



CASA PATIO EN LA VEGA DE GRANADA

## VIVIENDA DE OBRA NUEVA

### CASA PATIO EN LA VEGA DE GRANADA





## CASA PATIO EN LA VEGA DE GRANADA

**INTRODUCCIÓN** El proyecto de vivienda unifamiliar que nos atañe es fruto del trabajo colectivo realizado por el estudio **Mytaki Arquitectura y Diseño SLP** y la promotora Inmomavico SL. Se ha pretendido obtener un producto inmobiliario con un alto diseño y eficiencia energética. Al mismo tiempo, la casa se sitúa sobre una parcela de 281 m<sup>2</sup>, disponiendo tanto de una mayor superficie construida como de unos amplios espacios exteriores. Hablamos de una casa con una notable calidad constructiva que nos devuelve el concepto de "casa para toda la vida".

**CARACTERÍSTICAS** El tipo de parcela escogida de **281 m<sup>2</sup>** se aleja de la tipología mínima y frecuente en la zona de 120 m<sup>2</sup>. Con ello conseguimos un mayor ancho de fachada y, por tanto, **mayor superficie con orientación Sur** al tiempo que permite disponer de una mayor superficie en las estancias y espacios exteriores.

Vivienda con 3 Habitaciones, Estudio, Lavadero y Salón-comedor de 40.63m<sup>2</sup>.  
Distribución interior y exterior según planos adjuntos.

**PRECIO DE VENTA :**

**297.000 € + IVA** para vivienda en Esquina en Calle Surius.

**INCLUIDO: semisótano de 100.37 m<sup>2</sup>** construidos. **PARCELA = 281 m<sup>2</sup>** No se incluye piscina (pudiendo incorporarse al proyecto como un extra)

**SUPERFICIES :** (con semisótano) = Útil Total 225.07 m<sup>2</sup> y Construida Total = 288.86 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE DE ZONAS EXTERIORES = 168.81 m<sup>2</sup>**

**PLAZAS DE APARCAMIENTO = 2**

**INSTALACIONES :** Calefacción y refrescamiento por Suelo Radiante. Placa termosolar para Agua Caliente Sanitaria.

**AISLAMIENTO :** 10 cm de Aislamiento en cubierta y 8 en fachadas.

Los planos que acompañan el presente documento podrían presentar pequeñas variaciones durante la redacción del proyecto ejecución con la definición de los huecos de paso de instalaciones y la estructura apareciendo pequeños tacones en esquinas.





## CASA PATIO EN LA VEGA DE GRANADA

### PLAN DE PAGOS

**EL COSTE TOTAL DEL INMUEBLE ASCIENDE A :**

**297.000 € + 10% IVA = 326.700 €**

**FORMA DE PAGO:**

- MES 1:  
A LA FIRMA DE CONTRATO: **35.000 €**
- MES 2-3:  
PREPARACIÓN INICIO DE OBRA  
2 CUOTAS MENSUALES DE 2.500 € = **5.000 €**
- DEL MES 4 AL 13  
FASE DE OBRA  
10 CUOTAS MENSUALES DE 1.500 € = **15.000 €**
- MES 13  
ENTREGA DE LA VIVIENDA  
CUOTA DE CIERRE DE 5.000 € = **5.000 €**

**Total aportado con iva = 60.000 €** (correspondiente a un 18'4% del total con iva y un 20'2% sin iva)

**Restante para HIPOTECA = 266.700 € (iva incluido)**

Años: 30

Tipo de interés: 1'5 %

Cuota mensual = **940 €** (estimación orientativa)

Nota: Con cada cuota de pago el comprador recibirá, conforme estipula la ley, aval bancario por parte de la promotora.





## CASA PATIO EN LA VEGA DE GRANADA

### UBICACIÓN

La parcela se encuentra situada en **Churriana de la Vega**, junto a un entorno natural privilegiado y muy cerca de Granada capital. La comunicación rodada es bastante buena por la cercanía a las rotondas de la carretera de Armilla y del nodo Sur del Campus de la Salud. (PLANO DE SITUACIÓN NO COINCIDENTE)





## CASA PATIO EN LA VEGA DE GRANADA

### DISEÑO Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

El diseño es una herramienta que nos permite utilizar estrategias relacionadas con la eficiencia energética como la captación solar, mayor capacidad aislante, recirculación del volumen de aire, instalaciones para el confort térmico de bajo consumo, etc. Aplicando este concepto podemos desarrollar proyectos donde todo el proceso, hasta el fin obra, está orientado a la consecución de un **elevado grado de diseño y una alta eficiencia energética** a un coste optimizado.



