

**Propuesta Vivienda Estilo moderno**

**01/09/2025**

**PARCELA URBANA EN Villaviciosa de Odón**

**Vivienda nueva de 200 metros cuadrados construidos en parcela estimada de 1000,00 m<sup>2</sup>.**

**Foto orientativa estilo fachada:**



**INCLUYE:**

- Vivienda individual con un total de 200 m<sup>2</sup> construidos, de los cuales:
  - 140,00 m<sup>2</sup> en planta baja.
  - 80,00 m<sup>2</sup> en planta segunda.

## **MEMORIA DE CALIDADES**

### **1.- CIMENTACIÓN Y FORJADO (cimentación provisional a falta de confirmar por estudio geotécnico y proyecto definitivo)**

Cimentación mediante zapata corrida (400x500 milímetros), nivelación mediante hormigón armado hasta altura de apoyo del forjado sanitario, conformado con placas alveolares y capa de compresión 50mm, sobre esta, poliestireno extruido de 140mm (dos planchas contrapeadas), unido con aislamiento de las paredes y forjado/cubierta, y capa de compresión flotante sobre aislamiento de 50mm, sobre la que se montan tabiques y se pavimentos.

### **2.- ESTRUCTURA VERTICAL**

Estructura de hormigón armado de 150mm, toda la fachada de la vivienda.

### **3.- CUBIERTAS**

- Cubierta plana, con 140 milímetros de aislamiento (110mm de lana mineral y 30mm de poliuretano proyectado), placa alveolar, mortero para las pendientes e impermeabilización.

### **4.- PAREDES EXTERIORES**

De dentro hacia fuera:

- Yeso laminado, con estructura propia auto-portante.
- Proyectado 30mm y lana mineral 110mm.
- Muro hormigón 150mm.
- Fachada Ventilada: Sistema completo de fachada ventilada, con rastrelado y grapa vista. Cerámica porcelánica formato 1200x600 mm.

### **5.- PAREDES INTERIORES**

Perfilería galvanizada, tipo pladur, yeso laminado a doble cara y lana mineral como elemento aislante.

### **6.- TECHO**

Planta 0: Techo continuo pladur.

Planta 1: Techo continuo de pladur.

## **7.- PAVIMENTOS**

Planta 0: De gres cerámico porcelánico en el solado

Planta 1: Suelo laminado AC5 preparado para humedad.

## **8.- REVESTIMIENTOS DE BAÑOS Y COCINAS**

En el baño, aseo y cocina todas las paredes. Alicatado de piezas cerámicas de primera calidad pasta blanca/roja colocadas con mortero adhesivo sobre paramento vertical interior.

## **9.- PINTADO PARAMENTOS INTERIORES**

Acabado realizado con pintura plástica lisa de color blanco sobre paramentos verticales y horizontales interiores de yeso.

## **10.- METALISTERIA**

Carpintería exterior de PVC 84A 1.0 Cortizo, color blanco, compuesta por hojas oscilo-batientes o fijos. Vidrio triple con cámaras, de dimensiones 4 + 12 + 4 + 12 + 4mm Climalit o similar, bajo emisivo y con argón.

## **11.- PUERTA DE ACCESO**

Puerta de una hoja batiente con mirilla de seguridad de medidas normalizadas, en pvc. Tirador, cerrojo de seguridad y puntos de bloqueo. Con cierre hermético, mediante goma por los 4 laterales.

## **12.- CARPINTERIA INTERIOR**

Puertas interiores blancas, de una hoja ciega, batiente, tipo BLOCK, de 82 cm. Chapadas en madera natural, con marco, herrajes y maneta.

## **13.- INSTALACION DE FONTANERIA**

Instalación interior completa, según normativa. Se ejecutará con tubo multicapa, e irá empotrada en el interior de la estructura de ladrillo hueco. Acometida de agua hasta el contador (este no incluido).

Generación de ACS mediante aerotermo de 150 litros.

#### **14.- SANITARIOS**

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco brillante, roca gap, con griferías monomando marca Tres o similar. Plato de ducha máximo 1400x800 mm. Lavabos de porcelana vitrificada en color blanco, colocados con pedestal, sin mueble.

