



# Memoria de Calidades y Catálogo de Productos

11 viviendas unifamiliares de alta eficiencia energética

## *Villas de Sielma*

Burguillos de Toledo, Toledo

[info@fomentogestion.com](mailto:info@fomentogestion.com) - 925 19 43 07

# Índice.

Villas de Sielma  
Burguillos de Toledo, Toledo

- 1.Sobre nosotros
- 2.El proyecto
- 3.Sobre las viviendas
- 4.Sobre la construcción
- 5.Confort y eficiencia energética
- 6.Acabados interiores
- 7.Baños
- 8.Carpintería
- 9.Instalaciones
- 10.Acabados exteriores
- 11.Espacios exteriores y cerramientos
- 12.Personalización
- 13.Garantías y sistema de venta
- 14.Precio
- 15.Vivir en Villas de Sielma

# Sobre nosotros.

Somos una empresa especializada en la promoción y construcción de viviendas de obra nueva **desde 2011**, con una trayectoria centrada en la **calidad constructiva, la eficiencia energética y el diseño funcional**.

Nuestro enfoque se basa en desarrollar hogares pensados para el bienestar y el confort a largo plazo, combinando **soluciones constructivas eficientes, materiales de última generación y una cuidada atención al detalle en cada fase del proyecto**. Apostamos por una forma de construir responsable, que minimice el impacto ambiental y ofrezca viviendas duraderas, eficientes y adaptadas a las necesidades actuales.

Cada proyecto se concibe desde una visión práctica y cercana al cliente, **entendiendo que construir una vivienda no es solo ejecutar una obra, sino acompañar a las personas en una de las decisiones más importantes de su vida**. Por ello, trabajamos con procesos claros, controlados y transparentes, garantizando un resultado final que responda a las expectativas de calidad, confort y tranquilidad de nuestros clientes.



# El proyecto · Villas de Sielma.

**Villas de Sielma** es una promoción residencial diseñada pensando en las personas que van a vivir en ella. **Un conjunto de 11 viviendas unifamiliares aisladas y pareadas, en una sola planta, concebidas para ofrecer comodidad, funcionalidad y calidad de vida desde el primer día.**

Cada vivienda ha sido proyectada poniendo al cliente en el centro de todas las decisiones: distribuciones prácticas, espacios luminosos, una cuidada relación entre el interior y el exterior y un entorno tranquilo que permite disfrutar del hogar con calma y privacidad, sin renunciar a una buena conexión con la ciudad.



Construimos pensando en cómo se vive una casa en el día a día. Por eso, cada decisión de diseño y construcción responde a un criterio claro de confort, durabilidad y eficiencia, incorporando soluciones actuales que facilitan una vida más cómoda, eficiente y adaptada a las necesidades reales de quienes la habitan.

**Villas de Sielma** no es solo un proyecto de viviendas, es una propuesta pensada para quienes buscan un hogar bien construido, funcional y preparado para disfrutarse a largo plazo.

# Sobre las viviendas.

Villas de Sielma  
Burguillos de Toledo, Toledo



Cada vivienda cuenta con aproximadamente **140 m<sup>2</sup>** construidos, distribuidos sobre parcelas de entre **350 y 400 m<sup>2</sup>**, lo que permite disfrutar de un generoso espacio exterior destinado a **jardín privado, piscina o zona de aparcamiento**.

La distribución interior ha sido cuidadosamente estudiada para maximizar el confort y la funcionalidad, ofreciendo:

- **Cuatro dormitorios**, destacando el dormitorio principal con **baño en suite y vestidor**
- **Zona de lavandería** independiente
- Amplios espacios de día con grandes ventanales, que aportan luminosidad y conexión directa con el exterior
- **Porche cubierto**, concebido como una prolongación natural del salón hacia el jardín

Las viviendas han sido proyectadas para ofrecer una experiencia de vida cómoda y eficiente, adaptándose tanto a familias como a quienes buscan una vivienda en una sola planta, sin renunciar a amplitud ni calidad espacial.

# Sobre la construcción.

La arquitectura y el sistema constructivo de Villas de Sielma han sido concebidos con un objetivo claro: ofrecer viviendas bien construidas, confortables y duraderas, pensadas para el uso real del día a día.

Cada vivienda se apoya en una solución constructiva sólida y eficiente, que garantiza **estabilidad, buen comportamiento térmico y un alto nivel de confort interior**. La envolvente del edificio ha sido cuidadosamente diseñada para **reducir las pérdidas energéticas, mejorar el aislamiento y contribuir a un consumo más eficiente** durante todo el año.

