



**Vivienda exclusiva de
Obra Nueva en Abrera**

CENTURY 21.

Zafiro

Construcción parcialmente industrializada: más rápida, más eficiente, mejor calidad

Gracias a la fabricación en fábrica de gran parte de sus elementos constructivos, se consigue una **mayor precisión, mejor control de calidad y una reducción notable de los tiempos de ejecución**. Posteriormente, estos elementos se trasladan a la parcela, donde se ensamblan de forma ágil y eficiente.

El resultado es una vivienda **más rápida de construir, con acabados de alta calidad y totalmente adaptable**, sin renunciar a la seguridad, durabilidad y confort de una casa tradicional.



Diseño contemporáneo

Características principales

Superficie construida: 120 m²

Jardín privado: 478 m²

Tipología: unifamiliar aislada

Exteriores

Piscina



Características

01

Sistema Constructivo

Estructura de madera técnica y fachada multicapa

02

Aislamiento y Eficiencia

Térmica, acústica y aerotermia

03

Seguridad Contra Incendios

Cumplimiento CTE y materiales protegidos

SISTEMA CONSTRUCTIVO

Cómo Está Construida

La vivienda se levanta sobre una **estructura de madera técnica** (no hormigón), calculada y dimensionada por un técnico competente para garantizar resistencia, seguridad y durabilidad equivalentes a las soluciones convencionales.

Estructura Portante

Madera técnica laminada o contralaminada (CLT/KVH), calculada según CTE-SE para cargas gravitacionales y sísmicas.

Tablero Estructural

Panel OSB o similar como arriostramiento y soporte de la fachada multicapa, garantizando rigidez en el plano.

Acabado Exterior SATE

Sistema de Aislamiento Térmico Exterior que elimina puentes térmicos y mejora notablemente la envolvente.

GARANTÍAS JURÍDICAS

Seguridad total: Todas las garantías legales y técnicas

Las viviendas cumplen íntegramente con el **Código Técnico de la Edificación (CTE)** y se entregan con toda la documentación legal y técnica en regla, garantizando una compra completamente segura y sin sorpresas.

■ **Proyecto técnico visado por el Colegio de Arquitectos**

■ **Licencia de obras municipal y declaración de obra nueva en el Registro de la Propiedad**

■ **Certificado de eficiencia energética y cédula de habitabilidad**



Aislamiento y Confort Todo el Año

Envolvente Térmica

Aislamiento de alta densidad en paredes, fachada y cubierta, superando los valores mínimos exigidos por el CTE-HE. Resultado: menor demanda de calefacción y refrigeración.

Aislamiento Acústico

Lana de roca en particiones interiores y forjados, garantizando los niveles de aislamiento a ruido aéreo e impacto exigidos por el DB-HR.

Sistema de Climatización: Aerotermia

La aerotermia extrae energía del aire exterior para producir calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria con una eficiencia muy superior a los sistemas tradicionales.

A+

Calificación Energética

Clasificación esperada gracias a la envolvente y aerotermia

Protección Contra Incendios

La vivienda cumple íntegramente con el **Documento Básico SI (Seguridad en caso de Incendio)** del Código Técnico de la Edificación. La madera técnica, contrariamente a la creencia popular, presenta un comportamiento predecible ante el fuego gracias a la carbonización superficial controlada.



Pladur Resistente al Fuego

Los revestimientos interiores de placas de yeso laminado tipo F (cortafuego) garantizan la compartimentación y retrasan la propagación de llamas.



Aislantes Ignífugos

Los materiales de aislamiento empleados cuentan con clasificación Euroclass adecuada, cumpliendo los requisitos de reacción al fuego establecidos por la normativa.



Mismo Nivel que la Construcción Tradicional


El sistema constructivo industrializado ofrece un nivel de seguridad equivalente al hormigón o la cerámica cuando se diseña y ejecuta correctamente.

MEMORIA DE CALIDADES

Cocina y Baños

Cocina

La cocina incluye un **módulo de muebles de aproximadamente 3,6 metros lineales**, con encimera incorporada. Se contempla la posibilidad de configuración con isla o península según el diseño de la planta.

 Los electrodomésticos (horno, placa, lavavajillas, frigorífico) **no están incluidos** en el precio base y se contratan aparte.

