

EDIFICIO ÁGORA VILLAS NORTE – (VALLADOLID)

Villas Norte Real Estate, S.L. es una promotora inmobiliaria de nueva generación que cuenta con un equipo joven, dinámico y multidisciplinar compuesto por un departamento técnico, jurídico y comercial con amplia experiencia en la promoción inmobiliaria.

Vamos a desarrollar un ambicioso proyecto en Valladolid, en la zona sur, donde disponemos de una amplia cartera de suelo, apostando por viviendas de calidad, cuidando al máximo el detalle, en un entorno privilegiado, para que su casa sea un hogar donde se sienta seguro y feliz.

Apostamos por la eficiencia energética, los espacios amplios, abiertos, la calidad constructiva; nuestra meta es la excelencia en el sentido amplio de la palabra.

Concebimos los hogares como algo vivo que se adapta al entorno natural, respetuosos con el medio ambiente, y, en definitiva, hacemos viviendas para mejorar la calidad de vida de nuestros Clientes.

El presente proyecto se desarrolla en el Sector **VILLAS NORTE**, en las parcelas 5A y 10A, en un Edificio denominado "**ÁGORA VILLAS NORTE**", que alberga **58 viviendas protegidas en altura, destinadas a Viviendas de Precio Limitado para Familias, (VPLF) y Vivienda para Jóvenes (VJ), locales comerciales, plazas de garaje y trasteros.** La parcela, está delimitada por las calles Sierra de la Demanda, calle Sajambre y calle de las Médulas en el Sector "Villas Norte" de Valladolid.

Dos de las viviendas situadas en planta baja son adaptadas a personas con movilidad reducida, con jardín privativo para cada una de ellas.

El resto del programa comprende dos locales comerciales, locales de comunidad, garajes y trasteros en planta sótano, así como 58 viviendas de las cuales, 12 son de dos dormitorios, (VJ) y el resto de tres dormitorios (VPLF).

Las zonas no ocupadas por la edificación, se destinan a amplias zonas verdes, zona de juego de niños, de estancia y pista de pádel.

La ordenación integral de la manzana se completará con 38 viviendas libres en las parcelas 5B y 10B, colindantes, y las zonas no ocupadas por la edificación, se destinarán a una amplia piscina con zona diferenciada para niños, zonas de solárium y zonas verdes ajardinadas.

Esta unión de promoción con la parcela 5B y 10 B, (*) posibilita una gran zona central donde se ubicarán unas amplias dotaciones comunitarias, imposibles de acceder para una promoción de vivienda protegida. Queda condicionada a la viabilidad y desarrollo del proyecto denominado "**Edificio ÁTICA VILLAS NORTE** ", que se ubicará en la parcela colindante a la 5A y 10A, agrupando las mismas y formando un Complejo Inmobiliario denominado **Ágora&Ática**, con las condiciones que se determinen de servidumbres recíprocas.

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 actual (CTE-HE), consiguiendo, por tanto, una alta calificación energética de la normativa española, la calificación B.

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, es imprescindible la implantación de un sistema de ventilación mecánica controlada. Con ello 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" ÁGORA VILLAS NORTE"

ENFÁSIS 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 cristal.

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, pista de pádel, zona de juegos de niños y zonas de estancia.

BIENVENIDO, A TU NUEVA CASA

“ÁGORA 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 URBANIZACIÓN

Tu 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, en una segunda fase (*), una gran piscina con zona independiente para niños pequeños y amplias zonas de solárium, en recinto propio con valla perimetral de seguridad.

UN ÚNICO ACCESO PARA TU SEGURIDAD

La entrada peatonal a tu urbanización se realiza desde un único acceso controlado, donde se sitúa el portero automático de todas las viviendas, y donde se ubicará en el Complejo Inmobiliario un Conserje Vigilante, si así lo acuerdan los propietarios.

El acceso a las viviendas se resuelve mediante tres portales, que para mayor seguridad tienen su acceso desde la urbanización interior, y están diseñados con gran amplitud y luminosidad.

Los materiales utilizados en su decoración serán modernos y de gran calidad, pudiendo ser una combinación de granito, mármol o gres porcelánico en el suelo y paramentos con aplicación de pintura, Texturglas o Vescom y espejos, según diseño del Arquitecto.

