

B.A.I.

**VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN URBANIZACIÓN LA JULIANA
BOLLULLOS DE LA MITACIÓN - SEVILLA**

MEMORIA

**MEMORIA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, EN CALLE ROMERO 16, DE LA
URBANIZACIÓN PINAR DE LA JULIANA, EN BOLLULLOS DE LA MITACIÓN (SEVILLA)**



ENTREGA ESTIMADA: Abril 2025.

DESCRIPCIÓN

La vivienda se encuentra localizada en la prestigiosa urbanización de La Juliana, en la población de Bollullos de la Mitación, a 20 minutos del centro de Sevilla, en la salida Km 14 de la autovía A-49.

Se trata de una urbanización de pinares centenarios, perfectamente consolidada y mantenida, con más de 20 años de historia, y parcelas de grandes dimensiones para el esparcimiento de sus propietarios.



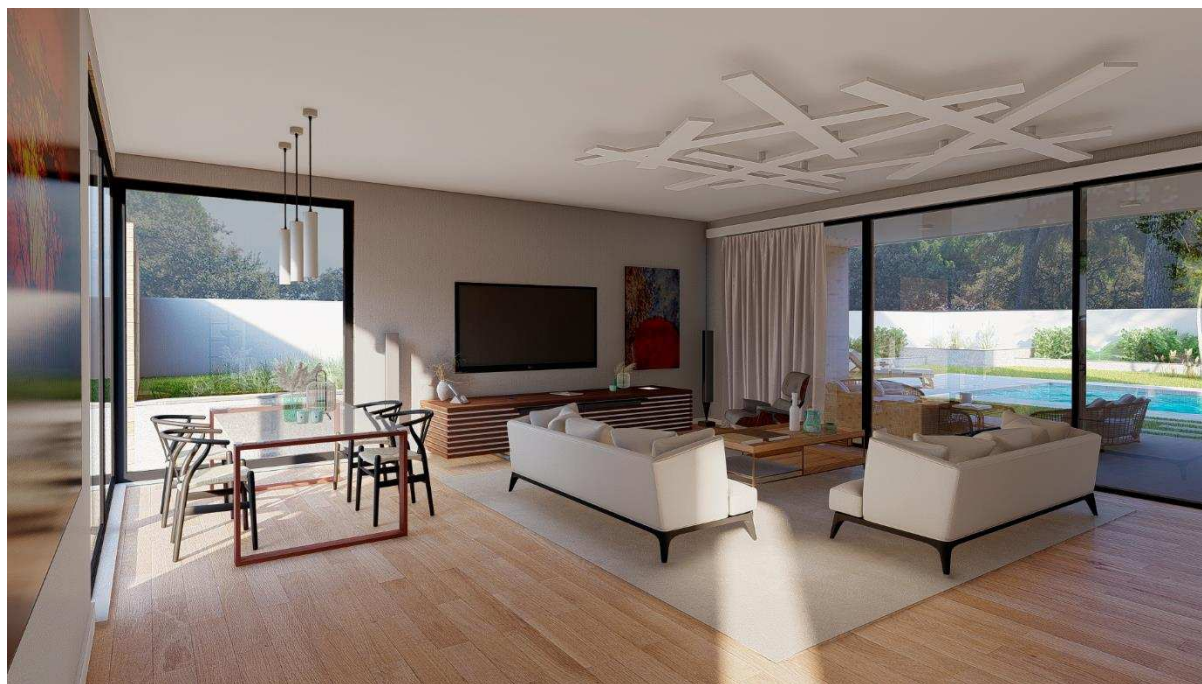
La urbanización cuenta con vigilancia privada las 24h del día, parque infantil, circuito bio-saludable, aeródromo y club social. Se encuentra muy próxima a colegios privados, y al municipio, que cuenta con numerosos servicios.

La vivienda está emplazada en una parcela de gran planeidad, de 976m² de superficie y calle poco transitada por vehículos.

Con una superficie de aproximadamente 300m², la vivienda consta de 2 plantas y castillete, con la siguiente distribución:

Planta Baja: Se ha concebido creando un espacio que conecta cocina, salón y jardín. La circulación entre el salón y la cocina es diáfana, pudiéndose cerrar esta última con una puerta corredera de doble hoja acristalada y escamoteable.

El salón de dimensiones generosas, dispone de grandes cristaleras, con acceso directo a un porche cubierto, con vista directa a la piscina y jardines perimetrales, que dan la sensación de un único espacio.



La cocina, de grandes dimensiones, se ha concebido para ser una zona central de la vivienda, preparada para la instalación de una isla donde disfrutar de esta estancia. La amplitud de la cocina también permite colocar una mesa auxiliar. Dispone de acceso al jardín y otra cristalera fija, manteniendo el contacto visual con el jardín.



