

# EDIFICIO DE 90 VIVIENDAS LIBRES “LAS TERRAZAS DEL ROBLE” EN U.E. DB-18 DE TORREJÓN DE ARDOZ 28850 (MADRID)

## Propuesta básica de calidades



### Estructura

Estructura monolítica de pilares de hormigón armado, y vigas planas, con forjado unidireccional. Los forjados de techo de sótano serán bidireccionales para soportar mayores cargas, incluyendo el peso de las tierras del jardín y la sobrecarga de vehículos.

Los muros de planta sótano, que actúan en sus bordes como contenedores de tierra, se ejecutarán con muro de hormigón armado a 2 caras o pantalla de pilotes en su caso. Cimentación directa por zapatas tradicionales de hormigón armado. Se seguirán las recomendaciones del Estudio Geotécnico y los cálculos cumplirán la normativa específica del Código Técnico de la Edificación, y la EHE-08 Estructuras de Hormigón.



### Fachadas y distribuciones interiores

Las fachadas combinan zonas de ladrillo cara vista color suave, ladrillo perforado revestido con mortero monocapa (opcionalmente panel prefabricado de hormigón). Entre ventanas se forrarán los machones con panel de aluminio o composite, del mismo RAL que las carpinterías. Se ejecutarán de exterior a interior, en fábrica de 1/2 pie de ladrillo, aislamiento de alta eficacia, cámara de aire y trasdosado de tabique cerámico enlucido para pintar (opcionalmente tabiquería tecnológica del tipo Panel System, o de placa de yeso laminado tipo Pladur o similar).

Todas las particiones interiores se ejecutarán con tabique cerámico enlucido para pintar (opcionalmente tabiquería tecnológica del tipo Panel System, o de placa de yeso laminado tipo Pladur). La separación entre viviendas, y entre viviendas y servicios comunes, se ejecutará con doble capa del sistema a utilizar y aislamiento intermedio entre capas, garantizándose así el cumplimiento de las condiciones acústicas en los edificios según el CTE.



### Cubiertas

La cubierta plana se ejecutará con un mortero de formación de pendientes, una imprimación oxiasfáltica, doble lámina asfáltica, poliestireno extrusionado, capa de mortero de protección y un solado final en gres para exteriores con junta marcada. En caso de cubierta no transitable el acabado será de geotextil sobre el aislamiento y capa de canto rodado de 5 cm de espesor.

En la zona ajardinada (techo de garaje), se utilizará además un tratamiento anti raíces con una pendiente > 1,5 % con sumideros y canaletas para conseguir un rápido desagüe y evitar encharcamientos.



### Carpintería exterior

La carpintería exterior será abatible de aluminio lacado o PVC en color oscuro, con rotura de puente térmico y apertura practicable, utilizando doble acristalamiento del tipo Climalit 3+3/16/6 o similar, con doble vidrio de seguridad en ventanales y balconeras, con persianas del tipo “mono-block”. (Serán persianas de aluminio térmico con poliuretano inyectado en su interior, y del mismo RAL que la carpintería).

La puerta de acceso a los portales será de acero y chapa pintada, con paños de vidrio de seguridad tipo stadip y zonas de vinilo opal que marque referencias evitando accidentes.



## Carpintería interior

Toda la carpintería interior (puertas y frentes de armario) serán semi-macizas de DM lacadas en blanco, con rehundidos en "pico de gorrión" o similar, de disposición horizontal para conseguir un efecto de modernidad y sencillez. Son puertas del tipo MINGUELA MML-4, u otras de similares características. Los herrajes serán cromados, con condena en baños. La puerta del salón incorpora plafón vidriado liso, con vidrio de seguridad (3+3 mm).

Los armarios serán modulares tipo monoblock de hojas lacadas a juego con las puertas de paso, forrados interiormente en tablero melamínico en haya vaporizada (o en blanco), incluyendo balda maletero y barra de colgar.

La puerta de acceso a la vivienda será blindada, lacada en color blanco al interior y rechapada en wengué o roble teñido por su exterior, con bisagras bulonadas antipalanqueta, y cerradura de seguridad del tipo FICHET o similar.



## Solados y Alicatados

En general, los suelos de la vivienda serán de tarima flotante en compuesto de resinas estratificadas de base ecológica y alta resistencia, en color preferentemente claro (haya, roble o similar), en tabla ancha, y contarán con lámina anti impacto. Rodapié lacado en blanco.

