



UNIVERSIDAD DE LA CORUÑA

ESCUELA UNIVERSITARIA DE ARQUITECTURA TÉCNICA

DEPARTAMENTO DE CONTRUCCIONES ARQUITECTÓNICAS

0. PRESENTACIÓN

TFG REHABILITACIÓN DE UNA VIVIENDA
UNIFAMILIAR PARA USO DE VIVIENDA
TURÍSTICA EN HÍO-VIÑÓ N°31

Autor: Bernardo Bon Domínguez

Tutor: D. Manuel Porta Rodríguez

A Coruña, junio 2014





ÍNDICE:

0.1.- Objeto del proyecto	5
0.2.- Resumen	5
0.2a. – Resumen	5
0.2b. - Abstract	5
0.3. -Conclusiones	6
0.4. - Bibliografía utilizada.....	6
0.5. – Contenido de los CDS	8





0.1.- Objeto del proyecto

El presente proyecto tiene como objeto la realización del Trabajo Final de Grado en la Escuela Universitaria de Arquitectura Técnica (Universidad de la Coruña)

El nombre del proyecto es Rehabilitación de una vivienda unifamiliar para uso hostelero en Hío-Viñó nº31.

El proyecto se conforma de 4 tomos:

0º Presentación

1º Memoria

2º Pliego de condiciones

3º Mediciones y presupuesto

0.2.- Resumen

0.2a. – Resumen

En este Trabajo Final de Grado se realiza un proyecto de rehabilitación de una vivienda unifamiliar construida en 1922 para convertirla en una vivienda turística. Se plantea desde un principio la viabilidad del proyecto destacando que en la zona no hay este tipo de servicio, se procura un coste bajo de ejecución, buenas prestaciones energéticas, el aprovechamiento de la vivienda, vistas al mar, paisajes y la utilización tanto en invierno como en verano.

No se modifican volúmenes. Hay residuos peligrosos (placas de fibrocemento rotas). Los residuos inertes de la demolición se reutilizarán en la base de pavimentación del acceso rodado o en el relleno de zanjas, evitando su transporte y coste. Los espacios que en el estado actual están en ruinas o que están sin uso específico se instalarán una piscina cubierta y climatizada, sauna, caldera y un tendedero. Climatización de la piscina con ayuda de captadores solares. Lo que en el estado actual es vivienda lo seguirá siendo pero cumpliendo normativas vigentes para la accesibilidad de personas con movilidad reducida. Para la rehabilitación energética se utiliza un sistema SATE, mientras que en los cerramientos que son acabado de piedra se coloca un trasdosado para dejar visto el acabado original de la vivienda.

En el exterior se realiza un drenaje perimetral de muros de contención para resolver patologías y aprovechando el movimiento de tierras se abre un espacio de asador protegido de los vientos y decorado con jardines babilónicos o colgantes y en la parcela se crean zonas ajardinadas con árboles de hoja caduca, frutales y arbustos.

Palabras clave: viabilidad, SATE, piscina, jardines, eficiencia energética

0.2b. - Abstract

In this final degree project is about a rehabilitation of a family housing built in 1922 to make it a holiday home. At first of the project was made a viability study, in this area there isn't this



kind of service, low cost of implementation, good energy performance, enjoy the apartment, sea views, landscapes and its use in winter and summer seasons.

No volume change. There are dangerous waste (broken fiber cement boards). Inert waste from the demolition will be reused at the base of the access road paving or backfilling, avoiding transportation and cost. Some spaces are in ruins or are not specific use an indoor heated swimming pool, sauna, and a clothes boiler will be installed. Pool heating using solar collectors. The area of the actual house will be the same area but meeting current standards for accessibility for people with disabilities. It will use a SATE system for energy rehabilitation, while the walls are finished stone cladding to leave one seen the original finish of the building is placed is used.

Outside a perimeter drainage of retaining walls is done to resolve pathologies and building earthworks BBQ space protected from winds and decorated with Babylonian hanging gardens or open plot and gardens with leafy trees are created deciduous fruit trees and shrubs.

Key words: viability, pool, garden, SATE, energy efficiency

0.3. -Conclusiones

Aunque hoy en día estamos pasando por una crisis económica grave, el proyecto sigue siendo viable, puesto que es una zona muy concurrida sobre todo en verano y la gente demanda playa cerca de casa y un sitio donde relajarse, puesto que hoy en día ya no dejan acampar en zonas próximas. Previendo una ocupación en verano del 100 % y en invierno algo menor puesto que cuando más demanda tendrá será en puentes y fines de semana, la amortización para el promotor podría ser rápida puesto que la vivienda al tener la piscina climatizada es perfecta para todo el año.