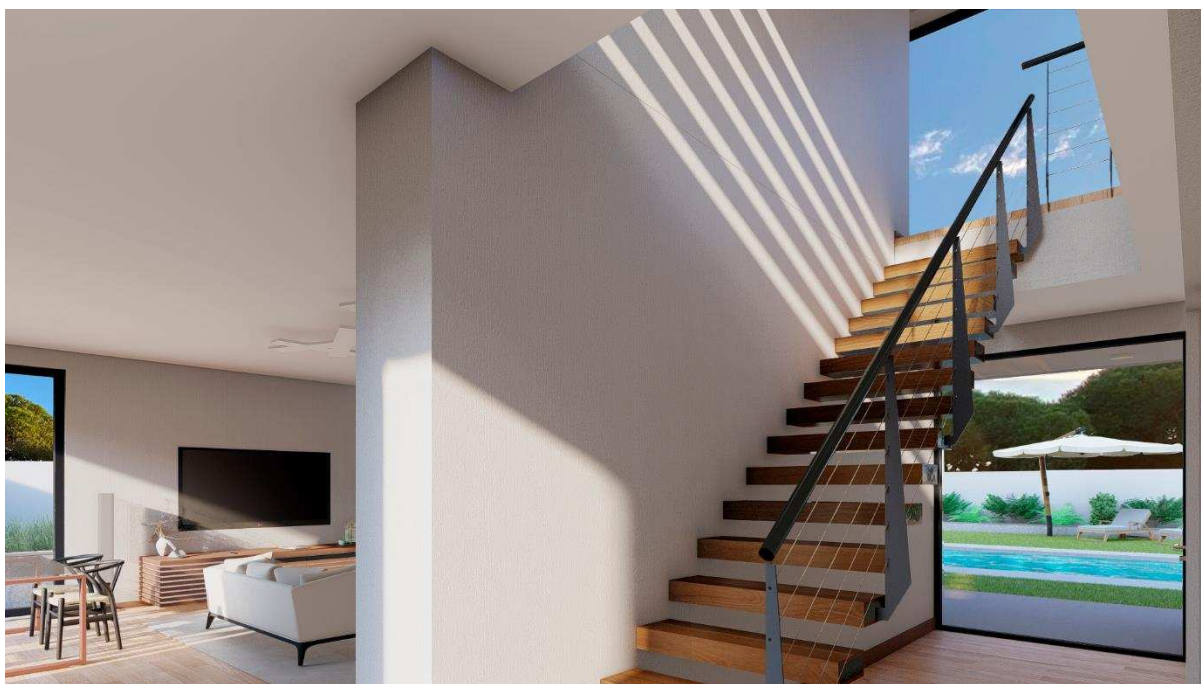
En planta baja, se dispone de aseo que también da servicio a la piscina, al disponer de entrada directa desde el exterior.

El acceso a la planta superior se ha resuelto con una escalera de perfiles metálicos volados y forrados en madera natural, dotando a toda la planta baja de un ambiente muy funcional y de gran belleza, que se complementa con un gran ventanal fijo que permite visualizar la piscina y jardín posterior, nada más se accede a la vivienda.

Los revestimientos de esta zona se han ejecutado con gres porcelánico rectificado, imitación madera y en color natural. Los plintos son porcelánicos, fabricados específicamente para la vivienda, en color blanco y altura 10cm.

Todos los apliques eléctricos son en color negro de gran calidad.

La iluminación general se resuelve con focos led empotrables, ya instalados, y otros puntos específicos, como puede ser la mesa comedor o isla de cocina.



Planta Primera. Dispone de 4 dormitorios, dos de ellos en suite y otros dos que comparten un baño completo. El dormitorio principal dispone de una espectacular vista sobre el jardín y la piscina, y acceso privado a terraza.



Todos los cuartos de baño están equipados con duchas y mamparas hasta techo, hechas a medidas. La grifería es monomando y empotrada en pared, en acabados actuales, tipo PVD gun metal de gran resistencia. Todos los baños incorporan duchas higiénicas, en los

inodoros. Los lavabos son sobre encimera, incluyéndose muebles de tablero marino color madera. Finalmente, los cuartos de baño se han revestido de gres porcelánico de grandes dimensiones en las zonas de duchas y estuco real para el resto, dotando a las estancias de un acabado muy mediterráneo.

Castillete. La última planta de la vivienda se ha concebido como un espacio de esparcimiento y vistas 360º sobre todo el entorno del pinar. Se trata de una terraza acabada con los mismos materiales porcelánicos que el resto de la vivienda, invitando a convertirse en una zona chill-out donde disfrutar de los atardeceres. El espacio se completa con un aseo de similares características al de la planta inferior.

Exteriores. Con una parcela de casi 1000m2, la vivienda invita a disfrutar de sus exteriores.

