



03 10 2022

“RESIDENCIAL VALDAVIA”

“VILLAS NORTE”

**SIN NINGUNA DUDA LOS MEJORES CHALETS DE DISEÑO Y MAS
AMPLIOS DE VALLADOLID**

**BIENVENIDO A “VILLAS NORTE”
FRENTE A CENTRO COMERCIAL VALL SUR**

El presente proyecto desarrollado por “VALDAVIA HOMES, S.L.” en el Sector **VILLAS NORTE**, en la parcela 1, es un Conjunto Residencial compuesto por 14 chalets exclusivos. Son viviendas unifamiliares con piscina propia en cada parcela y amplias zonas comunitarias, con jardines, juegos de niños y zonas de estancia. La parcela está delimitada por el Camino Viejo de Simancas, calle Valdavia y calle Ágreda en el Sector “Villas Norte” de Valladolid.

La promoción se denomina comercialmente “RESIDENCIAL VALDAVIA”.

LAS CARACTERÍSTICAS Y CALIDADES FUNDAMENTALES DE LA PROMOCIÓN:

a. Elevado nivel de aislamiento térmico:

Para controlar las pérdidas de calor, cerramientos, cubiertas y forjados, se proyecta un excelente aislamiento térmico y acústico.

Esto 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, la más alta calificación energética de la normativa española, la calificación A.

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 han tenido en cuenta tanto los cambios térmicos, como los niveles de soleamiento y orientación de las viviendas. Se ha previsto reforzar el aislamiento acústico con instalaciones de saneamiento fónico y reforzando las zonas de posible incidencia acústica.

b. Ventilación mecánica controlada:

Debido a la estanqueidad de la vivienda, es imprescindible la implantación de un sistema de ventilación mecánica, de doble flujo y recuperación de calor. El calor del aire interior es recuperado mediante un intercambiador por cada vivienda disminuyendo el consumo energético para calentar o enfriar el aire renovado. Con ello, además de controlar las pérdidas térmicas, 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, calculando la idoneidad de los mismos por Ingenierías especializadas. La carpintería es un elemento fundamental en la envolvente del edificio, con 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 térmicas.

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 DE “RESIDENCIAL VALDAVIA”

ENFÁSIS DEL DISEÑO DEL ARQUITECTO

Hemos proyectado unos extraordinarios Chalets con una imagen actual en su composición arquitectónica, con el uso en sus fachadas de materiales luminosos, ecológicos y duraderos: piedra natural en zócalo, cerramiento de fachada de medio pie de ladrillo perforado revestido exteriormente con el Sistema SATE de aislamiento exterior, acabado con mortero coloreado en masa, y trasdosado interiormente con panel aislante de lana mineral y doble placa de yeso laminado, aluminio y vidrio, con altas prestaciones térmico acústicas.

El aislamiento exterior garantiza la inexistencia de puentes térmicos en la envolvente de la vivienda, y la cámara con aislante al interior, nos asegura el máximo confort y ahorro energético.

BIENVENIDO, A TU NUEVA CASA,

BIENVENIDO A UNA GRAN EXPERIENCIA

RESIDENCIAL VALDAVIA, está diseñado para que, en tu **NUEVA CASA**, disfrutes de **UNA GRAN EXPERIENCIA DESDE QUE ENTRAS**, en su espacioso e imponente hall de entrada en doble altura, su gran salón comedor y amplio porche cubierto con vistas a tu piscina privada.

Solo es el principio. Descubre todas las calidades de la misma.



EMOCIÓNATE.

LA URBANIZACIÓN

La urbanización privada en el interior de la manzana contará con una amplia zona ajardinada con zonas de paseo y estancia, y una zona de juego de niños, en recinto propio con valla perimetral de seguridad, con un solo acceso desde la calle Valdavia para facilitar el mantenimiento y acceso directo desde el jardín de cada vivienda, excepto desde la vivienda de la esquina con la calle Ágreda. No se han previsto instalaciones deportivas, para asegurar la tranquilidad. Queremos diseñar un espacio íntimo y cuidado.

TU NUEVO CHALET UNIFAMILIAR

En **RESIDENCIAL VALDAVIA**, la calidad, confortabilidad y durabilidad de los materiales empleados son los objetivos siempre presentes en todos los detalles de tu nuevo hogar. Todos los chalets, tienen amplios ventanales, grandes porches cubiertos y terrazas/ solárium en su planta Primera.

