

# RESIDENCIAL “VILLAS DE SAJAMBRE”

C/SAJAMBRE SECTOR 23 PARCELA 6- VALLADOLID



Calle Zúñiga nº 13 2º A  
47001, Valladolid  
983 36 39 37  
[info.valladolid@mvre.es](mailto:info.valladolid@mvre.es)  
[www.mvre.com](http://www.mvre.com)

## VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS:



- Distribuidas en dos alturas: **Viviendas Unifamiliares adosadas**, desarrolladas en planta baja y planta primera.
- Las viviendas son de **3 y 4 dormitorios**. Todas cuentan con un gran salón, espaciosa cocina y amplios dormitorios, uno de ellos ubicado en la planta baja, cocina y dos o tres baños.
- Disponen de **garaje privado** en planta baja.
- Todas las viviendas dispondrán de **parcela**.

### SITUACIÓN

- En un entorno tranquilo y agradable, a escasos metros de zonas de ocio y comercio y con los mayores servicios urbanos.
- Bien comunicados con el centro de la Ciudad y próximos a zonas escolares, deportivas, sanitarias, comerciales y de ocio.





# MEMORIA DE CARACTERÍSTICAS

## CIMENTACION Y ESTRUCTURA



- La cimentación se realizará de **Hormigón Armado**.



- La estructura se ejecutará de Hormigón Armado según CTE-SE, EHE 98.
- Además de por la la Dirección Facultativa, esta fase fundamental de cimentación y estructura también estará supervisada por un **Organismo de Control Técnico** y se contratará un **Seguro Decenal** con una Compañía aseguradora de primer nivel.

## GARAJES



- Viviendas con Plaza de garaje privado para cada vivienda con capacidad para un coche y una plaza de moto.
- Los garajes están situados en planta baja, con acceso independiente desde la calle.
- Los garajes disponen de dos puertas de acceso, una de ellas para vehículos, que comunica el garaje con el exterior de la Promoción y que responde a la tipología de puerta seccionable motorizada de chapa prelacada y otra que es para acceso peatonal y que comunica el garaje con el interior de la parcela y responde a la tipología de puerta metálica de paso peatonal.
- Acceso peatonal desde el garaje al interior de la parcela.
- El solado del garaje presentará acabado de hormigón semi pulido para asegurar el antideslizamiento.
- Las paredes interiores del garaje se proyectan en un revestimiento enfoscado acabado en blanco.

## FACHADA

- Estará compuesta por **una hoja** de cerramiento, con aislamiento por su exterior, que garantiza el cumplimiento de la normativa vigente y el Código Técnico de Edificación.



- **Revestimiento exterior:** Aislamiento térmico con el sistema REDArt "ROCKWOOL" o similar, compuesto por panel rígido de lana de roca volcánica de doble densidad, de 120 mm de espesor. Acabado con mortero solicato, acabado grueso y colores según alzados.

## FACHADA



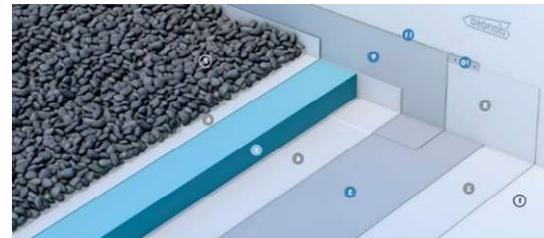
- **Hoja Principal:** Hoja de fábrica de ladrillo cerámico para revestir, recibido con mortero de cemento de color gris.
- **Revestimiento de base interior:** El interior del paramento se proyecta con un trasdosado realizado con tabiquería de cartón- yeso con acabado en pintura lisa.



## CUBIERTAS



- La cubierta de las viviendas es Plana, del tipo “invertida no transitable”, **apta para el uso** y mantenimiento de sus instalaciones.
- Esta cubierta estará formada por mortero de formación de pendientes, sobre el que se aplicará una imprimación bituminosa como barrera de vapor.
- Su **impermeabilización** estará compuesta por doble lámina asfáltica de 4 kg/m<sup>2</sup> garantizando la estanqueidad de cubierta.
- Sobre la impermeabilización se colocará el **aislamiento** térmico conformado por placas de 10 cm de poliestireno extruido con densidad de 40 kg/m<sup>3</sup>, que facilitará la protección de las láminas impermeables frente a agresiones mecánicas y la degradación producida por rayos ultravioleta.
- La superficie de acabado exterior estará formada por una capa de **Gravilla lavada** colocada sobre lámina geotextil para evitar el contacto directo con las placas aislantes y su degradación.



## ACCESOS y JARDINES



- El solado de las zonas de acceso y salidas de viviendas será de gres antideslizante y no heladizo apto para ambientes exteriores.
- Las zonas no soladas se entregarán acondicionados con una capa de tierra vegetal.
- En la zona de Jardín privado se dispondrá de una toma de agua.
- La parcela se entrega delimitada y vallada en todo su perímetro.