Baños

Todos los baños se entregan **completamente equipados** con:

- Sanitarios de porcelana vitrificada (inodoro y lavabo)
- Plato de ducha enrasado con el suelo
- Mueble de baño con lavabo integrado y espejo
- Griferías cromadas de calidad media-alta
- Revestimiento de azulejo en zonas húmedas

Instalaciones Técnicas Completas



Fontanería

Instalación completa de agua fría y caliente sanitaria en cocina, baños y lavadero. Tuberías de multicapa o PEX empotradas. Conexión al sistema de aerotermia para ACS.



Electricidad

Instalación eléctrica completa con cuadro general de protección, circuitos independientes por estancias e **iluminación LED integrada** en todo el proyecto. Previsión para cargador de vehículo eléctrico.



Ventilación

Sistema de extracción mecánica en cocina y baños, garantizando la renovación de aire exigida por el CTE-HS3 y asegurando la calidad del aire interior sin condensaciones.

¿Se Puede Hipotecar?

Sí, mediante autopromoción

Para las entidades bancarias, una vivienda industrializada de madera que cumple el CTE y dispone de proyecto técnico, licencia y certificado final de obra **es jurídicamente equivalente a cualquier otra vivienda**. El banco no financia el sistema constructivo, sino el inmueble resultante.

Condiciones clave para la hipoteca

- El suelo debe tener clasificación **urbana** o urbanizable con licencia
- Proyecto técnico visado por colegio profesional
- Licencia de obra concedida por el ayuntamiento
- Tasación del inmueble por entidad homologada

¿Qué valora el banco?

- Calificación jurídica del suelo
- Documentación técnica completa
- Cumplimiento normativo CTE
- Tasación favorable del inmueble

Qué No Incluye la Memoria de Calidades

Para evitar malentendidos durante el proceso de compra y contratación, es fundamental conocer los elementos que **quedan expresamente excluidos** del alcance estándar de la vivienda Calidades.

Electrodomésticos


Horno, placa de inducción, campana extractora, lavavajillas y frigorífico no están incluidos. El cliente los selecciona y contrata libremente.

