

# RESIDENCIAL EL ARROYO

12 VIVIENDAS CON GARAJE Y TRASTERO  
SANTA BÁRBARA, TOLEDO



Promueve y construye **FOMENTO, CONSTRUCCION Y MANAGEMENT, S.L.**

925 194 307 | Av. Irlanda 17, 2ºA, 45005, Toledo [info@fomentogestion.com](mailto:info@fomentogestion.com)

# ÍNDICE

---

1. LOCALIZACIÓN
2. LAS VIVIENDAS
3. MEMORIA DE CALIDADES  
Y CATÁLOGO DE PRODUCTOS

# LOCALIZACIÓN

TRAVESÍA DEL ARROYO, BARRIO DE SANTA BÁRBARA, TOLEDO



# VIVIENDA B<sup>o</sup>A

VIVIENDA DE 2 DORMITORIOS

## CUADRO DE SUPERFICIES

Hall - Distribuidor + Arm.	4.41 m <sup>2</sup>
Salón - Com. - Cocina	23.00 m <sup>2</sup>
Baño	4.79 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 + armario	12.21 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2 + armario	8.71 m <sup>2</sup>
Terraza - Tendedero	5.33 m <sup>2</sup>
<b>Total sup. útil</b>	<b>58.45 m<sup>2</sup></b>
<b>Total sup. construida</b>	<b>68.85 m<sup>2</sup></b>



# VIVIENDA B°B

VIVIENDA DE 1 DORMITORIO

## CUADRO DE SUPERFICIES

Hall - Distribuidor + Arm.	3.62 m <sup>2</sup>
Salón - Com. - Cocina	27.00 m <sup>2</sup>
Baño	4.06 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 + armario	11.52 m <sup>2</sup>
Tendedero	2.50 m <sup>2</sup>
Terraza	5.71 m <sup>2</sup>
<b>Total sup. útil</b>	<b>54.41 m<sup>2</sup></b>
<b>Total sup. construida</b>	<b>64.08 m<sup>2</sup></b>



# VIVIENDA B°C

VIVIENDA DE 2 DORMITORIOS

## CUADRO DE SUPERFICIES

Hall - Distribuidor + Arm.	2.94 m <sup>2</sup>
Salón - Com. - Cocina	27.50 m <sup>2</sup>
Baño	4.10 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 + armario	10.81 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2 + armario	10.15 m <sup>2</sup>
Tendedero	4.01 m <sup>2</sup>
Terraza	5.25 m <sup>2</sup>
<b>Total sup. útil</b>	<b>64.76 m<sup>2</sup></b>
<b>Total sup. construida</b>	<b>76.18 m<sup>2</sup></b>



🕒 PLANTA BAJA



🕒 PLANTA SEMISÓTANO



# VIVIENDA B°D

VIVIENDA DE 1 DORMITORIO

## CUADRO DE SUPERFICIES

Hall - Distribuidor + Arm.	3.32 m <sup>2</sup>
Salón - Com. - Cocina	20.70 m <sup>2</sup>
Baño	4.42 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 + armario	10.54 m <sup>2</sup>
Terraza - Tendedero	3.30 m <sup>2</sup>
<b>Total sup. útil</b>	<b>42.28 m<sup>2</sup></b>
<b>Total sup. construida</b>	<b>49.64 m<sup>2</sup></b>



# VIVIENDA 1ºA

VIVIENDA DE 2 DORMITORIOS

## CUADRO DE SUPERFICIES

Hall - Distribuidor + Arm.	4.41 m <sup>2</sup>
Salón - Com. - Cocina	25.75 m <sup>2</sup>
Baño	4.79 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 + armario	14.16 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2 + armario	11.02 m <sup>2</sup>
Terraza - Tendedero	6.50 m <sup>2</sup>
<b>Total sup. útil</b>	<b>66.63 m<sup>2</sup></b>
<b>Total sup. construida</b>	<b>77.44 m<sup>2</sup></b>



TRAVESÍA DEL ARROYO  
PLANTA PRIMERA



CALLE ALCÁNTARA  
PLANTA SEMISÓTANO





# VIVIENDA 1ºB

VIVIENDA DE 2 DORMITORIOS

## CUADRO DE SUPERFICIES

Hall - Distribuidor + Arm.	3.62 m <sup>2</sup>
Salón - Com. - Cocina	26.78 m <sup>2</sup>
Baño	3.96 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 + armario	11.32 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2 + armario	8.40 m <sup>2</sup>
Tendedero	4.51 m <sup>2</sup>
Terraza	2.87 m <sup>2</sup>
<b>Total sup. útil</b>	<b>61.46 m<sup>2</sup></b>
<b>Total sup. construida</b>	<b>72.48 m<sup>2</sup></b>



