

# FICHATÉCNICA: PROYECTO RESIDENCIAL SAN FELIPE

**Ubicación:** Barrio de La Fortuna, Leganés.

**Activo:** Suelo consolidado de 590 m<sup>2</sup> (20m de fachada y 30m de fondo).

**Posibilidad de construcción:** En la parcela actual se puede construir un edificio de planta baja más tres alturas. A continuación, se realiza un detalle pormenorizado de las posibles opciones en cuanto a construcción que se podría realizar.

## 1. DISTRIBUCIÓN POR NIVELES

### PLANTA BAJA:

- **Acceso Central:** Portal representativo en el eje de la fachada (20m).
- **Garaje en Superficie:** Capacidad para 21 plazas (Cumple dotación mínima sin necesidad de sótano).
- **Viviendas:** 2 Apartamentos de 1 Dormitorio.
- **Trasteros:** 14 unidades vinculadas a Viviendas.
- **Ahorro Directo:** Eliminación de costes de excavación, muros pantalla y rampas complejas.

### PLANTAS 1ª, 2ª y 3ª: Máximo Aprovechamiento

- **Configuración:** 4 Viviendas por planta (Total 12 unidades en altura).
- **Diseño en Espejo:** Núcleo de comunicaciones (ascensor y escalera) centralizado tras el portal.
- **Dos tipos de viviendas:**
  - **2 Pisos de 2 Dormitorios (Extremos):** Viviendas de 58\* con salón y un dormitorio a la calle.
  - **2 Pisos de 1 Dormitorio (Centrales):** Viviendas de 38m\* con salón exterior junto al eje central.
- **Eficacia:** Ventilación cruzada en todas las unidades y aprovechamiento del 95% de la superficie construida (pasillos mínimos).

## 2. RESUMEN DE UNIDADES (TOTAL PROYECTO)

- Viviendas Totales: 14 unidades.
- Plazas de Garaje: 21 plazas.
- Trasteros: 14 trasteros.
- Superficie Construida Estimada: 1.200 m<sup>2</sup> sobre rasante.

## 3. VENTAJAS DE ESTE PROYECTO:

1. **Sótano Zero:** El mayor margen de beneficio de la zona al evitar la obra civil más cara y arriesgada.
2. **Fachada de 20m:** Permite que el **80% aproximadamente de los salones de la promoción sean exteriores** a la calle San Felipe, aumentando el valor de venta final.
3. **Simetría Estructural:** El diseño centralizado abarata los costes de estructura e instalaciones (bajantes y suministros agrupados).
4. **Rapidez de Venta:** Producto tipo (1 y 2 habitaciones) con alta demanda y poca oferta de obra nueva en La Fortuna.

## 4. CONDICIONES DE NEGOCIACIÓN

- Valoración del suelo: Acorde a la edificabilidad demostrada el precio es de (600.000 €).
- Ventaja del proyecto: Los activos actuales son de una sola empresa, y actualmente no tiene inquilinos dentro ni están alquiladas, por lo que el proyecto se podría ejecutar de forma muy rápida y sencilla.

- **LA INFORMACION CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE ORIENTATIVA Y NO TIENE CARÁCTER CONTRACTUAL.**