

MEMORIA DE CALIDADES

Apartamentos con
servicios para mayores

VILLA PUCELANA
VALLADOLID



GESTORA DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

COOPER
HOUSING



Cimentación y estructura

La cimentación se ejecutará conforme a lo que se defina tras la realización del estudio geotécnico y el cálculo estructural.

En principio se prevé cimentación superficial puesto que se desestima por experiencia en la zona la necesidad de cimentaciones profundas. Se construirán zapatas aisladas bajo pilares y vigas de hormigón armado con forjados de 25+5 cm formados a base de semi viguetas de hormigón pretensado, bovedilla de hormigón, lámina anti-impacto, capa de compresión y acabado para recibido de pavimento. El cálculo determinará el tipo de cimentación definitiva.

Sometidas a control de Organismo de Control Técnico independiente.



Cubiertas

Parte de la cubierta será inclinada y se resolverá con teja cerámica tipo árabe, colocada sobre el forjado de hormigón y aislamiento térmico de poliestireno extruido según cálculo. Otra parte será plana y transitable en su mayor parte.

Las terrazas transitables en planta baja, así como las de los apartamentos y distintas dependencias del edificio y las azoteas se resolverán con cubierta plana invertida sobre el forjado de hormigón, con su correspondiente impermeabilización y aislamiento térmico, cumpliendo la normativa vigente. Terminación con pavimento cerámico antideslizante para zonas transitables y con grava en las no transitables.



Fachadas

El cerramiento tipo del edificio, estará constituido por una hoja de fábrica de ½ pie de ladrillo perforado, con trasdosado interior, aislamiento intermedio de poliestireno extrusionado según cálculo de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación, y acabado exterior de mortero monocapa con proyección de piedra menor de 3 mm en la planta baja y en color y blanco raspado sin proyección en el resto; mortero hidrófugo 1 cm, cámara de aire sin ventilar de 2 cm, hoja interior de tabicón de ladrillo hueco doble de 9 cm, y revestimiento interior de guarnecido y enlucido de yeso.

La elección de los materiales para esta construcción viene dada por la zona climática, el grado de impermeabilidad, la transmisión térmica, condiciones de propagación exterior, protección contra la humedad, así como resistencia al fuego, etc.

Las condiciones de seguridad de utilización en lo referente a los huecos, elementos de protección y elementos salientes y las condiciones de aislamiento acústico están determinados por los documentos básicos DB-HS-1 de Protección frente a la humedad, DB-HS-5 de Evacuación de aguas, DB-HE-1 de Limitación de la demanda energética, DB-SI-2 de Propagación exterior, DB-SUA-1 Seguridad frente al riesgo de caídas y DB-SUA-2 Seguridad frente al riesgo de impacto y atrapamiento y DB-HR de protección frente al ruido.



Suelos

Los suelos en contacto con el terreno se resuelven con solera de hormigón armado de 25 cm sobre capa de grava de 30 cm con protección de lámina de polietileno de alta densidad y aislamiento de poliestireno extruido. Los pavimentos se especifican en cada apartado.



Carpintería Exterior

La carpintería exterior será de aluminio anodizado color gris mate con capialzado monoblock y persiana de aluminio anodizado inyectado con poliuretano, con lamas de 30 mm de espesor, con rotura de puente térmico y sistema de aireación mediante micro apertura, homologadas y con clasificación A3/E3/V3 según despieces y aperturas indicados en proyecto. El acristalamiento será doble, de baja emisividad, alto control acústico, y seguridad cumpliendo el Código Técnico de la Edificación.

Las barandillas de acero inoxidable y vidrio de seguridad en las terrazas. Tendrán una altura de 1,10 m.

Puerta de entrada al edificio de aluminio anodizado color gris mate, 230x230 cm de luz y altura de paso con doble hoja y dos hojas laterales practicables de 1,15, lisas a dos caras, premarco de acero reforzado y protegido, y doble cristal de alta seguridad.



Particiones Interiores

Elementos verticales:

- Particiones interiores viviendas: tabicón LHD de 90 mm de espesor revestido por las dos caras.
- Viviendas-elementos comunes: tabicón LHD, 90 mm + manta de lana de vidrio aglomerada con resinas termoendurecibles, de 70 mm de espesor + tabicón LHD revestido, 90 mm.
- Viviendas usuarios distintos o espacios de uso distinto en zonas comunes: tabicón LHD, 90 mm + lana de vidrio aglomerada con resinas termoendurecibles, de 70 mm de espesor, + tabicón LHD revestido, 90 mm.

Se planteará la posibilidad de utilizar placa de yeso laminado con estructura metálica autoportante y aislamiento térmico- acústico interior de lana mineral, mejorando tanto el aislamiento térmico como el acústico.