Construimos prestando atención a lo que no siempre se ve, pero que se percibe con el tiempo: **el confort térmico, el silencio interior, la durabilidad de los materiales y la tranquilidad** de saber que la vivienda responde a criterios constructivos actuales y bien ejecutados.

Todo el proceso constructivo está controlado y ejecutado por **Fomento, Construcción y Management, S.L.**, empresa especializada en vivienda residencial, asegurando un nivel de calidad acorde con el planteamiento y las exigencias del proyecto.



# Sobre la construcción.

## Cimentación y estructura.

La vivienda se ejecuta sobre una **cimentación de zapata corrida de hormigón armado**, que garantiza estabilidad y durabilidad.

La estructura se resuelve mediante **muros de carga de termoarcilla**, aportando solidez y contribuyendo a un mejor aislamiento térmico y eficiencia energética.

Los forjados se realizan con **placa de hormigón prefabricada**, asegurando resistencia y precisión en la ejecución.

El control de calidad se lleva a cabo durante la obra por un **laboratorio homologado**, verificando el cumplimiento de los estándares técnicos exigidos.



# Sobre la construcción.

## Envolvente y divisiones interiores.



La fachada se resuelve mediante **fábrica de ladrillo con aislamiento térmico exterior tipo SATE, acabado con mortero acrílico impermeable.** Este sistema permite eliminar los puentes térmicos, mejorando notablemente la eficiencia energética y el confort interior de la vivienda.

La envolvente de la vivienda ha sido diseñada para garantizar un alto nivel de aislamiento térmico y eficiencia energética, mejorando el confort interior durante todo el año.

La cubierta plana invertida no transitable se ejecuta con **sistema de impermeabilización, aislamiento térmico XPS y capa de protección de árido,** asegurando durabilidad y un correcto comportamiento frente a las condiciones climáticas.



Las divisiones interiores se realizan mediante **tabiquería cerámica de gran formato, con un espesor aproximado de 7 cm,** adaptando los acabados a las necesidades de cada estancia y garantizando solidez y buen aislamiento acústico.

# Confort y eficiencia energética.



Con **calificación energética A**, Villas de Sielma incorpora sistemas de alta eficiencia como **aeroterminia con suelo radiante y refrescante**, garantizando un excelente confort térmico durante todo el año y un consumo energético reducido.

Además, nuestras viviendas cuentan con sistema de **ventilación con recuperador de calor**, que permite renovar el aire interior manteniendo la temperatura, **reduciendo el consumo energético hasta en un 30 %** y mejorando la calidad ambiental de la vivienda.

Todo ello se traduce en viviendas modernas, eficientes y confortables, pensadas para quienes valoran el diseño contemporáneo, la calidad constructiva y una vida tranquila en contacto con la naturaleza, sin renunciar a una excelente conexión con la ciudad.

# Acabados interiores.



Los espacios interiores se resuelven con **pavimento porcelánico de gran formato (60x120 cm), modelo Nuances Ivory**, que aporta continuidad visual, elegancia y una elevada resistencia al uso diario, reforzando la sensación de amplitud y luminosidad en toda la vivienda.

Los **paramentos y techos** presentan acabados lisos, incorporando soluciones de **falsos techos continuos** adaptadas a cada espacio, que permiten una correcta integración de la iluminación y aportan una estética limpia, ordenada y actual.



Las paredes de cocina se reviste con **alicatado cerámico base en formato 30x90 cm, en blanco brillo**, garantizando resistencia, fácil limpieza y durabilidad.

El resto de estancias se terminan con **pintura plástica lisa en tonos claros**, permitiendo crear ambientes luminosos y neutros.

# Baños.

## Villas de Sielma Burguillos de Toledo, Toledo



Los baños de Villas de Sielma han sido diseñados como espacios funcionales y confortables, cuidando tanto la estética como la calidad de los materiales.

Incorporan **aparatos sanitarios de líneas actuales, platos de ducha antideslizantes y mobiliario de baño con espejo retroiluminado**, que combina diseño, practicidad y una iluminación cuidada para el uso diario.



En el baño principal, la zona de ducha se reviste con **alicatado porcelánico modelo Baltic Concept Cream en formato 30×90 cm**, mientras que el resto de las paredes se terminan con **Baltic Cream** en el mismo formato. La ducha se completa con **grifería termostática con efecto lluvia y mampara de cristal**, reforzando la sensación de bienestar, confort y calidad en el espacio.

