

VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Altos de Guarnizo

Guarnizo · Cantabria

Promoción residencial de obra nueva con construcción industrializada en acero, calculada según CTE.

Arquitectura contemporánea de líneas limpias, construida para durar.

Altos de Guarnizo es una promoción de vivienda unifamiliar de obra nueva en Guarnizo (Cantabria), de estética minimalista, cubierta plana y grandes superficies acristaladas. Las viviendas se levantan sobre **estructura de acero industrializada**, diseñada y calculada conforme al Código Técnico de la Edificación (CTE), con especial atención a la respuesta frente a esfuerzos sísmicos.

Este dossier recoge la **parcelación y precios**, la **memoria de calidades** y las **condiciones urbanísticas** de la promoción.

LA PROMOCIÓN DE UN VISTAZO

SUPERFICIE DE PARCELA (TOTAL) 1.099 m²	PRECIO DEL TERRENO (TOTAL) 250.000 € Parcela (suelo) · reparto proporcional a m²
Nº DE PARCELAS (MÁX. TEÓRICO) 3 viviendas Según categoría U.2	SUPERFICIE POR VIVIENDA 174,40 m² 154,40 vivienda + 20,40 porche (*)
SISTEMA CONSTRUCTIVO Estructura de acero CTE · tratamiento antisísmico	PISCINA PRIVADA 6 × 3 m Acabado porcelánico · zona de playa

(*) Los parciales (154,40 + 20,40) suman 174,80 m², 0,40 m² por encima del total indicado (174,40 m²). Conviene cotejar la cifra con el proyecto básico.

01 Parcela y condiciones urbanísticas

CALIFICACIÓN
U.2 · Residencial
Media

Parámetros aplicables a la parcela según la categoría U.2 — Edificación unifamiliar, Residencial Media.

CONDICIONES DE PARCELA

FRENTE MÍNIMO 15 m

FONDO MÍNIMO 20 m

CÍRCULO INSCRIBIBLE 15 m

PARCELA MÍNIMA / VIVIENDA 300 m²

PARCELA DEL PROYECTO 1.099 m²

MÁXIMO TEÓRICO DE 3 viviendas VIVIENDAS

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD 0,50 m²/m²

TECHO CONSTRUIBLE ≈ 550 m² (1.099 × 0,50)

ALTURA máx. 2 plantas

OCUPACIÓN 30 % · ≈ 330 m² en planta

ESPACIOS LIBRES 80 % ajardinado · 1 árbol/50 m²

RETANQUEOS

A VIAL / CALLE 5 m

LINDEROS LATERALES 2H/3 (mínimo 4 m)

ENTRE EDIFICACIONES 6 m

Nota de verificación: confirmense los parámetros contra el planeamiento municipal vigente y la ficha urbanística oficial de la parcela antes de cualquier compromiso comercial.

02 Parcelas y precios

PRECIO TOTAL · SUELO

250.000 €

Precio total del suelo: **250.000 €**, repartido entre las tres parcelas **proporcionalmente a su superficie**. El **vial de acceso** es el resto del terreno (uso común) y no se vende. La edificación de la vivienda se presupuesta aparte.

PARCELA	SUPERFICIE	€ / M ²	PRECIO (SUELO)
PARCELA 1	271,00 m ²	256,81 €	69.594 €
PARCELA 2	338,50 m ²	256,81 €	86.929 €
PARCELA 3	364,00 m ²	256,81 €	93.477 €
Parcelas vendibles	973,50 m²	—	250.000 €

Vial de acceso: **125,50 m²** (resto del terreno · uso común · no se vende). Superficie total de terreno: **1.099 m²**.
Repercusión ≈ 256,81 €/m² sobre superficie vendible.

ESQUEMA DE PARCELACIÓN



Esquema orientativo, no a escala (anchos proporcionales a la superficie). La geometría definitiva resulta del proyecto de parcelación / planos acotados.

