

# Memoria técnica

20 viviendas unifamiliares en Badajoz

*Residencial Descubridores, S.Coop, (En constitución)*



# Memoria Técnica

## Criterios y objetivos generales del proyecto.

Esta promoción de viviendas se ubica en una de las zonas más atractivas de la ciudad y con mayor proyección urbanística. En las inmediaciones se encuentra el Hospital General Infanta Cristina y el Campus Universitario y a poca distancia los mayores equipamientos comerciales y de ocio de Badajoz, como son el Centro Comercial El Faro, IFEMA o el Parque de Atracciones. Se unen a esta circunstancia otras de no menos valor, como son las excelentes comunicaciones, con conexión inmediata a la Autovía de la Plata y a la antigua Nacional V, así como situarse en cabecera de las próximas zonas con desarrollos edificatorios de calidad, a lo largo de la Avenida de Elvas.

Este desarrollo acogerá viviendas unifamiliares adosadas de gran calidad, con una amplia zona común con piscina y todos los servicios garantizados, en un entorno consolidado, que hacen de este ámbito el lugar ideal para la instalación del hogar familiar.

Por todo ello, ofrecemos 20 viviendas unifamiliares de 4 dormitorios, para cubrir la demanda media de la familia actual y cuyo diseño, calidad y dotaciones marcan la diferencia con cualquier otro producto en venta en la ciudad.





# Memoria Técnica



## Descripción de la propuesta

Se proyecta la construcción de viviendas unifamiliares en dos hileras, con frente a los linderos este y oeste, ocupando todo el frente de manzana. Hacia la fachada sur, se inserta una zona común con piscina y equipamientos colectivos, a la cual se accede desde un pasillo o corredor central, conectado a los patios traseros de todas las viviendas.

Se proyectan viviendas unifamiliares en hilera, con dos plantas sobre rasante y aprovechamiento del volumen bajo cubierta, con la proyección de una buhardilla.

Las viviendas se retranquean respecto de la alineación oficial, con la finalidad de generar un espacio para el aparcamiento de vehículos en el interior.

En planta baja se disponen los espacios de uso diario de la vivienda, salón y cocina y un aseo. Resultado de este programa y de la implantación son dos patios, el delantero y uno posterior, con acceso al corredor común. En planta primera se desarrollan un total de 4 dormitorios y dos cuartos de baño, uno de ellos vinculado al dormitorio principal. En la cubierta, aprovechando las posibilidades que ofrece la normativa urbanística, se completa el programa con una buhardilla diáfana y una terraza transitable, abierta hacia la fachada principal.



# Memoria Técnica

Para el diseño de las viviendas se han seguido las siguientes premisas:

- ▶ Se ha procurado una diferenciación clara entre la zona de día y la zona de noche, independizándolas por plantas, otorgando por tanto a la zona de descanso una mayor privacidad y sosiego.
- ▶ El espacio de estar está independizado del resto de la vivienda.
- ▶ Proximidad y contigüidad de la cocina y el estar-comedor.
- ▶ Existe contigüidad del espacio de tendido de ropa con la cocina.
- ▶ El acceso a las habitaciones es independiente, sin ser necesario atravesar la zona de estar, mediante pasillo o distribuidor.
- ▶ Existe contigüidad de las habitaciones con los baños.
- ▶ Existe una dotación de armarios empotrados en las habitaciones.
- ▶ Todos los espacios de posible distribución tienen un uso definido.



# Memoria Técnica



## Criterios de diseño

Los criterios básicos tenidos en cuenta para el diseño de las viviendas se enumeran a continuación:

- ▶ Ventilación natural cruzada
- ▶ Cumplimiento de los requisitos urbanísticos actuales aplicables a la parcela.
- ▶ Proporciones de huecos acordes también a la normativa urbanística, que otorgan una cantidad de luz suficiente a todas las piezas habitables.
- ▶ Soluciones constructivas energéticamente eficientes.
- ▶ Equipamiento de piscina comunitaria, con acceso desde interior de parcela.
- ▶ Calificación energética que supera los niveles normativos obligatorios.
- ▶ Instalaciones térmicas de alta eficiencia.
- ▶ Altas prestaciones acústicas, que superan los niveles normativos obligatorios.
- ▶ En conjunto, podemos afirmar que la promoción se adecuará a los estándares de sellos de calidad existentes, tanto energéticos como ambientales, con alto nivel de calificación.



# Memoria Técnica



## Criterios energéticos.

Para disminuir la demanda energética necesitamos conservar y aprovechar el máximo la energía producida, minimizando todas las pérdidas evitables de la siguiente manera. Las medidas empleadas en este proyecto para mejorar la eficiencia energética.

### Aislamiento térmico eficiente en los cerramientos

Premisa fundamental, ya que con el espesor de aislamiento adecuado se pueden reducir hasta en cuatro veces las pérdidas convencionales, por eso se plantean fachadas exteriores y cubiertas con alto aislamiento térmico cumpliendo con los requisitos que establece el Código Técnico de la Edificación para el ahorro energético, y evitando además la aparición de puentes térmicos.

Igualmente se dispondrán ventanas de baja transmitancia térmica, gracias al uso de carpinterías con rotura de puente térmico y vidrios dobles aislantes de baja emisividad, los cuales minimizan la pérdida de calor de los edificios, debido a que reflejan parte de la energía emitida por los aparatos de calefacción y lo devuelven al ambiente interior. A la vez, se controlará el factor solar de los vidrios, para conseguir el equilibrio óptimo, de tal manera que se reduzca la captación solar en verano y se aproveche en invierno.



# Memoria Técnica

## Ventilación natural

La disposición del edificio con huecos abiertos a dos orientaciones contrapuestas facilita la ventilación natural cruzada. La apertura de las ventanas en posiciones opuestas de la vivienda facilita la ventilación por la diferencia de presión, lo que nos permite, en definitiva, que nuestra vivienda pueda depender menos de la climatización externa y se tenga una mejor eficiencia energética, con el correspondiente ahorro en la factura de luz.

## Renovación de aire higiénica controlada

Se dispondrán sistemas de ventilación controlada mediante shunt en baños y cocinas, permitiendo que la vivienda se encuentre en las mejores condiciones de ventilación de manera complementaria a la ventilación natural.

## Instalación de Sistema de energías renovables como apoyo para producción de Agua Caliente Sanitaria

Se incorporará un sistema de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio.



En colaboración con



## Contacta con nosotros



Badajoz 924 23 66 66 / 924 26 06 06  
Madrid 91 719 07 88



[infopromociones@inmohabitat.es](mailto:infopromociones@inmohabitat.es)  
[infoclientes@domogestora.com](mailto:infoclientes@domogestora.com)



[www.domogestora.com](http://www.domogestora.com)  
[www.inmohabitat.es](http://www.inmohabitat.es)



Plaza de las Américas, 8 (06011 Badajoz)  
C/ Pedro de Valdivia, 3 (06002 Badajoz)

Paseo de la Ermita del Santo, 48, 2ª B  
(28011 Madrid)