En el baño común, la pared de la ducha incorpora **alicatado porcelánico modelo Essen Concept White en formato 30×90 cm**, combinado con **Essen White 30×90 cm** en el resto de los paramentos, aportando continuidad estética, luminosidad y un diseño contemporáneo.

# Carpintería.

La **carpintería exterior** se resuelve mediante **aluminio de altas prestaciones con rotura de puente térmico, incorporando doble acristalamiento bajo emisivo con gas argón**, lo que mejora notablemente el aislamiento térmico y acústico y contribuye a una mayor eficiencia energética.

Las ventanas incorporan **cajón capialzado aislado y persianas enrollables de aluminio con aislamiento interior inyectado y accionamiento motorizado**, aportando confort y funcionalidad.

Las puertas de paso interiores presentan acabado **lacado blanco con cuatro fresados tipo pico gorrión, manillas y herrajes cromados de acero inoxidable, cercos y tapajuntas en color blanco y manillas cromadas modelo Niza de la firma Zeus, o similar.**

Los armarios empotrados, integrados en la vivienda, con **puertas correderas**, distribución interior funcional y un acabado exterior acorde con el conjunto de la carpintería interior.

La puerta de acceso es una **puerta de seguridad, equipada con cerradura de seguridad, mirilla óptica, herrajes inoxidables** y acabado exterior en color RAL a definir por la D.F., **con panelado interior blanco con fresado tipo pico gorrión**, en coherencia con las puertas interiores.

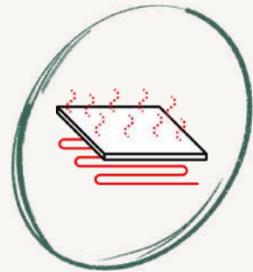
Villas de Sielma  
Burguillos de Toledo, Toledo



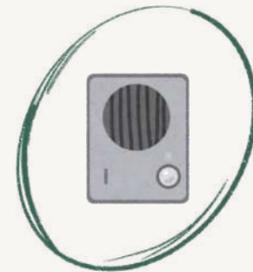
# Instalaciones.

Villas de Sielma  
Burguillos de Toledo, Toledo

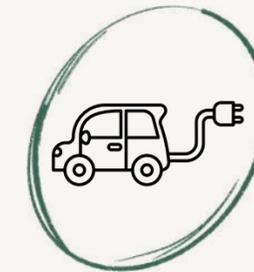
Las viviendas de Villas de Sielma incorporan instalaciones diseñadas para ofrecer confort, eficiencia y funcionalidad en el día a día.



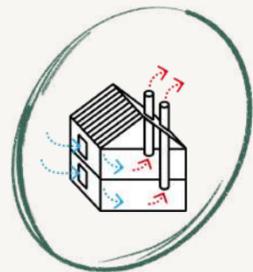
Aeroterminia con  
suelo radiante y  
refrescante



Telecomunicaciones  
y videoportero



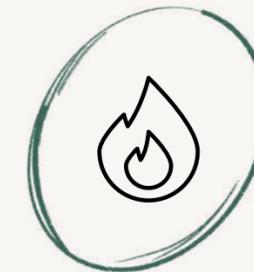
Preinstalación de  
infraestructura para  
carga eléctrica de  
vehículos.



Ventilación mecánica  
con recuperador de  
calor



Iluminación exterior en  
fachada de la vivienda  
incluida.



Instalación de protección  
contra incendios.

# Acabados exteriores.



Los espacios exteriores de Villas de Sielma han sido diseñados para garantizar seguridad, resistencia y durabilidad, sin renunciar a una estética cuidada y coherente con el conjunto arquitectónico.

En porches y zonas exteriores se emplean **pavimentos porcelánicos antideslizantes, modelo Amstel White en formato 40×40 cm**, especialmente seleccionados para ofrecer un buen comportamiento frente a la humedad y las condiciones climáticas, asegurando un uso cómodo y seguro durante todo el año.

Las zonas de acceso y aparcamiento se resuelven en **baldosas de hormigón color gris con formato 30x30 cm**, resistentes al tráfico pesado y funcionales, pensados para un uso continuado y un fácil mantenimiento.