Los ascensores que comunicarán todas las plantas, incluido el sótano, 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.

Todo el alumbrado de las zonas comunes: Alumbrado de fachadas, portales, garajes y escaleras será de led de bajo consumo para reducir al máximo los gastos de mantenimiento de la comunidad.

TU NUEVA VIVIENDA, TU NUEVA CASA

En el Edificio **ÁGORA 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 buena 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, TU NUEVA CASA**, puedes disfrutar de la visión conjunta de la Cocina abierta al Salón y a la terraza conformando un espacio único de amplitud excepcional.

El futuro amueblamiento de la Cocina (**) se ha previsto íntegramente, 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 alicatada con plaqueta gres de gran formato, 25x75 o 30 x 60 cm. y en ella se sitúan todas las tomas de la cocina. La distribución prevista, permitirá, si se desea, independizar en el futuro la Cocina del Salón.

El extraordinario diseño previsto para 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 Salón Comedor, y tiene previstas todas las tomas e instalaciones necesarias, para que no te falte de nada.

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

DORMITORIOS:

En el Edificio ÁGORA, 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 completo incorporado al mismo "en Suite".

BAÑOS

Para que TU NUEVA CASA cuente con un diseño moderno en todas las estancias, también los Baños se han cuidado al detalle. El pavimento de los Baños será de gres porcelánico. Los paramentos verticales serán de plaqueta de gres de gran formato de 25x75 o 30x60 cm, y pintura según diseño del Arquitecto.

Tanto el Baño principal como el secundario estarán dotados con grifería monomando y sanitarios blancos de diseño actual, y de primeras marcas.

El Baño Principal, tendrá una ducha espaciosa de la anchura del mismo, y en el baño secundario, para mayor confortabilidad, se instalará una amplia bañera.

MEMORIA CONSTRUCTIVA

CIMENTACIÓN

Sótano con muro de hormigón armado a dos caras sobre zapata corrida y zapatas aisladas en pilares interiores.

ESTRUCTURA

Forjados de prelosa de hormigón armado en sótanos. Forjados unidireccionales de viguetas de hormigón armado y bovedilla de hormigón y pilares de hormigón armado, sobre rasante, con jácenas planas. Pilares de áticos retranqueados metálicos.

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 plancha de panel aislante de lana mineral de 50+50 mm., perfilaría autoportante metálica y doble placa de cartón-yeso al interior. En el zócalo del edificio y en la zona de locales comerciales se colocará aplacado de piedra natural o granito, en diversas alturas según decisión del Arquitecto.

En zonas puntuales de terrazas y tendedores, se aplicará mortero acrílico elásticos, con textura tipo pétreo, como variante del ladrillo, según diseño del Arquitecto.

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

Las cubiertas se han diseñado para garantizar su estanqueidad frente a filtraciones y humedades e incrementar el aislamiento térmico con doble plancha de aislante rígido de poliestireno extruido de alta densidad. En 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 Documento Básico Ahorro de Energía y el de Protección frente al Ruido, aumentando el nivel de confort dentro de la vivienda. **Edificio ÁGORA VILLAS NORTE**, dispondrá de:

- Carpintería de aluminio lacado color gris con rotura de puente térmico y altas prestaciones térmicas y acústicas, con diferentes tipos de apertura según ubicación.
- Las persianas de aluminio lacado en todas las estancias excepto Gran Salón, Cocina y Baños.

- Vidrios de seguridad en aquellos huecos que lo requieran según normativa.
- Doble acristalamiento bajo emisivo 6+12+4 mm. con cámara de aire en carpinterías exteriores, o solución alternativa cumplimiento del CTE.

CARPINTERÍA INTERIOR

La carpintería interior de la vivienda se ha proyectado con puerta blindada, chapada en madera clara, roble haya o similar, en su interior y exterior.

Las puertas de paso serán igualmente chapadas en madera clara, roble, haya o similar, de medidas 2,03 cm, y 35 mm de grosor, dotada con herrajes cromados, y jambas de 7 cm lisas.

Los armarios empotrados, (***) se han diseñado modularmente, para su instalación posterior a la entrega, proveyéndose los tabiques adecuados para ello.

SOLADOS Y ALICATADOS

En el sótano se ha previsto una solera de hormigón pulido de 20 cm.