Elementos horizontales:

Forjado hormigón 25+5 con bovedilla de hormigón, cámara de aire sin ventilar, lana mineral o poliestireno expandido, falso techo de placas de yeso laminado o enlucido de yeso, según dependencias.



Carpintería Interior

La puerta de acceso a cada vivienda será blindada con 3 puntos de anclaje y cerradura de seguridad, revestida en laminado de madera, con tirador exterior y manilla de diseño en acero inoxidable en el interior.

Las puertas de paso de la vivienda serán lacadas en blanco con tirador y herrajes en acero inoxidable. En baños contarán con condensa.



Revestimientos y Acabados

PAVIMENTOS

En los apartamentos se colocará: pavimento de gres porcelánico antideslizante clase 2 en cuartos húmedos; en el resto tarima flotante laminada AC-5 y rodapié. Todo ello sobre lámina aislante térmico y acústico. En las terrazas, baldosa de gres antideslizante clase 3 para exteriores.

PAREDES

En general, los revestimientos verticales interiores en todas las plantas se acabarán con pintura plástica lisa en color claro. En los locales húmedos de la vivienda, cocinas, lavandería y baños, se dispondrá alicatado cerámico con adhesivo.

TECHOS

Se dispondrá falso techo de yeso laminado en los apartamentos, estancias comunes y zonas de paso y acceso; en el resto, guarnecido y enlucido de yeso, que se terminará con pintura plástica lisa en ambos casos.



Baños y Aseos

Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada blanca. Las duchas serán de resina antideslizantes en grado 3 y con asideros.

Los aseos comunes se sitúan en planta baja con separación por género y adaptados para personas con movilidad reducida en ambos módulos. El pavimento será baldosa de gres para interiores antideslizante clase 2.



Escaleras, Distribuidores y Accesos Comunes

Los portales estarán revestidos de materiales nobles según diseño de proyecto. El material del pavimento será mármol con acabado antideslizante clase 2. Dispondrán de casilleros postales.

Las escaleras de acceso a las plantas de los pisos serán de peldaño de mármol con tratamiento antideslizante clase 2 y barandilla de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación. Serán de cristal de seguridad y acero inoxidable

con pasamanos a ambos lados.

Las puertas de acceso desde el patio- jardín interior serán de aluminio anodizado color gris mate con vidrio de seguridad de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación.

Tendrán una cuidada iluminación de bajo consumo, con alumbrado inteligente mediante sensores de presencia lumínicos controlados domóticamente en todas estas zonas.



Urbanización interior

El interior cuenta con espacios al aire libre. En planta baja el patio interior de 495 m2 tiene porche y zonas parcialmente ajardinadas y otras para reunión y esparcimiento. En la terraza superior zonas de estancia y solárium.

Todos los apartamentos disponen de terrazas salvo los de planta baja que tienen un pequeño patio- jardín vinculado al apartamento.

Los pavimentos en todos los espacios abiertos serán antideslizantes clase 3. Tendrán iluminación de bajo consumo.



Domótica

Todos los apartamentos están dotados de un novedoso control domótico de las instalaciones especialmente diseñado para personas mayores. Entre los elementos de que constan se encuentran:

- Control de climatización, encendido, apagado y regulación de temperatura de todos los sistemas de frío- calor mediante programaciones horarias o manualmente desde los propios teclados. Posibilidad de gestionarlo en forma remota.
- Control y regulación de la iluminación: posibilidad de ajustar la iluminación de una o varias zonas a las necesidades de cada momento. Permite encendido y apagado progresivos, así como su programación, control del color de la luz para ajustarla al ritmo circadiano. Bienestar y ahorro energético.
- Control de motorizaciones de protección solar. Control inteligente de toldos, persianas, estores y cortinas para evitar recalentar las áreas más sensibles.
- Control de electrodomésticos y aparatos
- Programación horaria: se podrán realizar programaciones horarias sobre los elementos que el usuario decida, facilitando así tareas como por ejemplo el encendido y apagado de luces al amanecer y al anochecer, encendido automático de la climatización a la hora deseada, encendido de electrodomésticos en horario nocturno...
- Simulación de presencia: el sistema permite encendido de luces y movimiento de persianas de forma remota.
- Control domótico de todos los elementos indicados en una pantalla táctil controlada también por voz.
- Video Portero que puede desviarse al teléfono móvil
- Control de accesos con tarjeta inteligente.
- Ahorro energético. Control de consumo energético y Gestión Activa de la demanda.
- Posibilidad de creación de rutinas que se adaptan a las necesidades de cada momento, con el incremento de calidad de vida (bienvenida, despedida, buenas noches, relax...)
- Sistemas de seguridad para mayores, tales como cámaras inteligentes, sensores de caídas, control de errantes, detectores de agua y fuego, e integración de los servicios Domo-mayor.
- A través del aparato de televisión, se accederá a video llamadas, cursos interactivos, reuniones de amigos,

canales específicos para personas mayores creados por la Fundación Alicia y Guillermo.