0.4. - Bibliografía utilizada

Libros:

ASOCIACIÓN NACIONAL DE FABRICANTES DE MATERIALES AISLANTES (ANDIMAT), *Sistema de Aislamiento Térmico Exterior (SATE) para la rehabilitación de la envolvente térmica de los edificios*. Madrid: IDAE, 2012. ISBN: 978-84-96680-59-3

BROOKES, JOHN. *Pequeña enciclopedia del diseño de jardines*. Madrid: Aguilar, cop. 1993. ISBN: 84-03-59244-3

MALLO LAGOA, FRANCISCO. *A casa mariñeira en Cangas de Morrazo e arredores*. [S.l.]: Colexio Oficial de Aparelladores e Arquitectos Técnicos de Pontevedra, 1991. ISBN: 84-604-1150-8

Normativa de aplicación no deseño de vivendas en Galicia. Santiago de Compostela, Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia (2011). ISBN: 978-84-96712-36-2

SANCHEZ-OSTIZ GUTIÉRREZ, ANA. *Cubiertas: cerramientos de edificios*. 2ª edición. Madrid: Dossat 2000, 2007. ISBN: 978-84-96437-55-5



SANCHEZ-OSTIZ GUTIÉRREZ, ANA, prólogo CAMPO BAEZA, ALBERTO. *Fachadas: cerramientos de edificios*. Madrid CIE inversores Editoriales Dossat 2000, 2011. ISBN: 978-84-939747-0-1

TEJELA JUEZ, JUAN. *Rehabilitación, mantenimiento y conservación de cubiertas*. Autores secundarios: DANIEL NAVAS DELGADO, CARLOS MACHÍN HAMALAINEN, Madrid: Tornapunta 2011. ISBN: 978-84-15205-02-9

Páginas web:

<http://www.keraben.com>

<http://www.porcelanosa.com/>

<http://www.knauf.es> - PARTICIONES KNAUF

<http://www.construmatica.com/Azulejos>

<http://www.codigotecnico.org/web/>

<http://www.catastro.meh.es/>

<http://www.f2i2.net> - REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO DE BAJA TENSIÓN

<http://www.eren.jcyl.es> – SISTEMAS DE ENERGÍA SOLAR TÉRMICA Y BIOMASA

<http://issga.xunta.es> – INTERVENCIÓN EN AMIANTO

<http://davidcejudo.blogspot.com.es> – FICHAS DE PATOLOGÍAS

<http://www.saunasduran.com> – SAUNAS DURÁN

<http://www.piscinasagua.com> – INSTALACIÓN DE SAUNA

<http://www.leroymerlin.es> – ESCALERA ESCAMOTEABLE

<http://www.toledopiscinas.es> - CÁLCULO DE INSTALACIÓN PISCINA

<http://www.piscinascondal.com> – ELEMENTOS DE LA PISCINA

<http://www.barbacoas-de-obra.com> – DESCRIPCIÓN BARBACOAS

<http://www.limpiafondosparapiscinas.es> - SISTEMAS DE LIMPIEZA PISCINA

<http://www.turmorrazo.com> – TURISMO MORRAZO IMAGENES

<http://oestrymnio.blogspot.com.es> – TURISMO CANGAS IMÁGENES

<http://decoraciondejardin.com> – DECORACIÓN DEL JARDÍN

<http://www.generadordeprecios.info/rehabilitacion> - CYPE GENERADOR DE PRECIOS

<http://www.cangas.org/> - URBANISMO CANGAS DE MORRAZO



<http://www.planeamentourbanistico.xunta.es> – NORMAS SUBSIDIARIAS PROVINCIALES DE GALICIA

Leyes más usadas en relación con el proyecto:

DECRETO 52/2011, de 24 de marzo, por el que se establece la ordenación de apartamentos y viviendas turísticas en la Comunidad Autónoma de Galicia.

LEY 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia.

Imágenes:

Gran parte de las imágenes son propias, las demás son sacadas de las páginas de turismo o de las páginas web arriba expuestas.

Programas utilizados:

CYPE MEP - Instalaciones

ARQUIMIDES - Mediciones y presupuesto

AUTOCAD 2010

CHEQ4 – Cálculo de captadores solares para piscina

HOJA DE CÁLCULO PARA CÁLCULO DE CLIMATIZACIÓN DE LA PISCINA. Facilitado por el profesor D. Jose Antonio Alvarez Díaz en la asignatura Instalaciones III, año 2012-2013

LIDER- Demanda energética

CALENER VYP – Calificación energética

0.5. – Contenido de los CDS

BonDomínguez_Bernardo_TFG_2014-01de6.pdf	0. PRESENTACIÓN
BonDomínguez_Bernardo_TFG_2014-02de6.pdf	I. MEMORIA
BonDomínguez_Bernardo_TFG_2014-03de6.pdf	II.PLANOS parte 1 de 2
BonDomínguez_Bernardo_TFG_2014-04de6.pdf	II.PLANOS parte 2 de 2
BonDomínguez_Bernardo_TFG_2014-05de6.pdf	III. PLIEGO DE CONDICIONES
BonDomínguez_Bernardo_TFG_2014-06de6.pdf	IV-V. MEDICIONES Y PRESUPUESTO