### MEMORIA DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS Y ACABADOS.

#### 1. CIMENTACIÓN

Cimentación sobre **losa de hormigón armado** según las necesidades que según cálculo y estudio geotécnico se necesiten.





## CASA PATIO EN LA VEGA DE GRANADA

## 2. ESTRUCTURA

La **estructura será de hormigón armado** con geometría y cuantía de acero equivalentes a los resultados de cálculo para la zona sísmica de Churriana de la Vega, incluidos todos los armados, elementos auxiliares y mallazos de reparto. Forjados unidireccionales de viguetas semirresistentes.

## 3. ALBAÑILERÍA

**Cerramiento de fachadas** con hoja exterior de fábrica de medio pie de ladrillo perforado con mortero maestreado a la cara exterior y acabado en mortero hidrófugo blanco monocapa. Proyectado de 4 cm. en su interior y posterior trasdosado con tabiquería autoportante de doble placa de yeso laminado de 13 mm llevando en la subestructura lana mineral de roca como aislamiento de 4 cm. **Tabiquería interior de doble placa de yeso laminado** de 13 mm montado sobre estructura portante metálica protegida contra la oxidación, incluyendo lana mineral de roca como aislante acústico entre estancias.

## 4. CUBIERTAS

Las **cubiertas planas** se ejecutarán con los siguientes elementos:

- Falso techo de placa de yeso laminado de 13 mm.
- Cámara de aire.
- Forjado de hormigón armado sobre la que se aplicará interiormente un **aislamiento de poliuretano proyectado de 4 cm.**
- Barrera antivapor en capa mínima de  $\approx 0.2 \text{ Kg/m}^2$  como imprimación.
- Formación de pendientes del 2% mín. en hormigón aligerado.





## CASA PATIO EN LA VEGA DE GRANADA

-Impermeabilizante compuesto de una doble lámina. La primera es asfáltica elastómera de 3Kg/m<sup>2</sup> de betún modificado con armadura de fibra de vidrio. La segunda, también asfáltica de 3 Kg/m<sup>2</sup> de betún modificado con armadura de poliéster. Estas láminas incluirán los solapes y refuerzos en encuentros particulares que establece el CTE.

-**Aislamiento térmico** de planchas rígidas machihembradas de **poliestireno extruido de e=6 cm**

-Capa protectora geotextil.

-Acabado de cubierta en grava..

## 5. REVESTIMIENTOS INTERIORES

-El pavimento interior se realizará en **tarima sintética de acabado a elegir por el promotor** con certificación de calidad AC4, marca Parador gama Basic 400 o similar o bien de gres porcelánico de gran formato (mín. 40x80cm), marca Saloni modelo Proyección o similar, con certificado de calidad según la norma UNI-EN ISO 9001/2000.

-El pavimento en cuartos de baño y cocinas se realizará en **gres porcelánico** marca Saloni modelo Proyección o similar con certificado de calidad según la norma la norma UNI-EN ISO 9001/2000 y resistencia al deslizamiento  $35 < Rd \leq 45$  según norma UNE-ENV 12633:2003.

-Los **falsos techos serán de placa de yeso laminado** de 13 mm y de **falso techo desmontable en los baños** que por las instalaciones de la vivienda que lo precisen.

-Los **paramentos verticales en cuartos húmedos se revestirán de gres cerámico** con certificado de calidad según la norma la norma UNI-EN ISO 9001/2000 en las paredes que así lo precisen, pudiendo tener otras, por cuestiones de diseño, acabado de pintura plástica a color.

-El resto de paramentos verticales irán con **pintura plástica lisa mate blanca o color.**





## CASA PATIO EN LA VEGA DE GRANADA

### 6. REVESTIMIENTOS EXTERIORES

-El **revestimiento exterior de fachada** se realizará mediante enfoscado de mortero maestreado previo sobre fábrica de ladrillo y, sobre el mismo, una capa de **mortero hidrófugo monocapa blanco** aplicada sobre malla antifisuración tipo "mallatec" en los encuentros que así lo requieran. En otras zonas como la planta baja sobre la capa de mortero maestreado se coloca un aplacado de piezas de gres porcelánico.

