

MEMÒRIA DE QUALITATS

4 Habitatges Unifamiliars Aparellats

C/ Doctor Joan Tibau i Pagès – Fortià

PRESENTACIÓ DE LA PROMOCIÓ

La promoció consta de **4 habitatges unifamiliars aparellats d'obra nova**, situats a la Unitat d'Actuació nº4 de Fortià, en un entorn residencial tranquil i de nova urbanització.

Es tracta de dues tipologies d'habitatge:

- **Casa Petita** (2 unitats) – desenvolupada íntegrament en planta baixa.
- **Casa Mitjana** (2 unitats) – desenvolupada en planta baixa i planta primera.

Cada habitatge disposa de:

- Accés independent per a vianants i vehicles.
- Jardí privat que envolta tres façanes.
- Terrasses exteriors.
- Coberta inclinada tradicional de teula ceràmica.

La promoció combina arquitectura contemporània amb materials tradicionals, adaptant-se a l'entorn del municipi de Fortià.





CONCEPTE ARQUITECTÒNIC I FUNCIONAL

Els habitatges han estat dissenyats prioritzant:

- Funcionalitat dels espais interiors.
- Connexió directa entre interior i jardí.
- Il·luminació natural.
- Privacitat entre habitatges.
- Integració amb el paisatge i normativa municipal.

La coberta inclinada de teula àrab (30%) reforça el caràcter residencial i tradicional de la zona.

SISTEMA CONSTRUCTIU

Fonamentació i estructura

- Fonamentació superficial mitjançant sabates de formigó armat.
- Solera aïllada del terreny amb capa de graves, impermeabilització i aïllament tèrmic.
- Estructura vertical amb murs ceràmics estructurals o pilars de formigó segons tipologia.
- Forjats unidireccionals de formigó.

Garantint solidesa estructural i durabilitat.

FAÇANES I COBERTA

Façanes

- Mur ceràmic amb **sistema d'aïllament tèrmic exterior (SATE) de 10 cm** amb Acabat exterior remolinat i pintat.
- Fusteria exterior d'alumini lacat amb trencament de pont tèrmic i color RAL 7005.

Aquesta solució millora l'aïllament tèrmic i el confort interior.

Coberta

- Coberta inclinada a dues aigües.
- Acabat amb teula ceràmica àrab.
- Sistema impermeabilitzat i aïllat tèrmicament.

TIPOLOGIES D'HABITATGE

CASA PETITA

Habitatge desenvolupat en planta baixa.

- Superfície construïda: 96 m²
- Superfície útil interior: 72,87 m²
- 3 habitacions (1 suite amb bany i vestidor)
- 2 banys complets
- Rentador independent
- Terrassa frontal porxada
- Terrassa posterior
- Jardí privat lateral i posterior

Ideal per a famílies que busquen comoditat en un sol nivell.



CASA MITJANA

Habitatge desenvolupat en planta baixa i planta primera.

- Superfície construïda: 155 m²
- Superfície útil interior: 120 m²
- 4 habitacions (1 suite amb bany i vestidor)
- 3 banys complets
- Sala d'estar-menjador-cuina de gran amplitud
- Terrasses a planta primera
- Jardí privat

Una opció més àmplia, pensada per a famílies que necessiten més espai.





INSTAL·LACIONS I EFICIÈNCIA ENERGÈTICA

Electricitat i telecomunicacions

Les cases disposaran d'una instal·lació elèctrica adaptada a la normativa vigent i dimensionada segons els estàndards actuals de confort i funcionalitat.

Es preveu una infraestructura comuna de telecomunicacions (ICT) que permetrà la connexió a serveis de televisió, telefonia i fibra òptica a tots els habitatges.

Climatització i confort tèrmic

Cada habitatge disposarà d'un sistema de climatització individual mitjançant:

- **Bomba de calor per conductes**, que proporcionarà calefacció i refrigeració a totes les estances principals de l'habitatge, garantint un confort tèrmic homogeni durant tot l'any.
- La distribució es realitzarà a través de conductes integrats en fals sostre, amb difusors discrets i eficients, assegurant una climatització silenciosa i confortable.