La construcción contempla un cerramiento perimetral completo, ejecutado con muros de 2 metros de altura mínima, creando un espacio íntimo.

La vivienda dispone de piscina de grandes dimensiones (10x4,5m), forrada en material porcelánico de gran formato, escalera y plataforma interiores. Incluye todo el equipamiento necesario, como ducha, depuradora e iluminación. Anexo a la piscina, se ha planteado un deck en porcelánico imitación madera antideslizante.

La vivienda dispone de jardineras en todo el perímetro, aplacadas en piedra artificial, dotando a ésta de un estilo muy mediterráneo.

La entrada a la propiedad se efectúa mediante portón motorizado, que da acceso a una pérgola rematada con aplacados en listones porcelánicos, imitación madera, y cabida para dos vehículos. La vivienda también dispone de acceso peatonal independiente y videoportero.

La propiedad dispone de acerado perimetral, también en material porcelánico imitación madera que da continuidad a todos los exteriores.



Fachada frontal izquierda



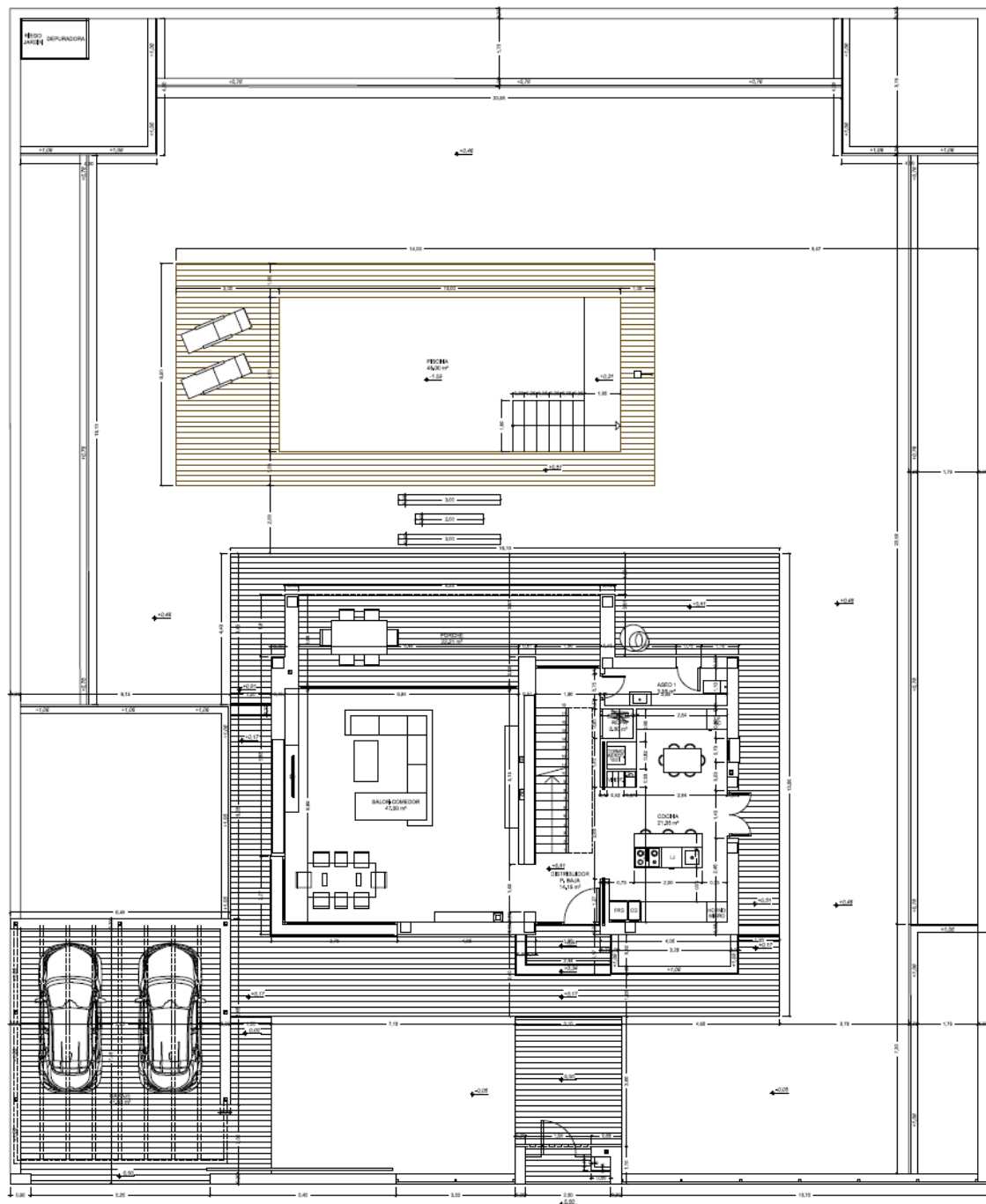
Fachada frontal derecha

TABLA DE SUPERFICIES

Zonas Vivienda	Superficie Útil (m2)
Salón	47,60
Cocina	21,35
Hall Entrada – Distribuidor	14,15
Armario guardarropa	0,80
Aseo	3,95
Porsche exterior salón	22,21
Dormitorio suite principal	21,83
Baño suite principal	5,47
Dormitorio suite 2	18,90
Baño suite 2	4,81
Dormitorio 3	8,53
Dormitorio 4	8,20
Baño Dormitorios 3 y 4	4,04
Distribuidor planta primera	14,15
Castillete distribuidor	5,10
Aseo castillete	2,45
Garaje	41,83
Superficie útil cubierta	245,37

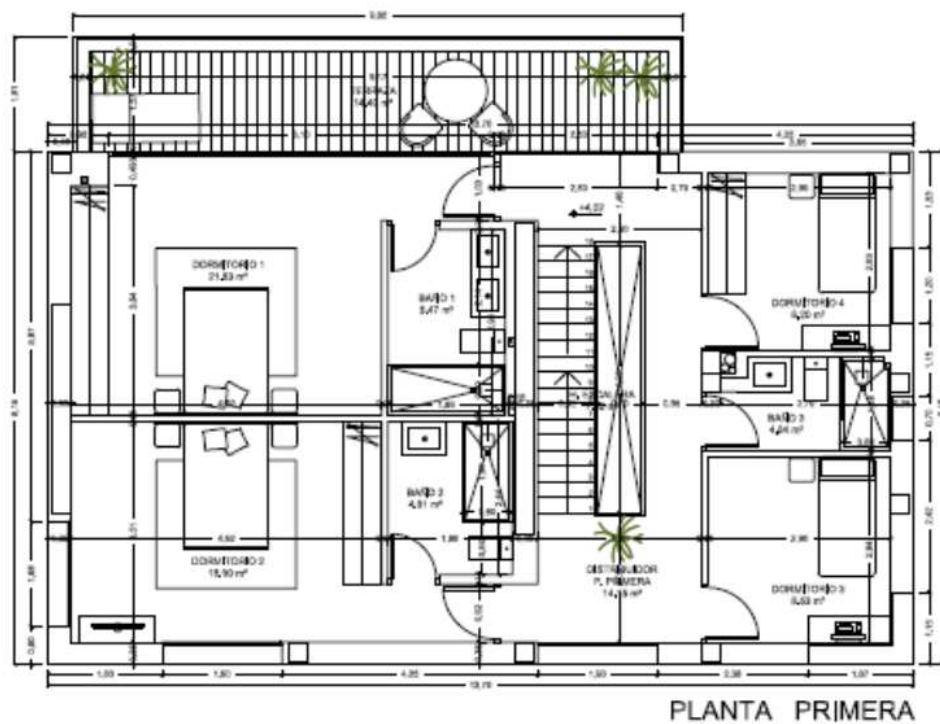
Zonas Exteriores	Superficie Útil (m2)
Terraza suite principal	14,40
Solarium terraza superior	79,2
Piscina exterior - deck	91,0
Superficie total útil no cubierta	184,6