# VIVIENDA 1°C

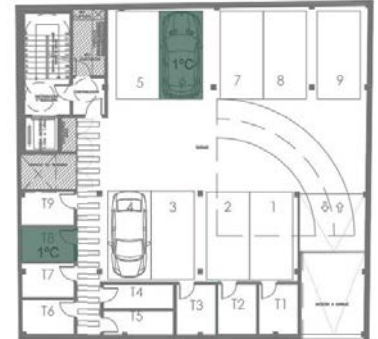
VIVIENDA DE 2 DORMITORIOS

## CUADRO DE SUPERFICIES

Hall - Distribuidor + Arm.	2.94 m <sup>2</sup>
Salón - Com. - Cocina	27.50 m <sup>2</sup>
Baño	4.10 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 + armario	10.81 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2 + armario	10.15 m <sup>2</sup>
Tendedero	4.01 m <sup>2</sup>
Terraza	5.25 m <sup>2</sup>
<b>Total sup. útil</b>	<b>64.76 m<sup>2</sup></b>
<b>Total sup. construida</b>	<b>76.18 m<sup>2</sup></b>



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEMISÓTANO



# VIVIENDA 1ºD

VIVIENDA DE 1 DORMITORIO

## CUADRO DE SUPERFICIES

Hall - Distribuidor + Arm.	3.89 m <sup>2</sup>
Salón - Com. - Cocina	26.00 m <sup>2</sup>
Baño	4.57 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 + armario	12.45 m <sup>2</sup>
Terraza - Tendedero	4.46 m <sup>2</sup>
<b>Total sup. útil</b>	<b>51.37 m<sup>2</sup></b>
<b>Total sup. construida</b>	<b>59.62 m<sup>2</sup></b>



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEMISÓTANO

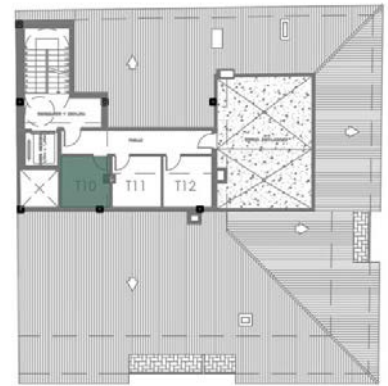


# VIVIENDA 2ºA

VIVIENDA DE 2 DORMITORIOS

## CUADRO DE SUPERFICIES

Hall - Distribuidor + Arm.	4.41 m <sup>2</sup>
Salón - Com. - Cocina	25.75 m <sup>2</sup>
Baño	4.79 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 + armario	14.16 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2 + armario	11.02 m <sup>2</sup>
Terraza - Tendedero	3.17 m <sup>2</sup>
<b>Total sup. útil</b>	<b>63.30 m<sup>2</sup></b>
<b>Total sup. construida</b>	<b>73.68 m<sup>2</sup></b>



PLANTA BAJO CUBIERTA



PLANTA SEMISÓTANO



# VIVIENDA 2ºB

VIVIENDA DE 2 DORMITORIOS

## CUADRO DE SUPERFICIES

Hall - Distribuidor + Arm.	3.62 m <sup>2</sup>
Salón - Com. - Cocina	26.78 m <sup>2</sup>
Baño	3.96 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 + armario	11.32 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2 + armario	8.40 m <sup>2</sup>
Tendedero	2.59 m <sup>2</sup>
Terraza	1.49 m <sup>2</sup>
<b>Total sup. útil</b>	<b>58.16 m<sup>2</sup></b>
<b>Total sup. construida</b>	<b>68.56 m<sup>2</sup></b>

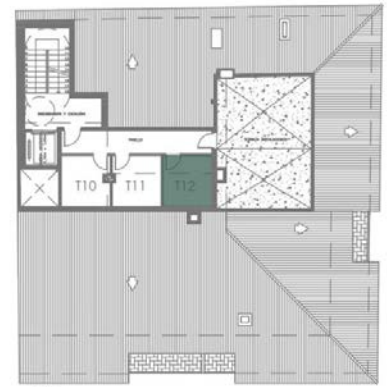


# VIVIENDA 2°C

VIVIENDA DE 2 DORMITORIOS

## CUADRO DE SUPERFICIES

Hall - Distribuidor + Arm.	2.94 m <sup>2</sup>
Salón - Com. - Cocina	27.50 m <sup>2</sup>
Baño	4.10 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 + armario	10.81 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2 + armario	10.15 m <sup>2</sup>
Tendedero	4.01 m <sup>2</sup>
Terraza	5.25 m <sup>2</sup>
<b>Total sup. útil</b>	<b>64.76 m<sup>2</sup></b>
<b>Total sup. construida</b>	<b>76.18 m<sup>2</sup></b>



