

**MEMORIA DE CALIDADES DE 4 VIVIENDAS UNIFAMILIARES.
"RESIDENCIAL TEJERA NEGRA"
C/ PARQUENATURALTEJERA NEGRA. ARGÉS (TOLEDO)**



- Promotor: **Possibility Solutions, S.L.**



HABITECH

AVDA. DE IRLANDA, 21, 4ºD, 45005, TOLEDO
TF: 925 97 12 91 / 669 759 618
www.inmobiliariahabitech.com

PROMOTOR

El proyecto de 4 viviendas unifamiliares está a cargo de la empresa **Possibility Solutions, S.L.**, y dedicada a la promoción de proyectos de construcción, inversión y gestión inmobiliaria.

DESCRIPCIÓN GENERAL PROYECTO

Se trata de llevar a cabo la construcción de cuatro viviendas adosadas en una fase. Se desarrollarán en una planta sobre rasante, hecho permitido por las Normas Urbanísticas vigentes.

Al tratarse de un solar situado sobre suelo urbano consolidado, el abastecimiento de agua, suministro eléctrico y teléfono están garantizados.

La red de saneamiento de la zona a intervenir acometerá a la red general existente en el municipio.

Para el desarrollo del proyecto se han tenido en cuenta varios puntos:

- El diseño de los diferentes espacios se adecúa a las necesidades reales de la actividad a desarrollar en la construcción.
- La adecuada conexión entre los usos de la misma.
- Las características físicas que requieren los espacios a proyectar, en superficie y altura libre mínimas.
- Los parámetros constructivos necesarios para poder desarrollar un estándar de la vivienda de altas prestaciones energéticas.



DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA

Atendiendo a las premisas anteriores, el proyecto da como resultado la siguiente disposición de estancias y espacios:

- Se presenta el acceso peatonal y rodado desde la calle Parque Natural Tejera Negra. El acceso a la vivienda se realiza por patio delantero de 60 m² que a su vez es zona de aparcamiento para dos coches.
- La distribución de la vivienda consta de: cocina, hall entrada y distribuidores, salón-comedor, 2 dormitorios, baño y dormitorio principal que dispone de baño propio y vestidor.
- El patio trasero tiene una superficie superior a 54 m² a la que se accede a través de un porche trasero con la posibilidad de cubrir con una pérgola abierta de entorno a 17 m².
- La vivienda unifamiliar adosada consta de cerca de 137 m² de área construida en una parcela de 255 m².



MEMORIA DE CALIDADES

1. CIMENTACIÓN

La cimentación de la vivienda se realizará mediante zapata corrida de hormigón armado y zapata aislada, según las especificaciones relativas a materiales y dimensiones detalladas en la correspondiente documentación gráfica.

Características de los materiales:

Hormigón armado HA-25, acero B500S para barras corrugadas y a cero B500T para mallas electrosoldadas.

2. ESTRUCTURA

La estructura vertical se desarrolla con muros de carga y pilares de hormigón armado, mientras que la estructura horizontal se trata de un forjado unidireccional de hormigón.

La estructura del presente proyecto presenta un total de un 1 nivel constituido por el nivel de cimentación con forjado sanitario correspondiente al nivel de planta baja.

3. ENVOLVENTE

El sistema constructivo de fachada está compuesto por una hoja cerámica pesada combinada con otros materiales según diseño de proyecto, enfoscado y aislamiento al exterior.

La envolvente de cubierta se compone de una cubierta invertida no transitable ejecutada con impermeabilización, aislamiento XPS y capa de protección de árido.



4. DIVISIONES INTERIORES

Las divisiones interiores de vivienda están formadas por tabiquería cerámica con piezas de 7 cm de espesor con diferentes acabados según el uso de la estancia.

5. SOLADOS, PARAMENTOS VERTICALES Y ALICATADOS

Pavimento de gres porcelánico en toda la vivienda.

El patio delantero con pavimento de hormigón, mientras que el porche y el escalón de acceso en gres antideslizante para exteriores.