PLANOS DE PLANTA

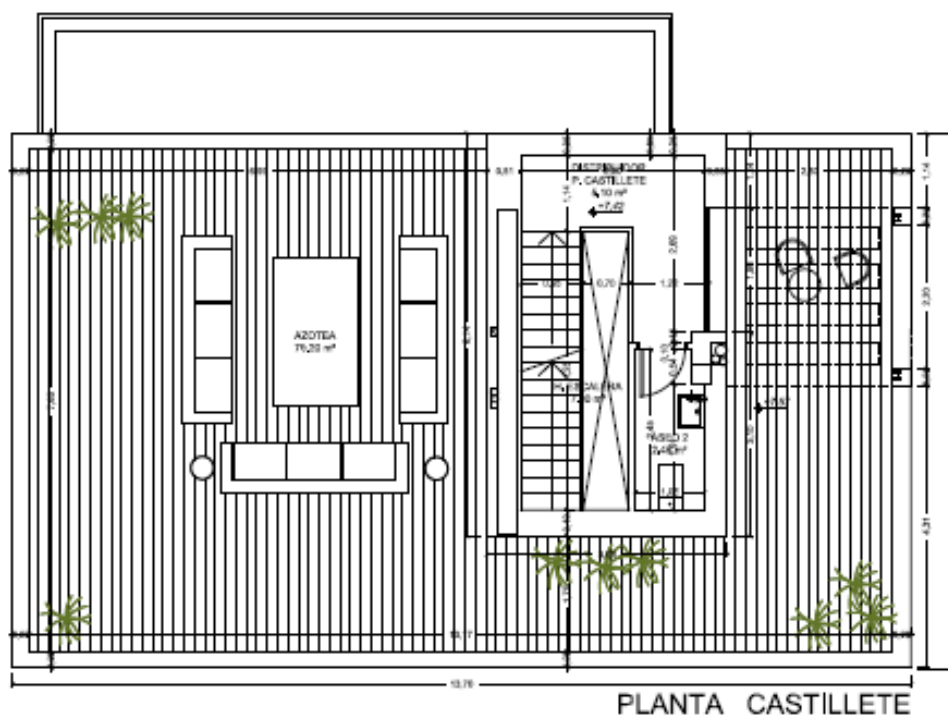


PLANTA BAJA

Planta Baja



Planta Primera



Planta Castillete

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación mediante losa de hormigón armada, impermeabilizada por su cara exterior, todo ello conforme a las especificaciones del CTE.

La estructura está formada por forjados unidireccionales y pilares de hormigón armado. Las escaleras se resolverán mediante perfiles metálicos y peldaños de acero en vigas UPN, soldados a chapa longitudinal, anclada al muro de hormigón adyacente.

Los muros de cerramiento de la parcela y parterres, serán ejecutados mediante zunchos de hormigón armado HA-25/B/20/IIa.

En el caso de la plataforma perimetral a la piscina y zonas exteriores, serán ejecutadas mediante solera de 15cm. de espesor, realizada con hormigón armado con mallazo electrosoldado.

La piscina se ejecuta con hormigón HA-40, proyectado gunitado en solera y paredes de 15cm. de espesor y convenientemente armada.

El revestimiento se realizará con material porcelánico rectificado de gran formato y coronamiento de la piscina en el mismo material.

NOTA: La cimentación y estructura planteada podrá ser modificada como consecuencia de los resultados del estudio geotécnico del terreno, adecuando las soluciones técnicas a los mismos, conforme a lo previsto en la vigente normativa del CTE y la LOE.

FACHADA

La fachada está compuesta por cerramiento de 1/2 pie de ladrillo perforado, recibido con mortero de cemento, aislamiento térmico y trasdosado mediante ladrillo hueco doble. El aislamiento térmico de la fachada estará formado por lana de roca de 100 mm de espesor, sistema Saint Gobain Placo o similar, adherido al paramento interior de la fábrica pesada mediante adhesivo hidrófugo. El revestimiento exterior de la fachada estará compuesto por un aplacado de porcelánico rectificado, imitación madera de medidas aproximadas 150x23cm. y resto de la superficie mediante monocapa, según diseño, recibido con adhesivo cementoso flexible tixotrópico e hidrofugado.

CUBIERTA

Invertida, transitable, constituida por barrera de vapor, mediante pintura oxiasfáltica, formación de pendiente con hormigón celular y juntas de dilatación con poliestireno expandido de 4cm de espesor, mortero de regularización, lámina impermeabilizante de

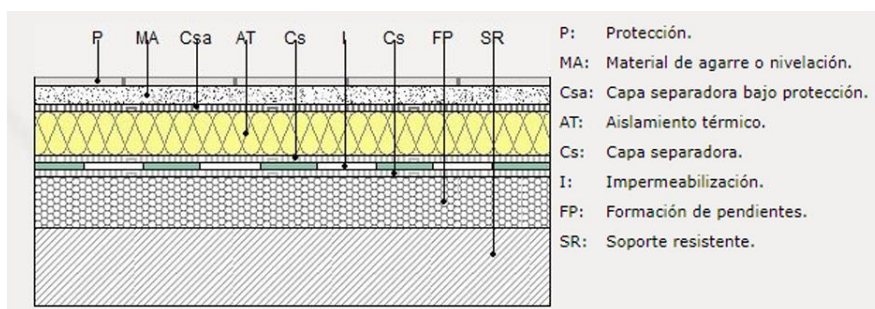
betún elastomérico y banda lateral de solape con paramentos verticales y horizontales de 30+30cm de betún elastomérico, mortero de protección de 2cm de espesor, aislamiento térmico de placas rígidas de poliestireno extruido machimbradas, y mortero de regularización.

Finalmente, pavimento discontinuo de gres porcelánico rectificado de similares características de las del resto del exterior de la vivienda.