⌚ PLANTA BAJO CUBIERTA



⌚ PLANTA SEGUNDA



⌚ PLANTA SEMISÓTANO



# VIVIENDA 2ºD

VIVIENDA DE 1 DORMITORIO

## CUADRO DE SUPERFICIES

Hall - Distribuidor + Arm.	3.89 m <sup>2</sup>
Salón - Com. - Cocina	26.00 m <sup>2</sup>
Baño	4.57 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 + armario	12.45 m <sup>2</sup>
Terraza - Tendedero	4.46 m <sup>2</sup>
<b>Total sup. útil</b>	<b>51.37 m<sup>2</sup></b>
<b>Total sup. construida</b>	<b>59.62 m<sup>2</sup></b>



## RESIDENCIAL EL ARROYO

12 pisos con garajes y trasteros

Travesía del Arroyo, Barrio Santa Bárbara (Toledo)

# Memoria de calidades y catálogo de productos



Promotor: **Fomento, Construcción y Management S.L.**



# Índice

- 1.** PROMOTOR
- 2.** DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO
- 3.** MEMORIA DE CALIDADES
  - 3.1.** Cimentación y estructura
  - 3.2.** Envoltente
  - 3.3.** Divisiones interiores
  - 3.4.** Portales y escaleras
  - 3.5.** Acabados interiores
  - 3.6.** Carpintería exterior
  - 3.7.** Carpintería interior
  - 3.8.** Aparatos sanitarios y grifería
  - 3.9.** Garaje
  - 3.10.** Instalaciones
  - 3.11.** Calificación energética A
- 4.** CATÁLOGO DE PRODUCTOS
  - 4.1.** Solados, paramentos verticales y alicatados
    - 4.1.1.** Alicatados
      - Cocina
      - Baño principal y secundario
    - 4.1.2.** Solados
      - Interior vivienda
  - 4.2.** Puertas, marcos, cerraduras y armarios
    - 4.2.1.** Puerta de entrada
    - 4.2.2.** Puertas de paso
    - 4.2.3.** Puertas de armario
  - 4.3.** Aparatos sanitarios y grifería
  - 4.4.** Mecanismos
- 5.** PRECIO

## 1. PROMOTOR

El proyecto de 12 pisos con garajes y trasteros está a cargo de la empresa Fomento, Construcción y Management S.L. dedicada a la promoción de proyectos de construcción, inversión y gestión inmobiliaria.

## 2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

Se trata de llevar a cabo la construcción de un edificio de doce pisos, garajes y trasteros.

Al tratarse de solares situados 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 de 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.

## 3. MEMORIA DE CALIDADES

### 3.1. CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- La cimentación del edificio se realizará mediante zapatas de hormigón armado y muros de hormigón armado en las zonas de sótano que necesiten contención de tierra.
- La estructura se construirá mediante pilares y forjados de hormigón armado.
- El control de calidad se realizará durante la ejecución por un laboratorio homologado.

### 3.2. ENVOLVENTE

- La cubierta es inclinada con aislamiento térmico y terminada en teja cerámica.
- Existirá una zona habilitada en la cubierta plana para ubicar los equipos exteriores de la instalación de Aerotermia.
- La fachada estará compuesta por fábrica de ladrillo con aislamiento término exterior (SATE) acabado con mortero acrílico impermeable. Este sistema evita la presencia de puentes térmicos para la mejora de la eficiencia energética.
- Cámara de aire con aislamiento termo acústico en el interior y trasdosado de rasillón gran formato cerámico.

### 3.3. DIVISIONES INTERIORES

Las divisiones interiores serán de rasillón gran formato cerámico con acabados diferentes según la estancia.

### 3.4. PORTALES Y ESCALERAS

Solado de los portales y peldaños de escaleras de zonas comunes en granito pulido o material porcelánico.

### 3.5. ACABADOS INTERIORES

- Alicatado con plaqueta cerámica en cocina y baños.
- Pavimento de gres porcelánico en toda la vivienda.
- Pintura plástica lisa sobre yeso color blanco en el resto de estancias de la vivienda.
- Rodapié blanco en cuartos secos.
- Gres antideslizante en terrazas y tendederos.
- Gres en trasteros y locales técnicos.