Alicatado cerámico en cocina y baños.

Resto de estancias de la vivienda, pintura plástica lisa sobre yeso, color blanco.

Rodapié acabado en blanco en cuartos secos .

6. PUERTAS, MARCOS, CERRADURAS Y ARMARIOS

Puerta de entrada:

A la vivienda se accede a través de una puerta acorazada en color RAL a definir por D.F., con mirilla óptica y herrajes acabado inoxidable.

Carpintería interior:

Puertas de paso con hoja lisa en color blanco con herrajes en acabado inoxidable. Cercos y tapajuntas en color blanco.

Armarios empotrados:

Tipo monoblock con puertas de color blanco, dotados de balda de maletero y barra para colgar en armarios de dormitorios.



7. CARPINTERÍA EXTERNA

Carpintería de aluminio con rotura de puente térmico según tipologías y sistema de microventilación según normativa. Acabado RAL a definir por DF en exterior.

Doble acristalamiento Stadip formado por dos vidrios laminados incoloros de baja emisividad y cámara de aire deshidratado.

Capialzado con aislamiento incorporado y lamas de persianas de aluminio con aislamiento térmico inyectado.

8. APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco con plato de ducha antideslizante.

Grifería mono-mando cromada en lavabo.

En dormitorio principal, ducha con mono-mando.

Los lavabos con semi-pedestal en color blanco en baño común y dormitorio principal.

9. INSTALACIONES

Ventilación:

La vivienda contará con sistemas de ventilación que garanticen la renovación de aire (Prescripción de viviendas de consumo casi nulo).

Instalaciones eléctricas y telecomunicaciones:

La vivienda estará dotada de los elementos que impone el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, con mecanismos de primeras marcas.



Contará con instalación de telecomunicaciones la cual dispondrá de un sistema de captación de señales de radio y televisión y acceso de red de telefonía y de banda ancha disponible.

Instalación de portero.

Instalación de fontanería, calefacción y climatización:

La vivienda recibe suministro de agua potable de la red municipal de abastecimiento. La instalación de fontanería está diseñada y dimensionada con tubería de polietileno reticulado de última generación de manera que proporcione agua con la presión y el caudal adecuado a cocinas y aseos de la vivienda. Además de toma adicional de agua fría en jardín delantero y trasero.

Sistema de climatización con suelo radiante y refrescante mediante sistema de Aerotermia de última generación para producción mixta de calefacción y de agua caliente sanitaria.

Previsión de toma para fan-coil adicional en el salón.

Protección contra incendios:

La instalación de protección contra incendios contará con los elementos necesarios en cumplimiento de lo estipulado por el CTE DB-SI 4.



10. INSTALACIONES ESPECIALES

Preinstalación de infraestructura de carga eléctrica de vehículos y paneles fotovoltaicos según la normativa vigente.

11. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA A

CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE (kWh/m ² ·año)		EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO (kgCO ₂ /m ² ·año)	
<54.20 A	←	<12.20 A	←
54.20-87.8 B		12.20-19.9 B	
87.80-136.10 C		19.90-30.80 C	
136.10-209.30 D		30.80-47.30 D	
209.30-375.60 E		47.30-83.70 E	
375.60-473.20 F		83.70-100.40 F	
=>473.20 G		=>100.40 G	

12. ZONAS EXTERIORES, URBANIZACIÓN Y VARIOS

Zona en el patio delantero de la vivienda para ajardinar.

Zona de aparcamiento en el acceso a la vivienda.

Cerramiento de parcela con la calle mediante muro ciego de fábrica con acabado de revestimiento mono-capa.

13. PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

Posibilidad de elegir entre distintas terminaciones de alicatados y solados de baño y solado general de la vivienda, en acuerdo con el constructor.

14. POSIBLES MEJORAS (se detallan en documento específico aparte)

PRECIO OBJETIVO
 150.000 € + I.V.A.

SISTEMA DE COMPRA
 AUTOPROMOCIÓN