-El solado en **zonas exteriores** de acceso a la vivienda se realizará mediante **gres rústico** o similar, cumplirá con resistencia al deslizamiento  $R_d > 45$  según norma UNE-ENV 12633:2003. En la **zona de aparcamientos** el suelo se realiza en **hormigón fratasado**.

- Las áreas definidas como jardín quedan en tierra para que el cliente ajardine como estime oportuno. No se incluyen árboles.

### 7. CARPINTERÍA DE MADERA

- **Puertas rechapadas lisas en blanco** ciegas en dormitorios y **vidrieras en salón**, galces y tapajuntas de MDF lacado en blanco, con herrajes en acero inox.

- **Puerta de entrada metálica blindada de seguridad.**

- No se incluye con la vivienda el amueblamiento de armarios ni cocina.

### 8. CARPINTERÍA DE ALUMINIO

- **Carpinterías abatibles y correderas de aluminio con rotura de puente térmico de LAMINEX tipo A-54** y acabado lacado en color "negro plomo". Capacidad de acristalado de hasta 24,5 mm. Fabricada bajo la Norma UNE EN 14351 de Mercado CE y resultados de ensayo Aire: Clase 4 – Agua: Clase 9A – Viento: Clase C5. Preparada para recibir vidrio apto para la obtención de transmitancia térmica del cerramiento UH adecuada a las exigencias mínimas del CTE según capítulo siguiente.

### 9. VIDRIOS





## CASA PATIO EN LA VEGA DE GRANADA

-Los **vidrios de cerramientos al exterior serán del tipo CLIMALIT 6 (12) 6** con transmitancia térmica  $U \leq 2'8 \text{ W/m}^2\text{K}$  y espesor total de 22 mm

-Los **vidrios de cerramientos en puertas o ventanales al exterior** (con zonas de riesgo de impacto por debajo de los 90 cm desde el nivel de suelo o 150 cm en puertas) serán del tipo CLIMALIT laminado 33.1 (12 ) 33.1 con transmitancia térmica  $U \leq 2'8 \text{ W/m}^2\text{K}$  y espesor total de 24,5 mm. Estos **resistirán sin rotura un impacto de nivel 2**, conforme al procedimiento descrito en la norma UNE EN 12600:2003

- Las **partes vidriadas de puertas y de cerramientos de duchas y bañeras** estarán constituidas por elementos laminados o templados que **resistan sin rotura un impacto de nivel 3**, conforme al procedimiento descrito en la norma UNE EN 12600:2003

## 10. INSTALACIONES

- La instalación de electricidad-telecomunicaciones incluirá los siguientes elementos:

Tomas de Tv en Salón y dormitorio principal

Toma de datos en salón y estudio

Toma de teléfono en salón y estudio

Portero marca Tegui o similar con timbre

Antena de TV

Los mecanismos de enchufes, interruptores y otras tomas serán de la marca Niessen modelo Zenit Blanco.

-Cumplimiento de la contribución solar mínima de agua caliente sanitaria del CTE mediante **equipo termosifónico compacto** con una superficie mínima de **placa solar de captación de 4 m<sup>2</sup>** y 250 lts de acumulación. La instalación para ACS la completa un termo eléctrico de apoyo de mín. 150 l.

-Sistema de **calefacción-refrescamiento mediante suelo radiante** marca UPONOR O POLYTHERM y generación de frío calor mediante Bomba de Calor aire-agua marca MITSUBISHI ELECTRIC o PANASONIC con potencia frigorífica según prescripciones de proyecto de la dirección facultativa. **Preinstalación para colocación de equipo de apoyo por aire tipo Split** en salón.





## CASA PATIO EN LA VEGA DE GRANADA

Los sanitarios de la vivienda serán de la gama Jazz de Gala, gama Meridian de Roca o similar (inodoro de tanque bajo). Grifería de la gama Noa de Gala o similar.

## 11. SÓTANO

-Para ajustar el precio de venta se ha optado por unos revestimientos en el sótano muy básicos. El suelo será de hormigón liso fratasado, muros de hormigón visto pintado en blanco y el techo con forjado visto pintado en blanco.