## DIVISIONES INTERIORES



- Las divisiones interiores del edificio se realizarán, con **tabiquería seca**.
- La separación entre estancias de una misma vivienda se realizará mediante un tabique autoportante compuesto por 2 placas de cartón yeso, aislamiento y perfilera de acero galvanizado de 70mm.
- Las separaciones entre viviendas y zonas comunes se conformarán con una fábrica de ladrillo a la que acompañará un tabique autoportante de cartón-yeso con lana de roca como **aislamiento térmico y acústico**.
- Toda la tabiquería estará apoyada sobre banda de caucho de 10 mm para evitar transmisiones acústicas a la estructura.
- El acabado exterior de las tabiquerías se realizará en **pintura**, salvo en baños y cocinas que se revestirán con plaqueta de **gres**.
- Todas las distribuciones cumplirán con las exigencias de aislamiento acústico y térmico, tanto en viviendas como entre éstas y zonas comunes o fachadas.
- Se emitirá certificado con el cumplimiento de la Normativa vigente en materia de aislamiento acústico y térmico.

## CARPINTERIA EXTERIOR Y VIDRIOS



- La carpintería exterior es de aluminio, lacado en color, provisto de ventanas con hojas abatibles.
- Las persianas son de lamas de aluminio rellenas de espuma aislante de poliuretano rígido, con acabado lacado similar a la carpintería exterior.
- El vidrio será compuesto por doble acristalamiento Climalit o similar.





**ACABADOS INTERIORES**

## SOLADOS Y ALICATADOS



- En las estancias de la planta baja, incluyendo pasillos y distribuidor, el pavimento proyectado es de Tarima Flotante de **Madera Laminada AC4** con su correspondiente rodapié a juego.
- En las estancias de la primera planta, incluyendo pasillos y distribuidor, el pavimento el pavimento proyectado es de Tarima Flotante de **Madera Laminada AC4** con su correspondiente rodapié a juego.
- Los alicatados y pavimentos en cocina y baños serán de **gres de 1ª calidad**.
- En la escalera se colocará huella, tabica y zanquín de **Granito**.



## PINTURAS Y FALSOS TECHOS



- La pintura de toda la vivienda será **plástica lisa** en tonos suaves en paramentos, y lisa de tonos claros en techos.
- Los techos de los baños y cocina se pintarán con **pintura al temple** con acabado liso.
- Se instalará **falso techo** de placas de yeso laminado en toda la vivienda.

## CARPINTERIA INTERIOR



- La puerta de entrada a viviendas con cerradura de seguridad de tres puntos, será una puerta metálica con chapado interior de madera a juego con las carpinterías interiores de la vivienda.
- La carpintería interior será de hojas lisas acabadas en **madera noble** vaporizada, con hojas vidrieras en cocina y salón. Las puertas de baños y aseos llevarán instalada condensa interior.



## APARATOS SANITARIOS

- Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada de la marca **Roca** en color blanco.
- La grifería de lavabo, bidé, ducha y bañera será cromada en versión **monomando**.





# INSTALACIONES

## CALEFACCION Y AGUA CALIENTE SANITARIA



- Sistema de Calefacción con Caldera comunitaria de Gas con aporte de energía renovable para agua caliente mediante placas solares con **contadores individuales** para cada vivienda y dotación de **termostatos** en el interior de cada vivienda.
- Calefacción mediante **radiadores**.
- Termostato de ambiente ubicado en el salón comedor para el control de la temperatura.
- Tanto la Lavadora, como el lavavajillas serán equipados indistintamente con tomas de agua fría y caliente.

## ENERGÍAS RENOVABLES Y VENTILACIÓN



- Las viviendas dispondrán de sistema de **microventilación** en las ventanas aportando un caudal de aire exterior para renovar el aire contaminado garantizando la calidad del aire interior.
- Las viviendas estarán dotadas de un sistema de extracción forzada, garantizando la salubridad, confort e higiene de su interior, evitando la saturación de humedad y condensaciones.

## ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES



- Sistema con elementos necesarios para cumplir la normativa de Código Técnico de Edificación y Reglamentos vigentes.
- Mecanismos en acabado blanco con diseño puro, simple y lineal.
- Puntos de luz conmutados en salón, dormitorios y pasillos.
- Tomas de **TV y FM-radio**, preparada para TDT y radio digital, en cocina, salón y dormitorios.
- Instalación de **teléfono** con tomas en salón y dormitorios.
- **Preinstalación de telecomunicaciones** en dormitorios y salón. Permite la creación de una red informática de manera práctica y sencilla, posibilitando la interconexión de los equipos dentro de la vivienda facilitando la distribución de internet a cada estancia.
- Cada vivienda dispondrá de un **portero automático**, conectado con la unidad exterior de acceso a cada vivienda, para control de apertura desde cada vivienda.