

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
www.mvre.com

27 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. 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.
- Situados en planta baja, con acceso independiente desde la calle.
- Puerta Basculante de Chapa Prelacada
- Acceso peatonal desde el garaje al interior de la parcela.
- El solado del garaje presentará acabado de hormigón semi pulido para asegurar el antideslizamiento.

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



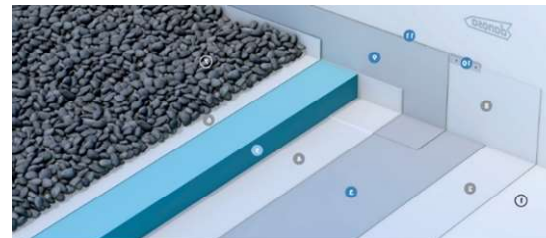
- **Hoja Principal:** Hoja de fábrica de ladrillo cerámico para revestir, recibido con mortero de cemento de color gris.
- **Revestimiento de base interior:** Guarnecido y enlucido de yeso a buena vista, acabado con pintura plástica, acabado mate, textura lisa sobre paramento interior vertical de yeso o escayola.



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/m² 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/m³, 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 de ladrillo cerámico**.
- La separación entre estancias de una misma vivienda se realizará con ladrillo de 8 cm de espesor.
- Las separaciones entre viviendas y zonas comunes se conformarán con doble hoja de ladrillo entre las que se colocarán paneles de lana de roca de 50 mm de espesor 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 con una capa de **yeso**, 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 es de **Plaqueta Cerámica** con su correspondiente rodapié a juego.
- En las estancias de la primera planta, incluyendo pasillos y distribuidor, el pavimento es de **Tarima**. Con rodapiés de madera chapada a juego con las carpinterías interiores. .
- Los alicatados y pavimentos en cocina y baños serán de **gres de 1ª calidad**.
- En la escalera se colocará huella, tabica y zanquín **de Plaqueta Cerámica**.



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 distribuidores, baños, cocinas. El resto de techos de las diferentes estancias estarán acabados con terminación de yeso para pintar.

CARPINTERIA INTERIOR



- La puerta de entrada a viviendas con cerradura de seguridad de tres puntos, acabada en madera noble similar a las puertas de paso.
- 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



- Caldera **comunitaria** de Gas para agua caliente y calefacción con **contadores individuales** y dotación de **termostatos** en el interior de cada vivienda.
- Calefacción mediante **radiadores** de aluminio lacado.
- 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.
- Como apoyo a la producción de agua caliente se instalarán en la cubierta **paneles de captación de energía solar**, cuya finalidad es el aprovechamiento energético de la radiación del sol y su reutilización para la producción de agua caliente destinada al consumo humano. Aportarán un mínimo del 30 % de la demanda de agua caliente mediante el uso de una energía limpia y renovable.
- 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 **videoportero**, conectado con la unidad exterior de acceso a cada vivienda, para control de apertura desde cada vivienda.