## 3.6. CARPINTERÍA EXTERIOR

- Carpintería exterior de aluminio con rotura de puente térmico bicolor (marrón al exterior y blanco en interior) con doble acristalamiento de baja emisividad y cámara con gas argón para conseguir una alta eficiencia energética. Incluye sistema de microventilación.
- Capialzado con aislamiento incorporado y persianas enrollables de aluminio con aislamiento interior inyectado y motorizadas.

## 3.7. CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta blindada en acceso a la vivienda, con cerradura de seguridad, pomo exterior, manivela interior y mirilla óptica.
- Puertas de paso lisas con cuatro fresados pico de gorrión, lacadas en blanco con manilla y pernios cromados de acero inoxidable. Incluye junta fónica.
- Armarios empotrados modulares, acabados en melamina interior y exteriormente, con división de maletero y barra de colgar.

## 3.8. APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

- Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco con plato de ducha antideslizante.
- Mueble de baño con espejo y punto de luz en techo en lavabo. Grifería monomando cromada.
- Grifería termostática en ducha con efecto lluvia.
- Mampara de cristal en plato de ducha.

## 3.9. GARAJE

- Puerta automática con mando a distancia.
- Pavimento de hormigón pulido.
- Instalación de protección y detección de incendios.
- Instalación de extracción de humos.

## 3.10. INSTALACIONES

### ELECTRICIDAD, TELEFÓNIA Y TELEVISIÓN

- Dotación de instalación de electricidad según el reglamento electrotécnico de baja tensión.
- Mecanismos eléctricos modelo Niessen Zenit Antracita, o similar, en toda la vivienda.
- Instalación de telecomunicaciones según normativa vigente.
- Antena colectiva de TV, para Y.H.F. y F. M., con tomas según normativa vigente.
- Instalación de portero automático.

### FONTANERÍA, CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN

- Instalación de fontanería realizada con tubería de polietileno reticulado.
- Climatización a través de suelo radiante y refrescante producido por instalación de Aerotermia, con producción mixta de agua caliente sanitaria y refrigeración.

### VENTILACIÓN

- Instalación de ventilación por conductos según normativa vigente, con opción de mejorar la eficiencia energética mediante la instalación de recuperador de calor de doble flujo.

ASCENSOR

- Ascensor para 6 personas con puertas automáticas en cabina y planta de piso.

CARGA ELÉCTRICA DE VEHÍCULOS

- Preinstalación de infraestructura de carga eléctrica de vehículos, según normativa.

INSTALACION FOTOVOLTAICA

- Instalación fotovoltaica para ahorro energético del consumo eléctrico de zonas comunes.

### 3.11. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA A

CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE (kWh/m <sup>2</sup> ·año)		EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ·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	



## 4. CATÁLOGO DE PRODUCTOS

### 4.1. SOLADOS, PARAMENTOS VERTICALES Y ALICATADOS

#### 4.1.1. ALICATADOS

-Cocina

Modelo Astor | White 30 X 60cm



Modelo Block Sand 30 X 60cm

Una pieza horizontal en la zona de muebles de cocina haciendo de cenefa



## -Baño principal

Modelo: Atrio | Light de Mykonos 25 X 75cm | 9,8"x29,5"



Modelo Atrio Stripes de Mykonos | Light 25 X 75cm | 9,8"x29,5"

En pared de ducha y cenefa de 2 piezas horizontales en todo el perímetro.



## 4.1.2. SOLADOS

### -Vivienda

Porcelánico 23 X 120 (Modelo imitación madera)



## 4.2. PUERTAS, MARCOS, CERRADURAS Y ARMARIOS

### 4.2.1. PUERTA DE ENTRADA

A la vivienda se accede a través de una puerta blindada según detalle arquitectónico, con mirilla óptica y herrajes en acabado inoxidable.

Acabado exterior liso en color blanco y panelado interior en color blanco con igual terminación que las puertas interiores de 4 fresados.

### 4.2.2. PUERTAS DE PASO

Puertas lisas con 4 fresados horizontales pico de gorrión.

Herrajes cromados.

4 pernios.

Manilla cromada de roseta Modelo Zeus.

Incluye burlete de goma haciendo de junta fónica.



### 4.2.3. PUERTAS DE ARMARIO

Puertas den armarios empotrados en acabado liso japonés o mismo acabado de las puertas de paso.



### 4.3. APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

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

Inodoro: Modelo Street Square o similar



### 4.4. MECANISMOS

Modelo Niessen Zenit Antracita o similar



## 5. PRECIO

Desde 99.000€ +IVA

\*Precios en función de incluir garaje y/o trastero.