Baños y cocina se solarán con gres antideslizante en formato grande (preferentemente 40x40 cm o similar). Los portales, rellanos de planta y escaleras, se ejecutarán preferentemente en granito gris claro. (Opcionalmente los ámbitos bajo rasante se podrán ejecutar en piedra artificial micro china).

Las zonas de exterior (porches y terrazas de jardín), combinarán varios tipos de pavimentos, adoquín de cemento coloreado, piedra artificial símil granito, gres para exteriores, hormigón impreso, u otros de coste contenido y fácil mantenimiento. Los suelos de los garajes se ejecutarán en hormigón pulido en color gris, pintándose con banda blanca o amarilla el marcado de plazas de garaje.

Tanto las cocinas como los cuartos de baño irán alicatados hasta el techo en plaqueta de gres de formato rectangular en tamaño grande. En cocinas será plaqueta en color blanco brillo, aproximadamente de 30x60 cm. A una altura aproximada de 1,20 m, llevará un listelo o cenefa metálica de aluminio que bordea perimetralmente la cocina.



## Pinturas, Techos y Revestimientos

La pintura de toda la vivienda será lisa en color muy suave, tanto en techos como en paredes. Los techos de cocinas y cuartos de baño, se pintarán en plástico liso de color blanco.

Todas las zonas comunes, (portales, escaleras, pasillos, etc), se pintarán en blanco o color suave en pintura plástica, tanto en paredes como en techos.

Se colocará falso techo de escayola en cocinas, baños y pasillos distribuidores de viviendas, mientras que el resto de techos se guarnecerán con yeso y se enlucirán para su posterior pintura.



## Electricidad y alumbrado

La instalación eléctrica será entubada y empotrada en tubo tipo artiglás de los diámetros correspondientes, con cableado del tipo PIREPOLL o similar, para un aislamiento de 750 V. Desde el cuadro general se dispondrán interruptores diferenciales y magneto-térmicos en base a los circuitos en que se seccione la vivienda.

Los mecanismos serán del tipo BJC CORAL o similar. Todas las dependencias de la vivienda (dormitorios, salón y cocina), estarán dotadas de pre instalación de TLCA, punto de toma de telefonía, TV y FM y estará adaptada a la Ley 1/1998 para recepción de señales de comunicación.

Todas las viviendas contarán con instalación de portero automático. La instalación incorpora una red equipotencial de puesta a tierra, en previsión de descargas fortuitas, y se ejecutará siguiendo las instrucciones que fija el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las normas específicas de la Compañía Suministradora.



## Fontanería

La red de agua fría y agua caliente sanitaria se desarrollará en tubería de polietileno reticulado de alta densidad, multicapa o similar.

Los sanitarios serán de porcelana vitrificada de color blanco, modelo ODEON UP de JACOB DELAFON o similar, con grifería monomando del mismo fabricante o similar. Los inodoros contarán con mecanismo de doble descarga para ahorro de consumo de agua. Toda la red de desagües, será de PVC, con botes sifónicos del mismo material.



## Calefacción

Calefacción y agua caliente centralizada mediante la colocación de grupos térmicos compuestos por caldera de baja temperatura. El sistema de calefacción se distribuirá desde los cuartos de calderas a todas las viviendas, incluyendo contador individual de kilocalorías para consumo diferenciado en cada vivienda.

La red de distribución interior de la vivienda se ejecutará con colector y sistema de reparto bitubular, desarrollándose con tuberías de polietileno reticulado de alta densidad, multicapa o similar. Los radiadores serán de aluminio, y se colocará un termostato ambiente en el salón.

Según establece el Código Técnico de la Edificación, se colocarán en cubiertas paneles solares como apoyo en la producción de ACS.

Las viviendas tendrán además pre-instalación de aire acondicionado por conductos de fibra de vidrio y rejillas de impulsión y retorno en aluminio.



## Urbanización y varios

El conjunto dispone de un espacio ajardinado común, para uso y disfrute de los vecinos, incluyendo espacios para paseos, zonas de estancias, juegos infantiles, áreas ajardinadas y piscina.

Los ascensores serán automáticos, autopropulsados, que no precisan cuarto de maquinaria en cubierta, con dimensión de cabina con capacidad para minusválidos, cumpliendo así la ley de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Torrejón de Ardoz, Noviembre de 2018.