03 La vivienda

TIPOLOGÍA
Unifamiliar · 2 plantas

Vivienda unifamiliar en dos plantas, con porche cubierto integrado y piscina privada. La envolvente combina aislamiento de altas prestaciones, carpintería de aluminio con rotura de puente térmico y grandes huecos acristalados orientados al jardín.

SUPERFICIES

VIVIENDA 154,40 m²

PORCHE CUBIERTO 20,40 m²

TOTAL POR VIVIENDA 174,40 m² (*)

(*) Ver nota de verificación sobre la suma de parciales.

CARACTERÍSTICAS DE PARTIDA

- Cubierta plana no transitable, tipo invertida
- Porche cubierto polivalente (vehículo / exterior)
- Piscina privada 6 × 3 m, acabado porcelánico
- Cerramiento perimetral de parcela (muro mixto)

PENDIENTE DE CONFIRMAR

Distribución interior: nº de dormitorios y baños, programa de estancias y orientación.

No consta en la documentación técnica facilitada. Se incorporará a partir del proyecto básico / plano de distribución.

06 Plano de emplazamiento y parcelación

PARCELA
1.099 m² · 3
parcelas



PARCELA 1

271 m²

69.594 €

PARCELA 2

338,5 m²

86.929 €

PARCELA 3

364 m²

93.477 €

VIAL DE ACCESO

125,5 m²

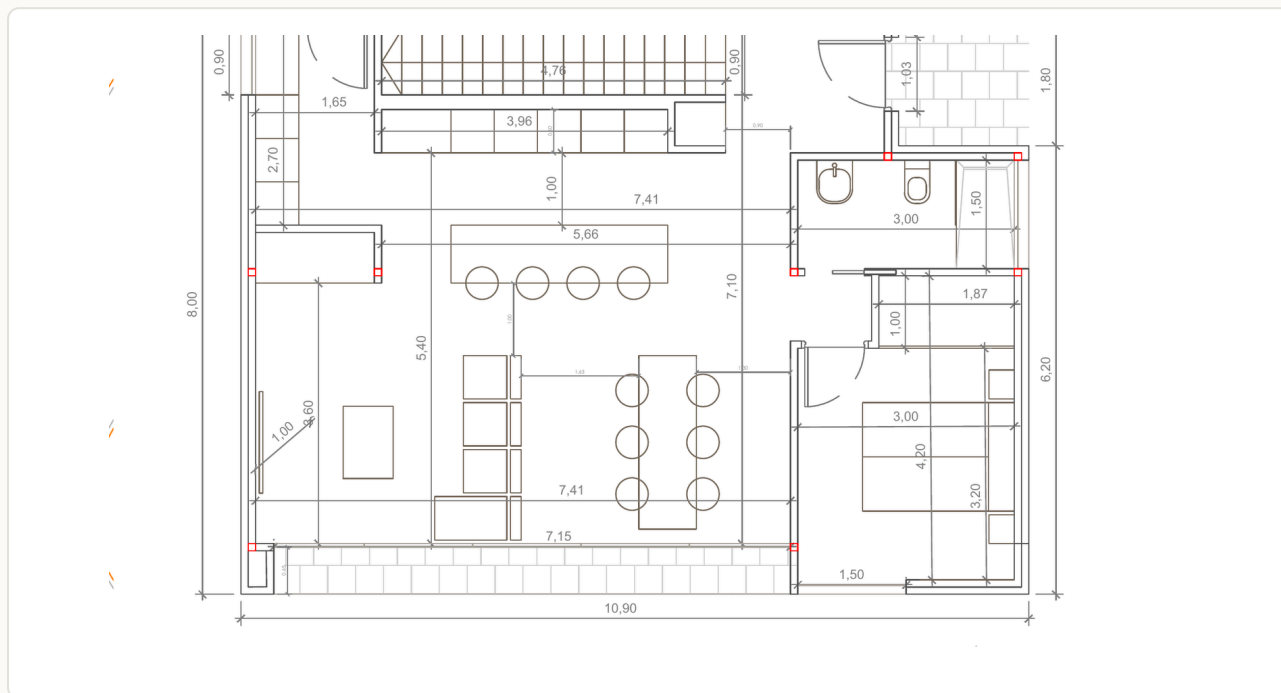
No se vende

Plano facilitado por la propiedad. Superficie total 1.099 m²; el resto hasta las tres parcelas es vial de acceso (uso común). Geometría y superficies a confirmar con el proyecto de parcelación.