Acabados Especiales o Extras

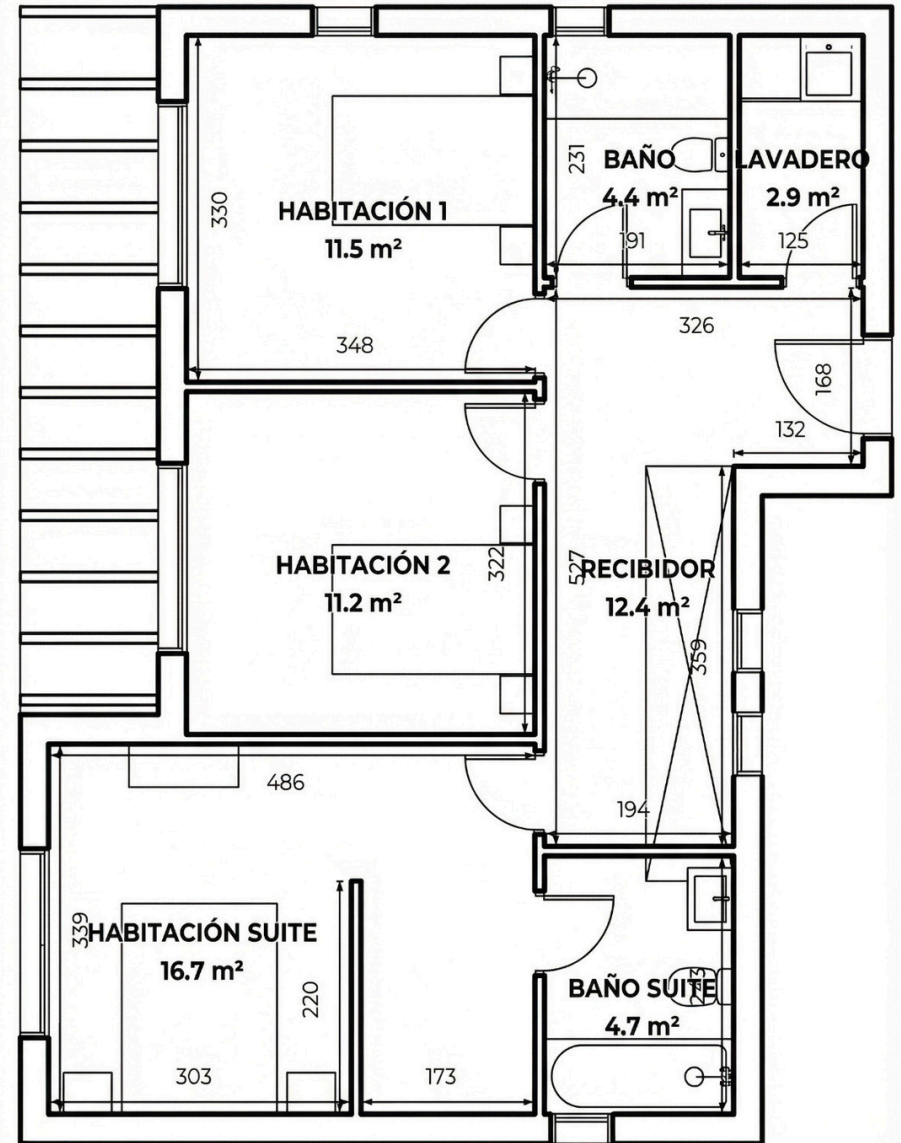
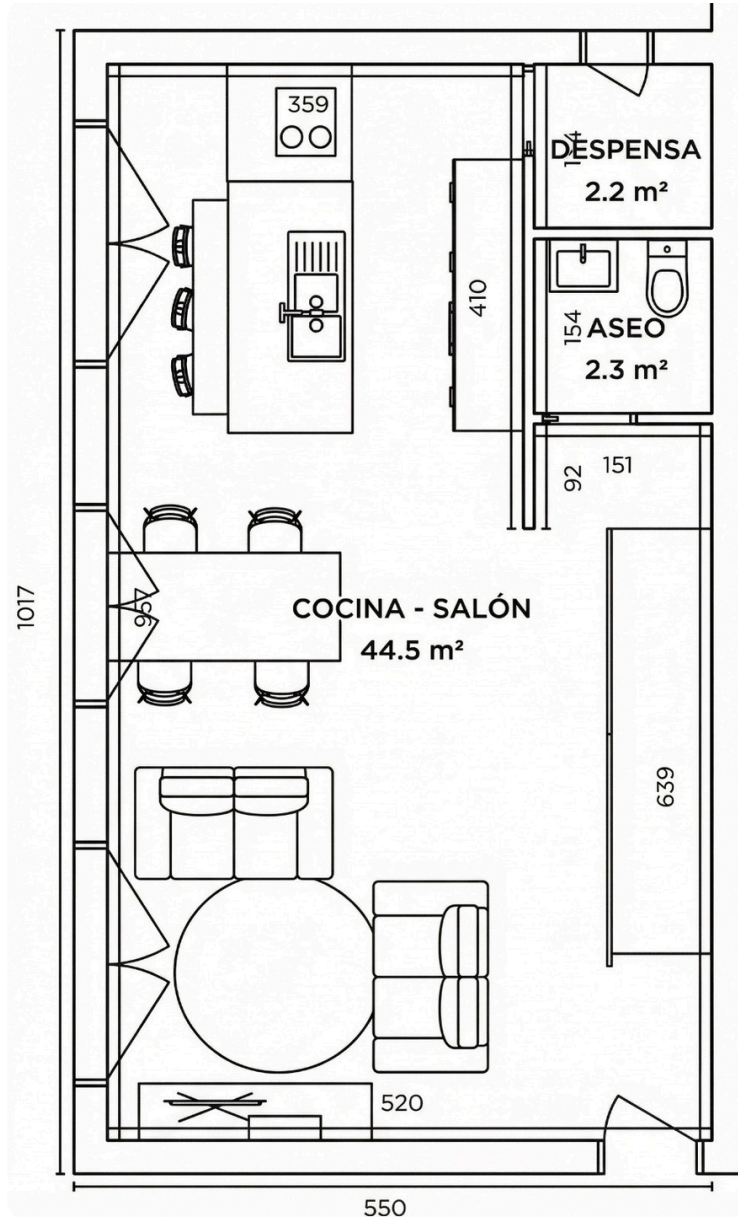
Materiales premium, revestimientos singulares, pavimentos de diseño exclusivo u otras personalizaciones que excedan las calidades descritas en esta memoria.

Conexiones de Suministros

Acometidas de red eléctrica, agua potable, saneamiento y telecomunicaciones desde la red municipal hasta el límite de parcela. Su coste depende de cada municipio.