Producció d'aigua calenta sanitària (ACS)

L'aigua calenta sanitària de cada habitatge es generarà mitjançant un sistema d'**aerotèrmia**, que aprofita l'energia de l'aire exterior per escalfar l'aigua de manera eficient i sostenible.

Aquest sistema permet:

- Reduir el consum energètic.
- Disminuir les emissions de CO₂.
- Millorar la qualificació energètica de l'edifici.
- Oferir un subministrament estable i eficient d'aigua calenta.

Energia renovable

Cada casa incorporarà una **instal·lació fotovoltaica** situada a la coberta, destinada a:

- Reduir el consum elèctric global i els costos associats al manteniment de l'edifici.
- Contribuir a la sostenibilitat ambiental de la promoció.

Compartimentació interior:

- Envans interiors de maó ceràmic de 7 cm, enguixats o remolinats per ambdues cares.
- Separacions entre habitatges amb solucions constructives que garanteixin un bon aïllament acústic i tèrmic.

Sostres:

- Fals sostre de plaques de guix laminat en habitatges i zones comunes, amb acabat pintat.
- Integració de conductes de climatització dins el fals sostre per garantir una estètica neta i moderna.

Portes interiors:

- Portes de pas de fusta lacada en color blanc, amb disseny actual i acabats de qualitat.

Paviments:

Els paviments interiors dels habitatges seran de **paviment ceràmic o gres porcellànic** de primera qualitat, adequat per a ús residencial, resistent al desgast i de fàcil manteniment.

Aquest tipus de paviment garanteix:

- Alta durabilitat i resistència.
- Facilitat de neteja i manteniment.
- Continuïtat estètica en tot l'habitatge.

COMPLIMENT NORMATIU

L'edifici compleix amb tota la normativa aplicable, incloent:

- **Codi Tècnic de l'Edificació (CTE)** en tots els seus documents bàsics.
- **Llei d'Ordenació de l'Edificació (LOE).**
- **Decret 141/2012 d'habitabilitat** dels habitatges.
- Normativa urbanística del Pla de Millora Urbana de la UA4 de Fortià.
- Normativa vigent en matèria d'accessibilitat, seguretat contra incendis i eficiència energètica.

ESPAIS EXTERIORS

- Jardí privat amb combinació de zona pavimentada i zona verda.
- Tanca perimetral segons normativa municipal.
- Accés peatonal i rodat independent.
- Comptadors situats a façana accessibles des del carrer.

ESPAIS COMUNITARIS

Al finalitzar la promoció es diposaran d'unes espais comunitaris privats que inclouen:

- Zona comunitària amb piscina privada, destinada a l'ús dels veïns.
- Espai de relació amb taules i zona de trobada.



CONCLUSIÓ

Aquesta promoció de 4 habitatges unifamiliars aparellats a Fortià representa una oportunitat d'adquirir un habitatge d'obra nova en un entorn residencial tranquil, amb jardí privat i accés independent.

El projecte combina una arquitectura contemporània integrada amb el caràcter del municipi, amb solucions constructives eficients, materials de qualitat i distribucions pensades per a la vida quotidiana.

Tant la tipologia en planta baixa com la tipologia en dues plantes ofereixen espais amplis, funcionals i lluminosos, amb una clara relació entre interior i exterior que potencia el confort i la qualitat de vida.

Els habitatges han estat dissenyats complint la normativa vigent i amb criteris d'eficiència energètica, garantint durabilitat, confort tèrmic i baix manteniment.

En conjunt, es tracta d'un projecte equilibrat que ofereix qualitat constructiva, privacitat i espais exteriors propis, ideal per a famílies que busquen viure en un entorn tranquil sense renunciar a les comoditats d'un habitatge d'obra nova.