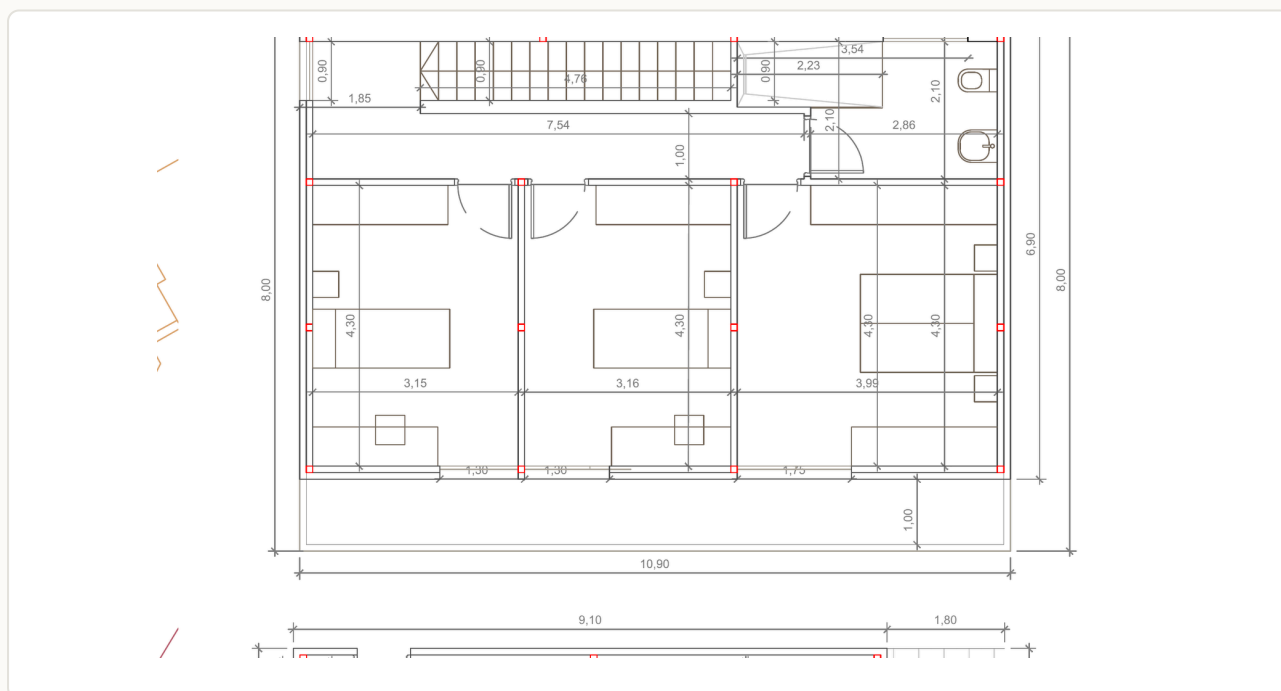
05 Planos de distribución

VIVIENDA
174,40 m² · 2 plantas

PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



Plano facilitado por la propiedad. Cotas en metros. Distribución orientativa sujeta al proyecto de ejecución; el número definitivo de dormitorios y baños se confirma en proyecto.

06 Memoria de calidades

CONSTRUCCIÓN
Obra y envolvente



ESTRUCTURA

INCLUIDO

Acero estructural

Entramado de **acero según CTE**, con énfasis antisísmico. Tratamiento **ignífugo y anticorrosivo**.

Forjado de chapa colaborante.



CIMENTACIÓN · CUBIERTA

INCLUIDO

Base y cubierta

Los a de hormigón + **forjado sanitario Caviti**, o zapatas corridas (según geotécnico). Cubierta **plana invertida** impermeabilizada.