# Espacios exteriores y cerramientos.

El patio de acceso y la zona de aparcamiento se entregan con los acabados definidos en el apartado de Acabados Exteriores, garantizando continuidad estética y resistencia en las zonas de uso diario.

El patio trasero se entrega en **terreno natural**, permitiendo al propietario diseñar y ajardinar el espacio exterior según sus preferencias. **De forma opcional, podrá incorporarse piscina** u otros elementos adicionales, de acuerdo con el catálogo de mejoras de la promoción.



La parcela se delimita mediante **cerramiento perimetral de bloque de hormigón blanco, con acabado visto** en el interior de la parcela y acabado exterior mediante **revestimiento de mortero monocapa con árido visto tipo “Cotegran” o similar**, aportando privacidad, durabilidad y una estética coherente con el conjunto residencial.

# Personalización.

Villas de Sielma ofrece la posibilidad de personalizar determinados acabados y detalles de la vivienda, permitiendo adaptar el hogar a las preferencias y estilo de vida de cada propietario.

Esta flexibilidad permite crear una vivienda única, manteniendo siempre la coherencia estética y la calidad del conjunto.



# Garantías y sistema de venta.

La adquisición de una vivienda en Villas de Sielma se realiza mediante un proceso claro, ordenado y transparente, diseñado para ofrecer seguridad y tranquilidad al comprador en cada etapa.

La promoción está gestionada por **Carmena Green Homes, S.L.** y construida por **Fomento, Construcción y Management, S.L.**, empresas con experiencia contrastada en vivienda residencial, lo que garantiza un alto nivel de control técnico y calidad de ejecución durante todo el proceso constructivo.

La documentación contractual incorpora una memoria de calidades técnica detallada, que define con precisión las características de la vivienda y prevalece sobre cualquier documentación informativa, aportando seguridad jurídica y confianza al comprador.

## Autopromoción.



# Precio.

El precio de las viviendas varía en función de la tipología, superficie de parcela y características concretas de cada unidad.

Para recibir información detallada y personalizada, te invitamos a consultar sin compromiso.

**Desde 250.000€ + IVA**



# Vivir en Villas de Sielma

Vivir en Villas de Sielma es disfrutar de un hogar pensado para el día a día, donde cada espacio ha sido diseñado para ofrecer confort, funcionalidad y calidad de vida.

Una vivienda en una sola planta, con espacios luminosos, conexión directa con el exterior y un entorno tranquilo que invita a vivir con calma, sin renunciar a una buena conexión con la ciudad.

Es una forma de vivir orientada al bienestar, al disfrute del hogar y a la tranquilidad de contar con una vivienda bien construida, eficiente y preparada para acompañar a sus propietarios durante muchos años.

Vivir en Villas de Sielma significa disfrutar de la tranquilidad de una localidad con todos los servicios del día a día al alcance en muy poco tiempo en coche:

- **Transporte público:** parada de autobús a aproximadamente 4 minutos a pie desde las viviendas, con conexiones a Toledo y localidades cercanas.
- **Supermercados y comercio local:** supermercados y tiendas de alimentación accesibles en el centro de Burguillos de Toledo, a 3-5 minutos en coche, así como un Mercadona a 3 minutos.
- **Farmacia local** a aproximadamente 4-6 minutos en coche desde la promoción.
- **Centros de educación básica y primaria** en Burguillos, a 4-6 minutos en coche.
- **Centros médicos y servicios sanitarios básicos** a 5-7 minutos en coche.
- **Universidades y servicios avanzados:** accesos a universidades y servicios especializados en Toledo en aproximadamente 15-20 minutos en coche.
- **Parques, zonas verdes y ocio** a 7 minutos andando desde las viviendas.

Gestiona Carmena Green Homes, S.L. · Construye Fomento, Construcción y Management, S.L.

Villas de Sielma  
Burguillos de Toledo, Toledo

[INFO@FOMENTOGESTION.COM](mailto:INFO@FOMENTOGESTION.COM)

925 19 43 07

# Villas de Sielma.

Hogares pensados para vivirlos.

La información contenida en este dossier tiene carácter meramente informativo y no constituye documento contractual.

Las imágenes, infografías, planos, renders y descripciones mostradas son orientativas y podrán ser objeto de modificaciones por necesidades técnicas, constructivas o administrativas.

Las condiciones definitivas, así como las características exactas de las viviendas, quedarán reflejadas en la documentación contractual y en la memoria de calidades técnica que se suscriba en el momento de la compraventa.