Es de destacar el jardín privado de la planta baja y la piscina individual, que garantiza tu privacidad y exclusividad.

La luminosidad es extraordinaria en todas las estancias, destacando su escalera exenta de acceso a la planta superior, con un jardín interior seco de tipo japonés en el hall de entrada; los baños de planta primera tienen iluminación y ventilación natural.

Las viviendas se caracterizan por la extraordinaria amplitud de sus espacios y la funcionalidad de su organización en planta con ventilación cruzada, estando la planta primera independiente respecto de las colindantes, sin compartir medianeras, siendo realmente una vivienda unifamiliar exenta en la planta superior.

Al garaje, con capacidad para dos coches y zona de instalaciones, **se accede directamente desde la calle** mediante puerta seccional motorizada, y comunicado directamente con el hall de entrada.

Al Chalet se accede a través de un **Jardín delantero previo** que proporciona privacidad al interior. Está parcialmente cubierto por una pérgola y un porche que protege la entrada de la vivienda del excesivo soleamiento en periodos estivales, creando un espacio de máximo confort.



El **espacioso y luminoso hall de entrada** de doble altura contiene una escalera exenta con zancas de acero, barandilla de vidrio de alta seguridad que permite la iluminación de todo el espacio, y peldaños de madera de roble. Desde este centro neurálgico de la vivienda se accede a la cocina y al salón a través de amplias puertas correderas.

La **amplia cocina** está dotada con las tomas necesarias para todos los electrodomésticos e instalaciones. Se prevé la posterior instalación por el propietario de muebles de gran capacidad de almacenamiento. El Arquitecto, conjuntamente con las mejores casas de amueblamiento, establecerá unos diseños y presupuestos para la distribución de mobiliario con conceptos vanguardistas estéticos y funcionales, que se les ofrecerán a los usuarios con un importante descuento.

La cocina presenta vistas al jardín anterior mediante un amplio ventanal y está comunicada con el salón-comedor por una barra de desayunos con capacidad para cuatro personas, que debe de entenderse y considerarse como mobiliario de cocina.

El extraordinario diseño previsto para la cocina te permitirá elaborar cualquier plato cómodamente y en comunicación con tu familia y amigos. Está integrada visualmente con el gran salón-comedor, posibilitando la futura independización del resto del Salón, con un estor enrollable, para lo que se dotará de la correspondiente toma eléctrica.

El **Gran Salón-Comedor**, de generosas dimensiones, tiene capacidad para disponer una mesa comedor de hasta diez personas, cómodamente sentadas, además de una amplia zona de estar. Está abierto visualmente al porche y jardín posterior con frente acristalado, que aporta además gran luminosidad y amplitud al espacio interior.

El **Extraordinario Dormitorio-Despacho** situado en planta baja, es de una gran amplitud, y luminosidad. Tiene una amplia ventana dando directamente a la piscina privada.

La **planta Baja, dispone igualmente de un baño dotado con ducha**, para dar servicio a la misma.

Desde el Gran Salón Comedor se accede al amplio **Porche Cubierto** comunicado con el jardín y la piscina. Ocupa todo el frente del Salón, y tiene posibilidades de instalar una mesa de comedor, y zona estancial con sofás y butacas, para utilización de eventos familiares de múltiples invitados.

El **jardín posterior dispone de piscina privada** de 6 x 3 metros con sistema individual de depuración, solárium y zona ajardinada con acceso a las zonas comunitarias.

En planta primera se sitúa el **Extraordinario Dormitorio Principal**, con un gran ventanal hasta el suelo y acceso a la terraza. Dispone de un amplio armario -vestidor, dotado con un espejo al frente y un **amplio baño “in suite”, con bañera, ducha y dos lavabos con encimera e iluminación natural. Espejo dotado con instalación anti-vaho y led perimetral.**

Los **Dos Dormitorios Dobles** proyectados son de gran amplitud, con capacidad para dos camas y mesa de estudio.

El **Segundo Baño** de planta primera es muy amplio, con ducha de grandes dimensiones y dos lavabos sobre encimera. También dispone de iluminación natural.

