CALIDADES

VIVIENDAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL “TERCER MILENIO”, DE VALLADOLID



CONJUNTO RESIDENCIAL DEL TERCER MILENIO



SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

Situado en la Avda de Madrid, junto a la Ciudad de la Comunicación, donde se desarrolla una zona de clara expansión urbanística situada frente a los cuarteles General Monasterio y Conde Ansúrez, que en un futuro se transformarán en espacios residenciales.

Por todo ello, el Conjunto Residencial del Tercer Milenio se configura como un gran proyecto constructivo rodeado de zonas verdes, y como la mayor apuesta de desarrollo y expansión urbanística de nuestra ciudad

El Conjunto Residencial del Tercer Milenio, situado en el Paseo Arco de Ladrillo 78-80-82-84 de Valladolid, está formado por cuatro emblemáticas torres de 11 plantas de altura con 218 viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios, denominadas Edificio Berlín, Edificio Miami, Edificio Panamá y Edificio Costa Rica, plazas de garaje y trasteros y zonas comunes donde se dispone de piscina y padlle para uso exclusivo de los propietarios.

Entre las características del mismo, destacan las siguientes.

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN.-

se ha realizado la cimentación mediante zapatas aisladas y combinadas de hormigón armado, en dosificación H-250. Muros pantalla perimetrales en sótano, de hormigón armado. La cimentación se ha adecuado a los datos del Estudio Geotécnico e hidrológico ambiental.

ESTRUCTURA.-

La estructura se resuelve mediante pilares de hormigón armado y forjado reticular en todas las plantas, con bovedilla de hormigón, cumpliendo normas MV y EHE vigentes.

FACHADA.-

Las fachadas de las Torres están resueltas con fabrica de ladrillo cara vista vitrificado con aparejos a soga, enfoscado en su trasdós, formación de cámara con aislante térmico y hoja interior mediante tabicón de ladrillo hueco doble. En amplias zonas de fachadas se sustituirá el ladrillo por revestimiento de piedra caliza natural o similar

CUBIERTA.-

En zona de cubierta plana, constan forjados de hormigón armado a base de mortero en formación de pendientes, doble lámina asfáltica impermeabilizante, aislamiento térmico según usos mediante piezas rígidas de poliestireno extruido, tipo Roofmate o similar, y terminación de la misma mediante baldosa, cumpliendo en todo momento la Norma Básica NBE-QB-90

AISLAMIENTOS TERMICOS Y ACUSTICOS.-

Se cumplen específicamente las Normas Básicas NBE-CT-79, sobre condiciones térmicas de las edificaciones. En fachada se prevé cámara de aire con aislamiento térmico a base de lana de roca. En cubierta del edificio, planchas rígidas de

poliestireno extruido en terrazas visitables y cubiertas planas, según usos. Cumplimiento exhaustivo de la Norma Básica NBE-CA-88 sobre condiciones acústicas en los edificios

PARTICIONES.-

En distribuciones interiores de viviendas están realizadas con tabicón de ladrillo hueco doble. En separación de viviendas, fábrica de ladrillo a base de tabicón ladrillo hueco doble, lana de roca y ½ pie de ladrillo, dando así cumplimiento a la normativa acústica vigente.

PORTALES.-

Los portales están especialmente diseñados por la Dirección Facultativa, utilizando materiales nobles y decoración integral mediante piedras naturales, espejos, pinturas y maderas de alta calidad, escayolas e iluminación puntual.

El pavimento del portal, escaleras y vestíbulos de acceso a viviendas son de mármol o piedra natural de alta calidad, coordinado con la decoración general

Carpintería metálica de acceso mediante puertas de diseño específico y construidas mediante: acero inoxidable en el portal principal de acceso al Conjunto Residencial, y en cada uno de los portales de acceso a las viviendas carpintería de aluminio lacado en el mismo color que la carpintería exterior con tirador de acero inoxidable.

ASCENSORES.-

Los ascensores han sido instalados por Thyssen Boeticher primera marca en el sector, con capacidad para 6 personas y variador de frecuencia, con apertura de puertas automática en acabado acero inoxidable pulido en la planta baja, y pinturas de alta calidad en resto de plantas. Cabina de lujo, en acabado acero inoxidable pulido con espejos, iluminación halógena y pavimento de placa de granito. Instalación de llave para acceso a sótanos.

GARAJES.-

Se resuelve mediante dos sótanos de garaje, donde se ubican plazas de garaje y trasteros con vestíbulos estancos en acceso a garaje y puertas contra incendios homologadas.

Tratamiento de pavimentos de garajes mediante solera, tratamiento de fratasado mecanizado en zona de aparcamiento y resina epoxy en zonas de circulación de vehículos. Pintura de señalización de plazas de aparcamiento. Cumplimiento de normativa contra incendios, ventilación y evacuación, con tratamiento de pinturas en paramentos verticales.

Las puertas de garaje son de chapa doble semi-lacada con apertura automática.