- Telemedicina a través del mismo aparato de televisión, con médico de cabecera 24 horas de lunes a viernes, nutricionista y psicólogo, con diagnóstico inmediato y posibilidad de receta adquirida en tele farmacia.
- El edificio tendrá un centro de control en la conserjería, al que reportarán todos los sistemas de alarmas del edificio y de los apartamentos.



Garajes

Dispone de 33 plazas de garaje en sótano con accesos directos al edificio mediante escaleras y ascensores adaptados. Cumple la normativa vigente en todos sus aspectos.

El sótano tendrá pavimento de solera con acabado de hormigón pulido



Trasteros

Dispone de un trastero vinculado a cada apartamento situado en la planta bajo cubierta, con comunicación directa a través de escaleras y ascensores. Pavimento de plaqueta cerámica. Paramentos verticales con enfoscado de cemento en color blanco. Puerta de chapa galvanizada con rejilla de ventilación.

Las Instalaciones

Suministro de Agua

Se dispondrá de acometida de abastecimiento de agua apta para el consumo humano. La red de abastecimiento partirá de la red existente en vía pública mediante tubería de polietileno de alta densidad.

A la entrada de la acometida en la parcela se instalará un contador de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Servicio Municipal de Agua Potable y Saneamiento (BOP 26 de abril de 2006), de tal manera que sea accesible desde la vía pública. Las baterías de contadores divisionarios se instalarán en locales o armarios exclusivamente destinados a este fin, emplazados en zonas de uso común con acceso. Todo edificio deberá contar con el abastecimiento de agua necesario para la acometida de las instalaciones contra incendios cuando así lo exija la normativa aplicable.

La instalación de distribución será de tubería de polietileno o similar, con llaves de corte en la entrada de los locales húmedos. La grifería monomando, contará con mecanismos de reducción de consumo de agua:

- Los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de algún tipo de elemento reductor de consumo de agua como aireadores, limitadores o reductores de caudal de forma que para una presión de tres (3) bares proporcionen un caudal máximo de diez (10) litros/minuto.
- Se instalarán cisternas de baja carga con bajo consumo de agua como las de doble carga tres/seis litros y las cisternas con mecanismo de descarga interrumpible.

- El mecanismo de las duchas incluirá reductores de caudal que puedan llegar a nueve (9) litros/minuto a tres (3) bares de presión y limitadores de caudal que fijen el máximo de la ducha, cualquiera que sea la presión de su instalación, inyectando además aire. Asimismo, se instalará un sistema de filtrado de agua de carbón activo y otros elementos para purificación rápida y eficiente eliminando cloro, amoníaco y metales pesados (plomo, mercurio, níquel, etc.); grifo termostático y módulo instalado en la ducha que activa cápsulas de aromaterapia.

Se dispondrá de acometida de abastecimientos apta para el consumo humano con presión y caudal suficientes. De la centralización se sirve a los circuitos de ACS solar y a los servicios comunes del portal.



Evacuación de Aguas y Residuos

El sistema de evacuación de aguas será unitario.

Será de aplicación el Código Técnico de la Edificación-DB-HS 2 “Recogida y Evacuación de Residuos” y el Código Técnico de la Edificación -DB-HS 5 “Evacuación de Aguas”. En cuanto al cálculo, definición, diseño en detalle de esta red se estará a lo dispuesto por el Reglamento del Servicio Municipal de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento; el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones (OM 15/9/1986); y las Especificaciones Técnicas Básicas para el Diseño y Cálculo de Redes de Saneamiento, publicadas por el Área de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda.

La totalidad de las pluviales correspondientes a la parcela serán recogidas en el interior de ésta de forma que no se produzcan vertidos a la vía pública ni por superficie ni desde la cubierta o fachadas. El desagüe de las aguas pluviales se prevé mediante una red de bajantes convenientemente distribuidas que discurrirán por el interior del edificio.

La instalación de recogida y vertido de aguas residuales deberá tener la capacidad adecuada a los usos a que se destina. La red horizontal será totalmente estanca y se instalará enterrada o colgada bajo el forjado del sótano. No se

instalarán arquetas ocultas o bajo espacios vivideros.

Las aguas residuales o freáticas recogidas por debajo de la cota de la rasante, en el sótano se bombearán a la red horizontal del edificio.