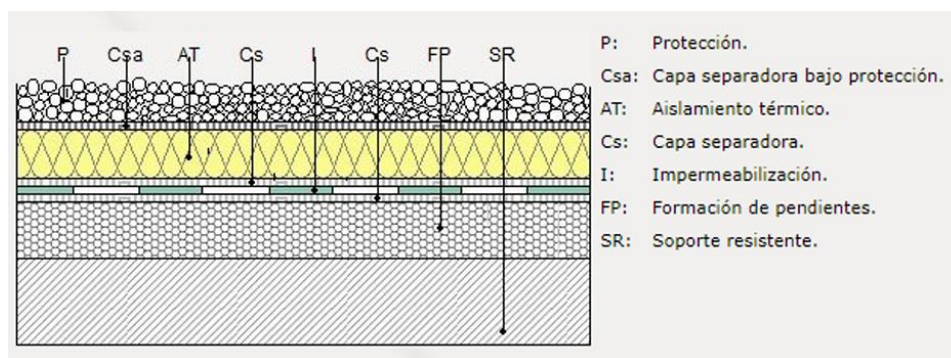
Todos los tubos de bajantes/colectores con aislamiento acústico, mediante membrana autoadhesiva de alta densidad y polietileno reticulado de 4mm de espesor.

Se proyectan dos tipos diferentes de cubiertas:

CUBIERTA PLANA INVERTIDA TRANSITABLE PARA TERRAZA EXTERIOR, constituida por: Formación de pendientes con hormigón celular de espesor medio 5 cm y capa de mortero de regularización de espesor mínimo de 3 cm, capa separadora de geotextil con solapes de 10 cm como mínimo, impermeabilización con lámina asfáltica adherida con soplete, capa separadora de geotextil, aislamiento térmico de poliestireno y acabado con mortero de regularización de al menos 3 cm de espesor y baldosa amortiguadora.



CUBIERTA PLANA INVERTIDA NO TRANSITABLE PARA CASTILLETE, constituida por: Formación de pendientes con hormigón celular de espesor medio 10 cm, tendido de hormigón de cemento de 2cm como capa de regularización, impermeabilización con lámina asfáltica adherida con soplete, capa separadora de geotextil, panel de aislamiento térmico de poliestireno extruido de 10cm de espesor protegido con una lámina de geotextil y acabado con grava. **CARPINTERIA EXTERIOR** La carpintería exterior estará formada por ventanas oscilobatientes de aluminio con rotu



SANEAMIENTO

Acometida domiciliaria de saneamiento a la red general, mediante arqueta sifónica y arquetas de paso, garantizando un registro idóneo, ubicadas accesibles en el perímetro exterior de la vivienda.

El garaje dispone de sumidero lineal de hormigón polímero, marca ULMA o similar de 260x100mm para recogida de aguas pluviales, de acero galvanizado.

CERRAMIENTOS Y DIVISIONES INTERIORES

Cerramientos de la vivienda ejecutados mediante citara de ladrillo perforado de 25x12x7cm, recibida mediante mortero de cemento M-40, embarrado con mortero de cemento en su capa interior, poliuretano proyectado de 4cm de espesor, cámara de aire de 3cm y tabique de ladrillo hueco doble de 5cm.

El cerramiento de la parcela se ejecuta con bloque hueco de hormigón 40x20x20cm liso gris, con las correspondientes juntas de dilatación de 1cm rellenas de masilla de poliuretano y armaduras de 4 redondos de 16mm cada 3m desde cimentación hasta coronación, y relleno de hormigón.

Las divisiones interiores de las viviendas se realizarán mediante tabiques de ½ pie de fábrica de ladrillo hueco doble recibido con mortero de cemento.

CARPINTERIA EXTERIOR

La carpintería exterior estará formada por ventanas oscilobatientes de aluminio o PVC, con rotura de puente térmico, y doble acristalamiento, lacadas en RAL 7016T acorde al diseño de la fachada. Las puertas de salida al exterior se resolverán con hoja corredera elevable de aluminio con rotura de puente térmico, también lacadas en RAL 7016T, acorde al diseño de la fachada, y doble acristalamiento.



REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

Los paramentos verticales interiores de la vivienda, salvo en los cuartos húmedos, se revestirán con yeso maestreado cada 1'00 m y proyectado a máquina, con marcado CE y DpD según reglamento. Los techos de las viviendas estarán formados por placas de yeso laminado, colocadas sobre una estructura oculta de acero galvanizado, con foseado en salón-comedor. Los techos de cuartos húmedos tendrán una resistencia especial a la humedad. La terminación de todos los paramentos verticales y horizontales será en pintura plástica lisa lavable, en color blanco, con dos manos incluso imprimación y emplastecido.

En los baños, a excepción de las zonas de duchas, se ejecutará un enlucido de estuco cal, Webercal Saint Gobain, color arena (R3), aplicado en 2 capas de 4mm cada una.

SOLADOS Y ALICATADOS

Solería en toda la vivienda, incluyendo exteriores, en imitación madera, gres porcelánico rectificado de dimensiones aprox. 150x23cm., clase 1, en interiores y clase 3 para deck perimetral de piscina.

Rodapiés fabricados a 1ml y 10cm de altura, en piedra artificial sinterizada, color blanco.

