

# RESIDENCIAL “VILLAS DE SAJAMBRE”

C/SAJAMBRE SECTOR 36 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.mvres.com](http://www.mvres.com)

## 11 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS:

- Distribuidas en dos alturas: **Viviendas Unifamiliares adosadas**, desarrolladas en planta baja y planta primera.
- Las viviendas son de **4 dormitorios**. En planta baja se distribuyen en; distribuidor, un gran salón, cocina, aseo, amplio dormitorio y jardín. En planta primera; distribuidor, tres amplios dormitorios y dos baños.
- Disponen de **garaje privado** en planta baja cerrado y cubierto.
- Todas las viviendas dispondrán de **parcela**. En planta baja un patio de entrada y en la parte posterior jardín con tierra vegetal y zona con solado de baldosas. En planta 1ª disponen de una terraza a excepción de la vivienda nº 1.

### 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 08.
- 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 Seccional de panel sandwich de Chapa Prelacada en color blanco.
- Acceso peatonal desde el garaje al interior de la parcela.
- El solado del garaje presentará acabado de hormigón fratasado mecánicamente.



## FACHADA

- Estará compuesta por **una hoja cerámica** 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 sistema SATE mediante paneles EPS de 120 mm de espesor; acabado con mortero decorativo con textura final a decidir por la D.F. y colores según alzados.

## FACHADA

- **Hoja Principal:** Hoja de fábrica de ladrillo cerámico tipo termoarcilla para revestir, recibido con mortero de cemento de color gris.
- **Revestimiento de base interior:** Capa de mortero hidrófugo por el intradós de la hoja cerámica, perfilería metálica y placa de yeso laminado de 15 mm de espesor.

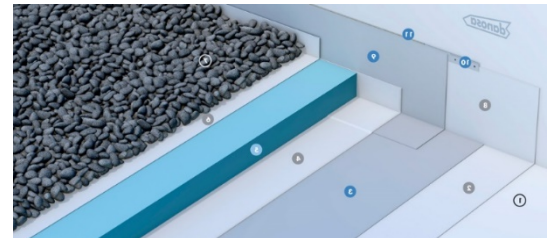




## CUBIERTAS



- 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.
- 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 lámina geotextil y el **aislamiento** térmico de 10 cm de espesor conformado por 2 placas de 5 cm de espesor de poliestireno extruido que facilitará la protección de las láminas impermeables frente 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 mediante vallado en todo su perímetro.



## DIVISIONES INTERIORES



- Las **divisiones interiores** de las viviendas serán realizadas con tabiquería seca.
- La separación entre estancias de una misma vivienda se realizará mediante tabique autoportante compuesto por 2 placas de cartón-yeso, aislamiento y perfilaría de acero .
- Separación entre viviendas: Fábrica de bloque cerámico tipo termoarcilla, capa de guarnecido de yeso por ambas caras de la fábrica y trasdosada la fábrica por ambas caras con trasdosados de cartón-yeso de 15mm de espesor. El ancho de la perfilaría será de 46mm, a excepción de la zona de cocinas que será de 72mm, para el paso de instalaciones. Las zonas trasdosadas con perfilaría de 46mm llevaran aislamiento de lana mineral de 60mm de espesor y las de 72mm con aislamiento de lana mineral de 80mm de espesor.
- Toda la tabiquería estará apoyada sobre banda de caucho para evitar transmisiones acústicas de 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 fachadas como en divisiones interiores.
- 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 PVC en color blanco, 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 tipo Climalit.





**ACABADOS INTERIORES**



## SOLADOS Y ALICATADOS

- En dormitorios, salón, distribuidor y pasillos el pavimento es de **Tarima flotante de madera laminada AC4**. Con rodapiés de madera chapada a juego con las carpinterías interiores. .
- Los alicatados y pavimentos en cocina y baños serán de **gres**.
- En la escalera se colocará huella, tabica y zanquín de **plaqueta cerámica de gres**.



## PINTURAS Y FALSOS TECHOS



- La pintura de toda la vivienda será **plástica lisa mate** en tonos suaves en paramentos, y plástica lisa de tonos claros en techos.
- Se instalará **falso techo de placas** de yeso laminado en Hall, cocina y baños.

## CARPINTERIA INTERIOR

- La puerta de entrada será tipo blidada, sin fijo lateral, acabado exterior en el mismo color que el resto de la carpintería exterior e interiormente panelado con el mismo color de las puertas interiores.
- La carpintería interior serán puertas **lisas lacadas en blanco**.



## APARATOS SANITARIOS

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







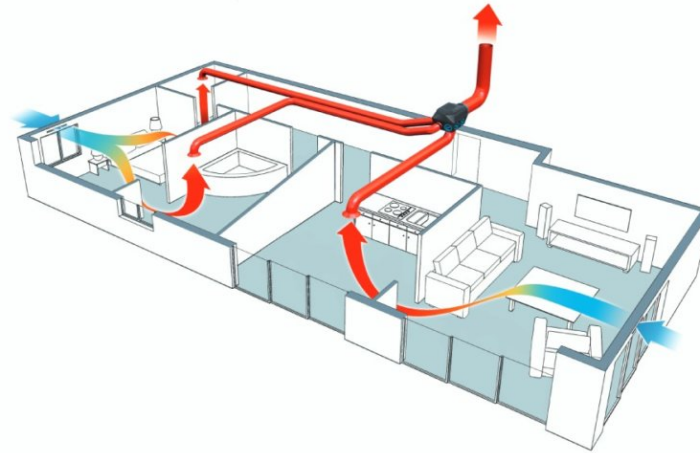
INSTALACIONES

## CALEFACCION Y AGUA CALIENTE SANITARIA



- Sistema de calefacción y generación de agua caliente y calefacción con sistema de **aerotermia** individual y termostato en el interior de cada vivienda.
- Para que la vivienda sea aún más confortable se ha pensado en un sistema de **calefacción por suelo radiante**, que permite eliminar los radiadores y supone un mejor **aprovechamiento de la energía**.
- Las tuberías del suelo radiante se instalan sobre una placa de aislante que hará que el calor se transmita a cada estancia evitando pérdidas de energía. Esta placa estará compuesta por materiales que además de **aislar térmicamente**, aislarán **acústicamente** del ruido a impacto.
- Este sistema además tiene la consideración de energía renovable, lo que contribuye a un mejor comportamiento y eficiencia energética.

# 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 con diseño puro, simple y lineal.
- Puntos de luz conmutados en salón, dormitorios y distribuidores.
- 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.