 Cualquier elemento adicional puede incorporarse como **opción o mejora** mediante presupuesto individualizado, siempre acordado por escrito antes del inicio de la obra.

PLANOS





EFICIENCIA ENERGÉTICA

Características que marcan la diferencia



Máxima luminosidad

Grandes ventanales orientados al sur garantizan luz natural durante todo el día, reduciendo la necesidad de iluminación artificial.



Acabados de calidad

Materiales seleccionados por su durabilidad, estética y comportamiento técnico, con posibilidad de personalización al gusto del comprador.

UBICACIÓN

Abredera: Naturaleza, tranquilidad y conexión

30 min a Barcelona

Conexión rápida y directa a la ciudad por autopista o carretera.

Entorno natural

Vistas despejadas, privacidad y ambiente residencial de calidad.

Servicios cercanos

Colegios, comercios, transporte público y equipamientos a mano.

UBICACIÓN

Puntos de interés



UBICACIÓN

Colegios cercanos

Km.	Nombre
3,10	Escola Francesc Platón I Sartí Escuela/Instituto
3,21	Escola Puigventós Escuela/Instituto
3,34	Escola Rosella Escuela/Instituto
3,42	Escola Povill Escuela/Instituto
3,43	Escola De Música Municipal Pau ... Conservatorio
3,52	Daina Isard Escuela/Instituto
3,83	Escola Josep Ferrà I Esteva Escuela/Instituto

Restaurantes

Km.	Nombre
2,36	Braseria Ribes Blaves Pub
2,36	Braseria Ribes Blaves Restaurante
2,60	Cal Taïet Restaurante
2,70	L'Estació Restaurante
2,81	L'Entrepà Cafetería
2,82	Rostisseria Lora Restaurante
2,82	Dolce Vita Restaurante

Aire libre

Km.	Nombre
1,08	Polígon Industrial Can Vilalba Industrial
1,30	Polígon Industrial Can Socarrats Industrial
1,45	Urbanització Oasis Zona Residencial
1,50	Granges De La Vaqueria Granja
2,13	Cementiri Cementerio
2,15	Parc De Sant Hilari Parque
2,33	Cementiri Cementerio

UBICACIÓN

Comercio

Km.	Nombre
2,53	Centre De Jardineria Sant Bernat Centro Jardinería
2,69	Centre Estètic Thermal Centro Estética
2,70	Kenzo Peluquería
2,72	El Tiki Papelería
2,73	Supermercado Latino David Tienda Alimentación
2,93	Clarel Farmacéutico
2,94	El Forn Del Poble Panadería

Bancos y cajas

Km.	Nombre
3,98	Caixabank Banco
5,02	Bbva Banco
5,16	Banco Sabadell Banco
5,21	Banco Sabadell Banco
5,30	Cajamar Banco
7,19	Axa Banco
8,12	Bbva Banco

Transportes

Km.	Nombre
2,32	Abrera Parada Tranvía
2,32	Abrera Estación Metro/Tren
2,32	Abrera Parada Tranvía
2,65	Estació Fgc Abrera Parada Autobús
3,00	Can Bros Parada Autobús
3,40	Rotonda Esola Povill Parada Autobús
3,42	Plaça Del Rebato Parada Autobús

1 Oportunidad

Requisito indispensable disponer de fondos propios para la compra del terreno y para el proyecto técnico 37.000€ + 10% IVA (40.700€).

Posibilidad de financiación hasta el 100% para la construcción.

Entrega estimada en 6 **meses** desde el inicio de obra.

Parcela	Superficie	Precio terreno (informativo)	Precio total desde
1	478 m ²	75.000 €	349.000 €

Incluido

- Terreno + Proyecto técnico + Licencia
- Construcción llave en mano + Piscina

No incluido

- Impuestos y notaría (11-12% aprox sobre el precio total)

Caldiades — Una Vivienda que Cumple con Todo

Eficiencia energética, seguridad normativa, calidades contrastadas y plena legalidad. La construcción industrializada con madera técnica representa el presente —y el futuro— de la edificación residencial en España.

Eficiente

Aerothermia + envolvente de alta calidad = consumo mínimo

Segura

Cumple CTE en todas sus exigencias básicas

Legal

Proyecto, licencia, certificado y cédula incluidos

Hipotecable

Financiable como cualquier vivienda tradicional