En fachada principal e izquierda, y muro de garaje, aplacado discontinuo de gres porcelánico rectificado de dimensiones aprox. 150x23cm, imitación madera, colocado a hueso, clase 1, tomado con adhesivo cementoso flexible, tixotrópico e hidrofugado.

En baños, en las zonas de ducha, se revestirán con porcelánico rectificado, imitación mármol veteado, según imagen de muestra.

Aplacados en piedra artificial de 2cm de espesor en jardineras.

Todos los peldaños, huella y tabica en gres de similares características al resto de la vivienda.



CARPINTERIA METÁLICA

Pérgola de garaje mediante estructura de pilares y vigas fabricadas en tubo estructural 100x100x5mm, en pilares, y 100x100x4 en vigas maestras., con capa de imprimación antioxidante.

En el caso de la estructura de entrada a la parcela, tubo estructural 100x100x5mm en pilares e IPN-160 en correas, lijado y capa de imprimación antioxidante.

Escalera vista vivienda. Escalera de perfiles metálicos volados, de 100cm de ancho, en peldaños de perfiles de acero UPN-220 y fijados mediante soldadura a placa metálica en muro de hormigón, fijada con resina epoxi, convenientemente lijada y con capa de imprimación antioxidante.

Barandillas de escaleras construidas con tubos huecos de acero laminado, con pasamanos superior de 50x35mm, bastidor de ángulo 35x35 mm y de 1'10 m de altura, en color negro, según diseño de la Dirección Facultativa.



CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de entrada blindada de lamas de aluminio de sección 70mm, RAL 7016T, reforzado con perfilera de acero galvanizado, con 2 hojas acristaladas fijas, con herrajes y cerradura de seguridad antipalanca, con vidrio laminado de seguridad.

Los acabados exteriores de la puerta se combinarán con el propio diseño de la fachada, lacado a juego con en el RAL 7016T de la cerrajería y carpintería exterior. El diseño de la puerta será elaborado por la Dirección Facultativa en combinación con el diseño de la fachada.

Puertas de paso interiores ciegas, lacadas en blanco, canteadas de 35mm de grueso, y cerco de 7x3,5cm, fijada sobre precerco de pino de 7x3,5cm con tapajuntas de 7x1.5cm, herrajes de colgar y seguridad en color negro.



Armarios empotrados tipo block, con puertas correderas en madera de alta calidad, en costados, techo, suelo y división de maletero, con cerco de MDF rechapado 70X30, moldura en MDF rechapado de 70 x 10. Barnizado y mecanizado de los armarios y maleteros, incluidos tiradores, barra de colgar y anclajes internos. Totalmente terminados y en color negro.

Peldaños de escalera vista volada, de madera maciza, con sistema de fijación oculta, en zanca metálica de escalera interior, de 90x30x3,2cm, convenientemente barnizados en todas sus caras y cantos, con barniz de poliuretano, acabado brillante.