Las duchas ocupan toda la anchura de los baños y están a nivel del suelo para facilitar el acceso a personas con movilidad reducida.

Todos los baños están cuidados al detalle en su distribución y acabados: alicatados de gres porcelánico de gran formato, marmoleados, y solados de gres porcelánico de gran formato de primera marca, griferías monomandos de marca exclusiva, y sanitarios blancos de primera marca, inodoros con cisterna de tanque bajo y mampara de vidrio templado en duchas, con anchura de 0,90 metros aproximadamente. El baño principal, irá dotado de amplio espejo, con instalación anti-vaho, y con iluminación led perimetral.

Desde el dormitorio principal y desde uno de los dormitorios se accede a una terraza cubierta y a una zona de solárium resguardada de vistas exteriores. La planta primera de la vivienda está separada físicamente de las colindantes, por lo que en esta planta la transmisión acústica entre interiores de viviendas es mínima.

Se colocará placa de yeso laminado en todos los techos de la vivienda para una distribución óptima de las instalaciones.

MEMORIA CONSTRUCTIVA

ESTRUCTURA

Forjado sanitario autoportante en suelo de planta baja y solera de hormigón en garaje y terrazas de dicha planta. Forjados unidireccionales de viguetas de hormigón armado y bovedilla de hormigón y pilares metálicos con jácenas planas. **FACHADAS Y CUBIERTAS**



El cerramiento de fachada será de doble hoja compuesta por medio pie de ladrillo perforado revestido exteriormente con el Sistema SATE de aislamiento exterior, acabado con mortero coloreado en masa, y trasdosado interiormente con panel aislante de lana mineral y doble placa de yeso laminado, con altas prestaciones térmico acústicas.

El aislamiento exterior garantiza la inexistencia de puentes térmicos en la envolvente de la vivienda, y la cámara con aislante al interior, nos asegura el máximo confort y ahorro energético.

El sistema SATE, ira acabado con zócalo de granito de 30/40 cm de altura como protección según diseño, y enfoscado interiormente con mortero hidrófugo, perfiles autoportante metálica y doble placa de cartón-yeso pintado al interior de la vivienda.

Esta solución constructiva supone un doble aislamiento térmico que mejora 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, con incremento del aislamiento térmico con doble plancha de aislante térmico rígido de poliestireno extruido de alta densidad, frente a otras soluciones técnicas más tradicionales.

Las cubiertas transitables serán planas, sistema invertido, con acabado de gres anti heladizo y antideslizante, de primera marca, en cumplimiento del CTE.

Las cubiertas no transitables irán acabadas en grava o losa filtrón en las zonas de instalaciones que requieran mantenimiento.

CARPINTERÍA EXTERIOR, PERSIANAS Y VIDRIOS

El conjunto de carpintería exterior y acristalamiento asegurará el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, concretamente el Documento Básico Ahorro de Energía y el de Protección frente al Ruido, aumentando el nivel de confort dentro de la vivienda.

RESIDENCIAL VALDAVIA dispondrá de:

- **Carpintería de aluminio lacado color gris** con rotura de puente térmico y altas prestaciones térmicas y acústicas, o de PVC de alta calidad, según decisión del Arquitecto, con diferentes tipos de apertura según ubicación. **Las persianas**, que irán en todas las estancias, excepto Gran Salón, Cocina y Baños, serán de aluminio inyectado, lacadas en concordancia con el color de la carpintería, o de PVC de alta



calidad, según decisión del Arquitecto, y estarán equipadas con motor eléctrico para una mayor comodidad y calidad.

- **Vidrios de seguridad** en aquellos huecos que lo requieran, según normativa.
- **Doble acristalamiento con control solar**, bajo emisivo, y cámara de aire con gas Argón en carpinterías exteriores, o solución similar que garantiza el cumplimiento del CTE.

CARPINTERÍA INTERIOR

La carpintería interior de la vivienda se ha proyectado **con puerta acorazada en su puerta de acceso principal**, lacada blanca en su interior y con revestimiento de aluminio lacado gris en su cara exterior, o de símil madera.

Las puertas interiores y las de los armarios empotrados serán lacadas en blanco, para una mayor luminosidad en toda la vivienda.

Las puertas de paso serán en medidas 2,11 cm de altura y de 40 mm de grosor, con acanaladuras según diseño del Arquitecto.