Suministro Eléctrico

Se dispondrá de suministro eléctrico con potencia suficiente para la previsión de carga total del edificio proyectado.

Será de aplicación el Código Técnico de la Edificación -DB-HE-0 “Limitación de consumo energético” así como el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias

Se considerará un grado de electrificación básico para cada vivienda de acuerdo con la ITC-BT-10, con previsión de 5.750 W cada vivienda.

Se dispone de alumbrado de emergencia en zonas comunes.

Es importante una instalación de iluminación adecuada a las necesidades de los usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control mediante la domótica instalada que permita ajustar el encendido a la ocupación real de cada zona.

Se ha buscado una optimización de la luz natural para su mayor aprovechamiento.



Telecomunicaciones

Las instalaciones de telecomunicaciones en el edificio se realizarán conforme al RD 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Regulator de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones, para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

Existe acceso al servicio de telefonía disponible al público, ofertado por los principales operadores. Se colocará antena colectiva y antena parabólica para TV con tomas en salón y dormitorio de forma individual.

Se preverá la instalación de un circuito cerrado interior de telefonía para conexión entre las zonas comunes y cada uno de los apartamentos.



Calefacción y Climatización

En principio se prevé la dotación de calefacción y agua caliente sanitaria mediante aerotermia, aunque será en el Proyecto de Ejecución donde se determinen las fuentes de energía renovables o no renovables a suministrar, que deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación -DB-HE.

La calefacción se distribuirá mediante radiadores murales con llaves termostáticas o bomba de calor según estudios posteriores y controlado todo ello por la instalación de la domótica implantada.

Prestaciones derivadas de los requisitos básicos de habitabilidad

Salubridad (DB HS) y accesibilidad

En el edificio proyectado se han dispuesto los medios que impiden la penetración de agua o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños, con el fin de limitar el riesgo de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos como consecuencia del agua procedente de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones. Es importante destacar especialmente el tratamiento de los puentes térmicos para limitar dichas pérdidas.

Se han previsto los medios para que los recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso normal, con un caudal suficiente de aire exterior y con una extracción y expulsión suficiente del aire viciado por los contaminantes.

Se ha dispuesto de medios adecuados para suministrar el equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de agua de forma sostenible, con caudales suficientes para su funcionamiento, sin la alteración de las propiedades de aptitud para el consumo, que impiden los posibles retornos que puedan contaminar la red, disponiendo además de medios que permiten el ahorro y el control de este.

El edificio proyectado en rasgos generales está dentro de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima, del uso previsto, así como del régimen estacional de cada momento.

Este proyecto se ajusta de tal manera que pueda ser usado para los fines previstos reduciendo a límites aceptables

el riesgo de accidentes y acercando la accesibilidad de cada uno de sus elementos de tal manera que la configuración de los espacios sea utilizada de manera no discriminatoria, independiente y segura para el cumplimiento de las funciones y dotaciones de elementos esenciales en la vida real.

El individuo debe convivir y vivir dentro de un ámbito totalmente comunicado tanto exterior como internamente mediante itinerarios accesibles que den entrada y salida a los apartamentos, a éstos con las zonas comunes y a las zonas comunes entre ellas.

Se ha reservado un 4% del total de los apartamentos proyectadas, como adaptados en las condiciones que marca el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras para usuarios de silla de ruedas. Son cuatro viviendas con sus correspondientes plazas de garaje asimismo adaptadas.

Dispone de amplios ascensores adaptados, todos ellos utilizables por discapacitados con movilidad reducida, con puertas de cabina automáticas de acero inoxidable. También cuenta con servicios higiénicos comunes adaptados para usuarios de silla de ruedas.



Protección frente al ruido (DB HR)

Los elementos constructivos que conforman los recintos en el edificio proyectado tienen unas características acústicas adecuadas para reducir la transmisión del ruido aéreo, del ruido de impacto y del ruido y vibraciones de las instalaciones propias del edificio, así como para limitar el ruido reverberante.



Eficiencia energética

Edificio de alta eficiencia energética dotado de un importante aislamiento, protecciones solares y vidrios de baja emisividad que mejoran también el aislamiento acústico. Instalaciones de muy bajo consumo y alta eficiencia. Como consecuencia, necesita un mínimo de energía para su funcionamiento y utiliza en gran parte energía renovable.

Documento informativo sin valor contractual, sujeto a modificaciones por la Cooperativa, la Administración y la Dirección facultativa de la obra.

Contacta con nosotros

T_ 607 665 595. // 629 843 366

E-mail:

info@coopergestora.com

www.coopergestora.com

C/ Portillejo 20, PB. 26007.

Logroño (La Rioja)



GESTORA DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

COOPER
HOUSING