CARPINTERÍA EXTERIOR.-

Mediante carpintería de aluminio lacado, hojas practicables, con rotura de puente térmico con aperturas normalizadas en color gris con secciones normalizadas suficientes para garantizar el máximo confort, con capialzado tipo monobloc, para alojamiento de persiana.

ACRISTALAMIENTO.-

En carpintería exterior se ha instalado doble acristalamiento, mediante vidrio climalit, en secciones 8/10/6 en fachada principal y 6/10/4 en fachada posterior, todo ello para garantizar el aislamiento de ruidos y ahorro energéticos. En carpintería de elementos comunes vidrio de seguridad laminado, y en algunos puntos luna de 6 Mm.

PERSIANAS.-

Tienen instaladas persianas de aluminio enrollables de primera calidad, con preinstalación de sistema de accionamiento eléctrico en dormitorios principales y salones. Mecanismo manual mediante cinta de alta calidad, en el resto de la vivienda.

CARPINTERÍA INTERIOR.-

En la serie Classic, las puertas de paso en medidas de 2,11 cm., han sido realizadas en madera con acabado en roble barnizado, de 40 Mm. de grosor, acabado satinado, plafonadas con doble plafón, por ambas caras y con jambas de 9 cm. molduradas y dotadas de plinto.

En la serie Mínimal, las puertas de paso en medidas de 2,11 cm., han sido realizadas en madera con acabado de haya vaporizada, de 40 Mm. de grosor, acabado satinado, lisas y con entrecalle de acero inox y con jambas de 9 cm. lisos y dotadas de plinto

Las puertas de paso, de salón, cocina y acceso a dormitorios son acristaladas, el resto de las puertas serán ciegas y dotadas de herrajes acabado acerado o de acero inoxidable cepillado, según la elección de la Dirección Facultativa de la Obra.

La puerta de entrada es de madera, blindada y dotada de cerradura de seguridad con pomo acerado, esférico de gran tamaño y mirilla panorámica, con acabado de chapa de madera de Mongoy o roble teñido en color nogal en su cara exterior y haciendo juego con el resto de la carpintería de la vivienda en su cara interior.

Frentes de armarios de carpintería de las mismas características que las puertas de paso con hojas abisagradas y hasta el suelo con puerta de 2,20 cm. de altura, forrados en su interior con tableros melamínicos de tipo roble o haya y provistos de

altillo y barra de colgar, a excepción de la Torre IV, que va solamente revestida de vescom.

Existen topes de puertas cromados, en cada una de ellas.

PAVIMENTOS.

En la serie CLASSIC han sido realizados en base a maderas de parquet flotante de Roble, de alta calidad y de gran formato, en toda la vivienda, con rodapié de madera moldurado y chapado en roble, excepto cocinas, baños, tendederos y terrazas.

En la serie MINIMAL. han sido realizados en base a maderas de parquet flotante de Haya, de alta calidad y de gran formato, en toda la vivienda, con rodapié de madera liso y chapado en haya, excepto cocinas, baños, tendederos y terrazas

En cocinas de ambos tipos, CLASSIC o MINIMAL, se han instalado pavimentos de baldosa de gres de alta calidad, en formatos 43,5 x 43,5 cm. de la marca PORCELANOSA o MARAZZI, coordinado con el diseño de los revestimientos, según elección de la Dirección Facultativa de la obra.

En baños principales y secundarios, se ha colocado pavimento de gres de la marca PORCELANOSA o MARAZZI, en gran formato, coordinados con los revestimientos.

Las terrazas de las viviendas y tendederos van soladas mediante gres cerámico antideslizante de la marca Gres de Breda o similar, en color claro.

Los trasteros van solados con plaqueta cerámica de alta calidad, de 1ª marca nacional, Marazzi, Serie Prisma

REVESTIMIENTOS.-

En cocina, los revestimientos son mediante plaqueta cerámica de alta calidad, de gran formato, colocado en horizontal de color blanco o marfil de la marca MARAZZI y listelo de acero inox brillo de 8 Mm.

Los revestimientos de los baños principales están diseñados mediante plaqueta, de la marca PORCELANOSA o MARAZZI, gran formato, tipo marmoleado, con dos perfiles de acero inox. brillo.

En los baños secundarios están alicatados a base de gres, de la marca PORCELANOSA o MARAZZI, gran formato tipo marmoleado, con perfil de acero inox. brillo.

El baño principal y el baño secundario irán dotados de encimeras de mármol tipo Travertino o Crema Marfil, coordinado con el revestimiento

ESPEJOS

La instalación de espejos es de color plata, con bisel de 3 cms. perimetral, aplicado en baños sobre encimera.

FONTANERÍA.-

Se ha realizado siguiendo las prescripciones de las Normas Básicas vigentes, mediante tubería de cobre aislada de diferentes diámetros. Para una mayor seguridad, los desagües y evacuación general de las aguas del edificio, se realizarán mediante tubería especial de P.V.C.

CALEFACCIÓN.-

Instalación de un sistema de calefacción individual mediante calderas estancas individuales de gas natural mural mixta, para calefacción y producción de agua caliente sanitaria, homologadas, cumpliendo el Reglamento e Instrucciones Técnicas de las instalaciones de Calefacción y Agua Caliente Sanitaria.