#### **15.- INSTALACION ELECTRICA**

La red de distribución eléctrica estará formada por la instalación interior de la vivienda, la red de puesta a tierra de la instalación y los elementos necesarios. La instalación, características y equipamiento eléctrico de la vivienda se realizarán según las prescripciones establecidas en el REBT y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ICT). Mecanismos marca Simón 27.

#### **16.- TV**

Preinstalación del cableado y sus terminales de conexión para antena de televisión en el salón/comedor y dormitorio principal.

#### **17.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN**

Cerradura de seguridad con puntos de bloqueo y llaves de seguridad para la puerta de entrada a la vivienda.

#### **18.- VENTILACIÓN.**

Sistema VMC con intercambiador de calor, de alta eficiencia, rendimiento superior al 90%.

#### **19.- CLIMATIZACIÓN**

Sistema de climatización mediante bomba de calor (Unidad exterior e interior).

#### **20.- GARAJE**

Acabado en baldosa porcelánica, sin aislamiento, paredes pintadas en blanco, y puerta de acceso seccional.

PRECIO VIVIENDA con cimentación\*: 344.800,00 € + IVA (10%)

\*La cimentación y su precio podría variar con el informe geotécnico y el diseño final de proyecto.

[Presupuesto válido hasta el 31 de noviembre de 2025.](#)



No están incluidos en el precio nada que no se establezca en la memoria de calidades, más concretamente (precios sin IVA):

1. **Estudio** geotécnico y levantamiento topográfico. **1.450,00€**
2. **Proyecto ejecutivo** y dirección facultativa de la obra, visitas, certificado final de obra, y visados. Acompañamiento inicial del proyecto con render profesional inicial 3D y visualización en realidad virtual. **30.000,00 €**
3. **Acera perimetral** estimada de 200 m<sup>2</sup> con hormigón impreso, incluye zona entrada para tráfico rodado y acceso peatonal: **13.000,00 €**
4. **Terraza** segunda planta **transitable** 80m<sup>2</sup> (a falta de acabados baldosa, acristalamiento, etc.): **9.360,00 €**
5. **Porche** estimado de 30 m<sup>2</sup>: **25.200,00 €**
6. **Garaje** estimado de 40 m<sup>2</sup>: **54.000,00 €**
7. Cancela de garaje lacada motorizada 3000mm x 1800mm con 2 mandos, y puerta peatonal entrada al solar 1000mm x 1800mm: **6.850,00€**
8. Piscina: 8000x3000 mm, con equipo de filtraje, clorador salino, y zócalo de remate superior: **19.375,00€**
9. Vallado del solar estimado linderos para un perímetro estimado en parcela. Compuesto por muro a la calle y valla a vecinos. Estimados 65 m: \* **12.624,00 €**. Compuesto por:
  - a. Cimentación perimetral, ejecutada en hormigón armado 0,4x0,4 metros, incluye excavación: 70,00€/m lineal
  - b. Muro bloque corrugado blanco 20 cm de espesor, hasta una máxima de 1800mm de altura: 78,00€/m<sup>2</sup>
10. Mobiliario
11. Arbolado, jardinería, movimientos de tierras no correspondientes a cimentación (rellenos de tierra, aplanamientos, etc.)
12. Acometidas hasta la entrada del solar (luz, agua, telefonía, desagüe, etc.).
13. Licencia de obras
14. Luz de obra.

*\*El precio final se ajustará con lo metros realmente ejecutados*



### Totales estimados con IVA

	Con IVA
Construcción	379.280,00 €
Garaje	60.060,00 €
Vallado	13.886,40 €
Porche	27.967,50 €
Terraza transitable	10.296,00 €
Piscina	23.443,75 €
Estudios Geotécnico y topográfico	1.754,50 €
Proy. Ejecutivo, dirección, licencias, etc.	36.300,00 €
Cancela garaje (entrada peatonal)	7.535,00 €
Acera perimetral hormigón impreso	14.300,00 €
<b>Construcción con IVA</b>	<b>574.823,15 €</b>
PRECIO TERRENO CON IVA estimado	665.500,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.240.323,15 €</b>