Los herrajes de las mismas serán acabado cromado.

Los armarios empotrados se han diseñado modularmente, y serán de 19 o 22 mm de espesor según fabricante, y estarán dotados de balda para maletero y barra de colgar.

SOLADOS Y ALICATADOS

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

Las viviendas, estarán especialmente cuidadas previéndose su solado mediante gres porcelánico de gran formato con acabados tipo pétreo de color claro. Todo ello de primera marca.

Se podrá instalar como alternativa en el Distribuidor y Dormitorios de la planta primera: gres porcelánico con acabado tipo tarima de madera, en colores claros, roble, haya o similar.

Los porches y las terrazas se solarán con plaquetas de gres antideslizante y resistente a las heladas, de gran formato de tipo pétreo, y acabado antideslizante. Todo ello de primera marca.

En baños se ha previsto solado gres porcelánico de gran formato, tipo marmoleado, coordinado con el revestimiento. Todo ello de primera marca.

La piscina, al igual que el muro intermedio, de separación entre viviendas, ira totalmente revestida de gres porcelánico de gran formato.



El **alicatado de la zona de cocinas** se resolverá mediante revestimiento de pasta blanca de gran formato, de primera calidad, **en la pared de las tomas e instalaciones, con acabados a elegir brillo o satinado**, prevista para ellos a una sola cara, y en el resto, para una mayor integración con el salón, se aplicará una pintura plástica.

El **alicatado de los baños** se ha previsto mediante gres porcelánico de gran calidad y gran formato, acabado marmoleado en todos sus paramentos., según diseño del Arquitecto. Todo ello de primera marca.

AISLAMIENTO TÉRMICO-ACÚSTICO

La **separación entre viviendas se ha previsto mediante muro de medio pie de ladrillo perforado**, guarnecido de yeso y trasdosado en ambas caras con plancha semirrígida de lana mineral de 50 mm y dos placas de cartón-yeso de 13 mm, con perfiles autoportante.

La **tabiquería interior** se ha previsto de entramado autoportante de perfiles de 70 mm, aislante térmico-acústico de lana mineral de 60 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.

Las **Bajantes**, serán de tipo PVC fónicas, aisladas acústicamente.

En todas las plantas sobre rasante se colocará aislamiento rígido de alta densidad bajo la solera para la colocación del suelo radiante-refrescante.

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

INSTALACIONES:

CALEFACCIÓN: Suelo Radiante y Refrescante

Para un mayor confort y ahorro energético, la producción de ACS y calefacción se ha previsto mediante bombas de calor aerotérmicas individuales con producción de agua caliente sanitaria, para cada vivienda, situadas en la cubierta, y la acumulación de A.C.S. se situará en la zona del garaje reservada para instalaciones.

El acondicionamiento térmico de la vivienda queda garantizado con un avanzado sistema de suelo radiante-refrescante de primera marca, disponiendo de los colectores necesarios



situados en cada planta y ha sido diseñado por expertos en cálculo energético para conseguir el máximo confort.

Con los aislamientos exteriores propuestos y la solución innovadora tecnológicamente de suelo radiante-refrescante con aerotermia individual se garantiza, dada la volumetría y orientación de las viviendas proyectadas, una calificación energética A para todas las viviendas.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Cumplimiento del Reglamento de Baja Tensión, (REBT) con grado de electrificación elevado.

Se instalarán mecanismos eléctricos de primera marca, siendo estancos en terrazas y porches exteriores.

La antena colectiva del conjunto residencial, se instalará en la zona comunitaria, y la instalación interior de las viviendas dispondrá de tomas de TV y red de telecomunicaciones en todas las dependencias habitables, Salón, Cocina y Dormitorios, así como Porche cubierto.

Se ha previsto video portero para apertura de puerta de acceso a cada parcela individual. Todos los alumbrados exteriores y de zonas comunes serán de led de bajo consumo, para un mejor ahorro energético.

PREINSTALACION DE ALARMA y CCTV

Se ha previsto una canalización para futuros detectores de presencia y cámara de CCTV, comunicados con sistema central, grabador y teclados.

Nota: 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 razones normativas, técnicas, constructivas, de diseño, de existencias de mercado o por imposición del Organismo competente, todo ello sin menoscabo de la calidad descrita.