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

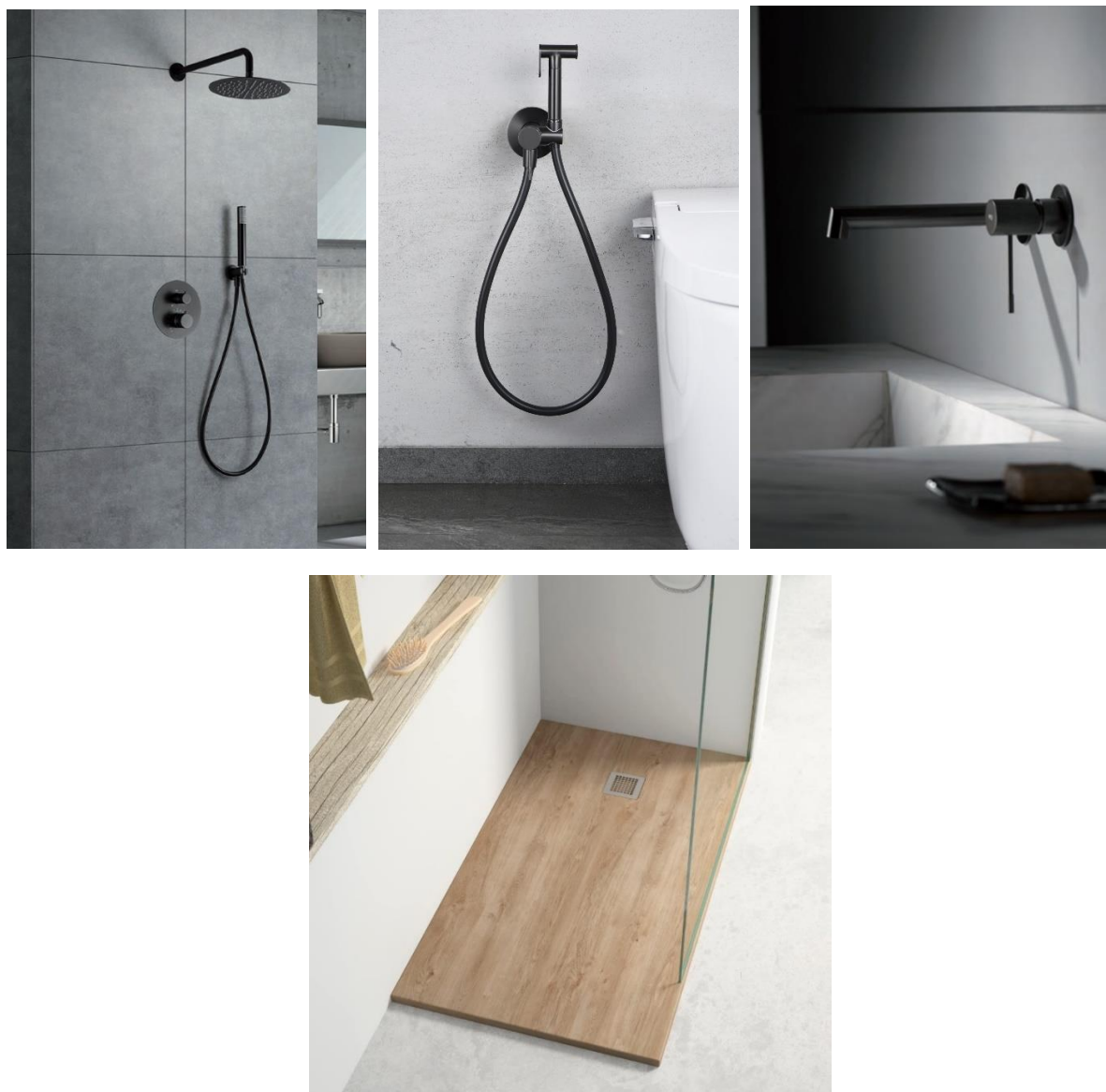
La instalación interior de la vivienda se ejecutará mediante canalización multicapa formada por polietileno reticulado resistente a la temperatura, apto para uso alimentario con llaves de paso de entrada en cada estancia húmeda.

Grifería de primera calidad, con caños y mandos empotrados en pared, con revestimiento PVDC “gun metal” color bronce oscurecido.

La vivienda contará con duchas higiénicas en todos los inodoros de baños.

Los aparatos sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco, y en el caso de los lavabos, éstos sobre encimera en los baños, y empotrados en pared, en los aseos. Todos los baños dispondrán de muebles de almacenaje, fabricados en tablero marino o similar, de alta calidad color madera clara.

Platos de ducha rectangulares, de carga mineral, según dimensiones del plano de distribución.



Nota. La información y documento gráficos, tales como fotografías, planos e infografías, reflejan de una manera muy precisa el resultado final del proyecto de ejecución. No obstante, en ningún caso se trata de un documento que refleje de forma exacta y fehaciente el resultado final de dicho proyecto. Ya sea por condicionantes constructivos, de reglamentación o simplemente estéticos, el promotor podrá aplicar los correspondientes cambios.

ELECTRICIDAD, ILUMINACIÓN Y TELECOMUNICACIONES

Las instalaciones de electricidad y telecomunicaciones se realizarán en conformidad con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y el Reglamento de Telecomunicaciones en vigor, así como con el CTE. Se incluyen los elementos de iluminación en todos los baños, modelos empotrados led bajo consumo.

Instalación de antena colectiva para TDT y los distintos operadores de cable, con tomas de TV y teléfono e instalación de Red Ethernet con tomas RJ45 según distribución realizada por Dirección Facultativa.

En el dormitorio suite se instalará un soporte motorizado en el techo para el alojamiento de TV.



Videoportero de la marca FERMAX, o similar.



Interruptores y tomas de fuerza marca Schneider electric, o similar, en color negro.



La vivienda dispondrá de punto de luz con sensor de movimiento en el garaje y sensor crepuscular en zonas exteriores, jardinera y zona de acceso al garaje.

Tomas de corriente estancas en zonas exteriores, en el perímetro de la vivienda y planta castillete.

La vivienda se entrega con la preinstalación de estación para recarga de vehículos eléctricos.



Iluminación empotrable

CLIMATIZACIÓN, CALEFACCIÓN Y ACS

La generación de agua caliente sanitaria (ACS) se ejecutará mediante intercambiador aerotérmico de 150l de capacidad, construido en acero al carbono, revestido interiormente por capa de vitrificado cerámico de alta calidad, protegido ante la corrosión mediante un ánodo de magnesio, según reglamento 1935/2004.

Preinstalación para Split en todos los dormitorios, salón y cocina.