La distribución interior en viviendas se ha realizado mediante un anillo monotubular con tubería de cobre protegida bajo PVC, dotado de radiadores de aluminio marca Roca, modelo Duval, de forma adecuada, según proyecto.

Todo ello de acuerdo con el R.D. 1751/98 (R.I.T.E.)

Como apoyo a la instalación de calefacción se instalarán en cubierta paneles solares para la producción de agua caliente sanitaria.

AIRE ACONDICIONADO.-

Resuelto mediante preinstalación individual por vivienda, con previsión para unidad remota de condensación por aire que se alojaría en cubierta y con espacio para alojar en falso techo de baño una unidad interior mediante conductos tipo Climaver de fibra de vidrio.

Termostato de ambiente digital para control de temperatura en salón.

APARATOS SANITARIOS/GRIFERÍAS.-

Los aparatos sanitarios, son de porcelana blanca vitrificada, de 1º marca nacional, en ambos baños.

Las bañeras son de chapa esmaltada de 1º marca nacional, en color blanco en el baño del dormitorio principal y bañera de las mismas características o plato de ducha en el secundario

Los lavabos son de la marca 1º marca nacional para encastrar, bajo encimera, en ambos baños.

Las griferías se resuelven mediante monomandos de primera marca nacional o alemana, siendo el equipo de la bañera del baño principal de tipo termostático

Se ha instalado barra de ducha en ambos baños, con rociador de gran prestancia.

ELECTRICIDAD.-

Instalación eléctrica empotrada bajo tubo, con circuitos de fuerza y alumbrado con suficiente sección y según reglamento vigente de baja tensión.

Mecanismos de formato grande de primera marca nacional, BJC, modelo Iris, color gris grafito, de acuerdo con el Reglamento Electrotérmico de baja tensión y normativa de la compañía suministradora.

ANTENA COLECTIVA, TELEFONÍA Y PORTERO AUTOMÁTICO.-

El edificio va dotado con instalación de antena colectiva para captación de UHF, VHF y FM, con amplificadores para canales privados y de satélite, adaptado a la normativa vigente, con toma en todas las habitaciones a excepción de baños. Se instalará distribución de toma telefónica en todas las habitaciones excepto baños

Asimismo, se instalará un video-portero automático, dotado de apertura automática de puerta de acceso en hall de entrada y conectado con la conserjería.

PINTURA.-

En garaje mediante pintura al temple reforzado en paramentos verticales y horizontales

En trasteros y cuartos de instalaciones, mediante pintura al temple.

En interior de las viviendas, en paramentos verticales y horizontales, hall de entrada, salón comedor, pasillo, dormitorios y techos de cocina y baños pintura lisa en color suave.

En zonas de distribuidores de plantas comunes sobre rasante, pintura en paramentos verticales sobre lámina de texturglas y pintura lisa o en gota muy fina en horizontales.

Los núcleos de comunicación de la escalera se realizarán mediante pintura gotele aplastado o acabado tipo ispoputz o similar, con tonos generales del conjunto

ESCAYOLA.-

Las viviendas llevarán cornisa de escayola decorativa en el salón, moldura de escayola en todas las habitaciones y fosa perimetral 4x4 o moldura en baños, cocina, distribuidor y pasillo.

INSTALACION DE SEGURIDAD.-

Preinstalación por viviendas de alarma antirrobo, inalámbrica con canalización para la central y para el teclado junto a puerta de entrada.

URBANIZACION.-

El **Conjunto Residencial del Tercero Milenio** dispone de una cuidada urbanización totalmente acabada y ajardinada, dotada de riego automático e iluminación general mediante farola y puntual mediante un foco de jardín para exteriores

El **Conjunto Residencial del Tercero Milenio** está dotado de un importante acceso general, con pórtico de entrada y caseta de conserjería.

La urbanización dispone de un recinto privado destinado a piscina provista de los correspondientes aseos y dependencias técnicas, paddle, zonas ajardinadas y una sala multifuncional de comunidad, todo ello dotado de iluminación nocturna.

Pavimentación de zonas de urbanización mediante baldosa hidráulica.

ILUMINACION EXTERIOR.-

Se ha dotado al edificio de una iluminación nocturna consistente en una iluminación puntual mediante focos halógenos en los pórticos de sustentación que configuran los locales hacia su parte inferior y algunos puntos aislados a media altura en planta primera del edificio, hacia la parte superior en paramentos ciegos.

CONTROL DE CALIDAD.-

Tanto el control del Proyecto de Ejecución realizado por los Arquitectos e Ingenieros, como la propia ejecución de la obra por parte de la empresa constructora, serán supervisados por un control de proyecto, contratado con laboratorio o empresa de control homologados.

Igualmente, el proceso constructivo ha contado con la presencia a pie de obra de los técnicos de S.G.I., SOCIEDAD GENERAL DE INGENIERIA, para controlar la calidad de los materiales empleados y el buen hacer de la ejecución de la obra.

En Valladolid, mayo de 2015.