FACHADA · CERRAMIENTOS

INCLUIDO

Envolvente

Monocapa blanco + **EPS 100 mm** + lana de roca 80 mm + tras dosado **PLADUR**.

EI 90 · aislamiento acústico 55 dB.



TABICERÍA

INCLUIDO

Particiones

Autoportante **PLADUR doble placa 150 mm** + lana de roca 90 mm.

EI 90 · 55 dB.



SUELOS · PAREDES

INCLUIDO

Revestimientos

Porcelánico gres de **gran formato hasta 120×60** (SALONI / FMG o similar). Rodapié incluido.

Escalera minimalista revestida en porcelánico.



CARPINTERÍA EXTERIOR

INCLUIDO

Ventanas y vidrio

Aluminio **RPT poliamida** + doble vidrio **4+4/16/6 Guardian Sun** ($U \approx 1,1$).

Triple acristalamiento como opción.

06 Equipamiento e instalaciones

CONFORT
Interior y exterior



COCINA Equipada

INCLUIDO

Cubierta **hasta 9.000 €**: carpintería e isla en **porcelánico**, vitrocerámica, campana y fregadero.



CARPINTERÍA INTERIOR Puertas

INCLUIDO

Entrada **acorazada multipunto** (antibumping) + pas o lacado blanco, alma Sauerland.

Armarios no incluidos.



BAÑOS Sanitarios y grifería

INCLUIDO

Grifería **Roca / Imex**, inodoro **Rimless**, ducha de obra a nivel del suelo con desagüe oculto.



INSTALACIONES Electricidad y agua

INCLUIDO

Hasta **100 puntos** · 40 de iluminación · 56 ml LED. Fontanería **PPR** · saneamiento separativo PVC.

Mecanismos ATMOS / NIESEN.



CLIMATIZACIÓN Aerotermia y aire

INCLUIDO

Aerotermia ACS (COP≥3,5) · **VMC con recuperación ≥80%** · climatización por conductos · pre-instalación solar.

Suelo radiante y fotovoltaica como opción.



EXTERIORES Porches y piscina

INCLUIDO

Porches con voladizos y **LED lineal** · piscina **6×3 porcelánica** con zona de playa · cerramiento mixto de 2,5 m.

OPCIONES A PRESUPUESTAR · NO INCLUIDO

No incluido: Armarios

Suelo radiante / refrescante

Placas fotovoltaicas (sin batería)

Vidrio triple Guardian SNX 60

Microcemento · Hormigón pulido

Rodapié oculto

RESUMEN

Altos de Guarnizo

INCLUIDO EN LA MEMORIA

Estructura de acero (CTE · antisísmica) y cubierta plana invertida

Envoltente EPS 100 mm + lana de roca + PLADUR

Porcelánico de gran formato en suelos y paredes

Aluminio RPT + doble vidrio Guardian Sun

Cocina equipada (hasta 9.000 €) e isla

Baños Roca / Imex · aerotermia, VMC y conductos

Piscina 6 × 3 m, porches y cerramiento perimetral

NO INCLUIDO / OPCIONES

Armarios

Suelo radiante y refrescante (opción)

Placas fotovoltaicas sin batería

Vidrio triple Guardian SNX 60

Microcemento / hormigón pulido / rodapié oculto

PENDIENTE DE APORTAR

Planos acotados oficiales (parcela y distribución)

Distribución: dormitorios, baños y programa

COMERCIALIZA

INDOMUS — Centro de Negocios Inmobiliarios

685 39 74 03 · carlosjavier@indomus.es · indomus.es

CONSTRUCCIÓN

FMG — Construcción industrializada

fmg-modular.com · Cantabria

Documento de carácter informativo y publicitario, sin valor contractual. Las calidades, marcas y modelos podrán sustituirse por otros de iguales o superiores prestaciones por necesidades técnicas, de suministro o de proyecto. Las superficies y los precios son aproximados y provisionales, quedan supeditados a la parcelación y al proyecto de ejecución, y deben verificarse contra el planeamiento municipal y la ficha urbanística oficial. Imágenes y esquemas orientativos.