En los Portales, Escaleras y Zonas Comunes del Edificio, se ha previsto gres porcelánico de gran formato, mármol o granito según zonas y según Diseño del Arquitecto, combinado en los paramentos verticales con pintura o revestimientos tipo Vescom, Texturglas, y espejo.

En trasteros, se aplicará hormigón pulido. Los tabiques serán de tabiquería de gran formato, enfoscado a dos caras, sin rodapié.

Las viviendas, estarán especialmente cuidadas con solado de tarima laminada, de colores claros, roble, haya o similar, colocado sobre fompex, excepto en Baños que se ha previsto gres porcelánico.

El pavimento de la zona de la Cocina será también de tarima laminada o gres porcelánico, a elección del Arquitecto.

El revestimiento de la zona de Cocinas, se resolverá mediante plaqueta cerámica de gran formato, 25x75 o 30x60 cm, en la pared de las tomas e instalaciones, y en el resto, para una mayor integración con el Salón, se aplicará una pintura plástica.

En los Baños se han previsto el revestimiento parcial mediante plaqueta cerámica de gran formato 25x75 ó 30x60 cm, combinado con aplicación de pintura en paredes, según diseño del Arquitecto.

Las terrazas, se resolverán mediante plaquetas de gres antideslizante y resistente a las heladas.

AISLAMIENTO TÉRMICO-ACÚSTICO:

Para tu mejor confort, la separación entre viviendas se ha previsto mediante tabique de medio pie de ladrillo perforado, guarnecido de yeso en ambas caras y trasdosado también en ambas caras con plancha semirrígida de lana mineral de 50 mm y dos placas de cartón-yeso de 13 mm con su perfilera. Espesor total del conjunto: 27 cm.

La tabiquería interior, se ha previsto de entramado autoportante de perfilera de 48 mm, aislante térmico-acústico de lana mineral de 50 mm de espesor y 2 placas de cartón-yeso de 13 mm en ambas caras. En los cuartos húmedos las placas serán antihumedad de 15 mm y alicatado cerámico o pintura.

En zona de ascensor, para conseguir un mejor confort, se resolverá mediante tabique de un medio pie de ladrillo perforado, enfoscado a ambas caras, y lámina acústica tipo Sonodan, perfil de 48 mm, con aislante de lana de roca de 50 mm, y placa de yeso laminado y alicatado si es Cocina y doble placa de yeso laminado si es Dormitorio.

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 planchas semirrígidas de lana mineral. El suelo de planta primera de viviendas, tendrá un aislamiento rígido de 50 mm de alta densidad, bajo la solera.

En resto de las plantas, tendrán 30 mm de aislamiento rígido de alta densidad bajo la solera.

En las cubiertas no transitables, se resolverá el aislamiento térmico y acústico, con dos planchas aislantes de 100 mm de aislante térmico rígido, una primera capa de 100 mm, y otra más de 100 mm contrapeados para evitar puentes térmicos.

INSTALACIONES:

Para un mayor confort y ahorro energético, la producción de ACS y calefacción se ha previsto mediante caldera centralizada de gas natural, situada en sala de calderas en planta baja, siendo la emisión de calor mediante radiadores de aluminio.

Se instalará en cubierta unidad de aerotermia para la producción de A.C.S. como energía renovable.

Con los aislamientos exteriores propuestos y la solución de radiadores de aluminio y calefacción central de gas se garantiza, dada la volumetría y orientación de los edificios proyectados, una calificación energética B para todas las viviendas.

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 necesidades constructivas, de diseño, o por imposición del Organismo Competente.

Se hace especial mención de que los amueblamientos, bien en planos o en infografías de la promoción, son meramente orientativos, sin estar incluidos en el precio.

(**) Cocinas y armarios empotrados: está previsto su colocación futura por parte del propietario, estando totalmente diseñadas tanto las tomas de las instalaciones de la cocina, como los espacios para los armarios con pack modulares.

Valladolid, 17 de noviembre de 2021



VILLAS NORTE REAL ESTATE S.L.
C/ Núñez de Balboa, 35-2º • 28001 MADRID
C/ Santiago, 17-5º Izq. • 47001 VALLADOLID
CIF: B88606389

Fdo.: VILLAS NORTE REAL ESTATE, S.L.