



VILLA EN LA VEGA DE GRANADA

VIVIENDA DE OBRA NUEVA EN AUTOPROMOCIÓN

VILLA EN LA VEGA DE GRANADA



mytaki
arquitectura y diseño

ESTUDIO MYTAKI Calle Párraga, 13. 2º Derecha. 18002 Granada. Tfn/Fax: 958 255 835
www.mytaki.es | info@mytaki.es



VILLA 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**, la constructora **Villeco SL** y el project manager **Fernando Linares Benítez**. Mediante esta opción inmobiliaria no existe la figura del promotor tradicional sino que se lleva a cabo una autopromoción en la que el diseño, documentos técnicos, honorarios profesionales, costes de parcela y otros gastos como licencia de obras, etc. quedan predefinidos. De esta manera tenemos un precio cerrado para entrar a vivir en la casa y a un precio ajustado sin intermediarios. En definitiva, hablamos del tradicional y tedioso proceso [**búsqueda y compra de parcela > búsqueda y contratación de equipo de arquitectura > elaboración y aprobación de proyecto > elección de constructora y cierre de presupuesto**] facilitado al máximo y para entrar a vivir en un corto periodo de tiempo.

CARACTERÍSTICAS El tipo de parcela escogida de **360 m²** alejándonos mucho de la parcela mínima y frecuente en la zona de 120 m². Con ello conseguimos un gran ancho de fachada (14'85 m) y, por tanto, **una cantidad de superficie de fachada orientada a Sur permitiendo que las estancias principales de la vivienda (dormitorios, salón, estudio y zona de jacuzzi) tengan la mejor orientación posible**. Este tamaño de parcela nos permite dejar 210 m², dedicados a zonas exteriores (jardín, piscina, etc.) disfrutando de una vivienda en la que se funden las zonas vivideras interiores con las exteriores a través de porches y distintos tipos de jardines.

Vivienda con 4 Habitaciones (2 con baño integrado y 2 con vestidor) Salón-comedor de 55 m², Despacho, Estudio-biblioteca, Zona Jacuzzi para dos personas y semisótano de 158 m².

COSTE TOTAL : 485.000 € + IVA (incluye piscina, jacuzzi y ascensor de tres paradas)

PARCELA = 360 m²

SUPERFICIES : Útil Total = 358'9 m² y Construida Total = 470'8 m²

SUPERFICIE DE ZONAS EXTERIORES = 210 m²

PLAZAS DE APARCAMIENTO = 2-3

INSTALACIONES : Calefacción y refrescamiento por Suelo Radiante. Placa termosolar para Agua Caliente Sanitaria. Preinstalación para climatización por aire.

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





VILLA 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.





VILLA EN LA VEGA DE GRANADA

MEMORIA DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS Y ACABADOS.

1. CIMENTACIÓN

Cimentación sobre **zapatas de hormigón armado** con armado y geometría que según las necesidades que el cálculo y el estudio geotécnico exijan.

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.

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. Como dato de la calidad conseguida en el aislamiento de la vivienda decir que mientras el valor límite de transmitancia térmica máxima de fachada exigido por el Código Técnico de la Construcción es de $U = 0.75 \text{ W/m}^2\text{K}$, la que se ejecutará consigue un valor de $U = 0.45 \text{ W/m}^2\text{K}$, es decir, **se mejora en un 60 % el aislamiento exigido por normativa para la zona climática de Granada.**

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:





VILLA EN LA VEGA DE GRANADA

-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.

-Impermeabilizante compuesto de una doble lámina. La primera es asfáltica elastómera de 3 Kg/m^2 de betún modificado con armadura de fibra de vidrio. La segunda, también asfáltica de 3 Kg/m^2 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 $e=6 \text{ cm}$**

-Capa protectora geotextil.

-Acabado de cubierta en grava, teja, solado o tarima de madera según modelo de vivienda, zona y elección propia del autopromotor.

Como dato de la calidad conseguida en el aislamiento de la vivienda decir que mientras el valor límite de transmitancia térmica máxima de cubierta exigido por el Código Técnico de la Edificación es de $U= 0.50 \text{ W/m}^2\text{K}$, la que se ejecutará consigue un valor de $U=0.32 \text{ W/m}^2\text{K}$, es decir, **se mejora en un 64 % el aislamiento exigido por normativa** para la cubierta en la zona climática de Granada.



VILLA EN LA VEGA DE GRANADA

5. REVESTIMIENTOS INTERIORES

-El pavimento interior se realizará en **tarima sintética de roble o nogal** con certificación de calidad AC4 o bien de gres cerámico de gran formato (mín. 40x80cm) con certificado de calidad según la norma UNI-EN ISO 9001/2000.

-El pavimento en cuartos de baño y cocinas se realizará en **gres cerámico** 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 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.

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

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 en la planta baja y primera (según visualizaciones) se proyecta un revestimiento de aplacado de porcelánico rectificado.

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





VILLA EN LA VEGA DE GRANADA

7. CARPINTERÍA DE MADERA

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

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

8. CARPINTERÍA DE ALUMINIO

- **Carpinterías abatibles y correderas de aluminio con rotura de puente térmico de LAMINEX perfil tipo LEX A54** 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

- 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





VILLA EN LA VEGA DE GRANADA

10. INSTALACIONES

-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 m²** 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 equipos de apoyo por aire tipo Split.**