

TORRELODONES

MADRID

Manzana 8 Sector 10

13 CHALETS UNIFAMILIARES CON 2 PLAZAS DE GARAJE Y TRASTERO.
EN REGIMEN DE V.P.P.L.
URBANIZACIÓN PRADO GRANDE,
JUNTO AL EDIFICIO TORREFORUM
EN EL TERMINO MUNICIPAL DE TORRELODONES,
MADRID.

YA REALIZADOS LOS ESTUDIOS GEOTÉCNICOS Y TOPOGRÁFICOS DEL TERRENO QUE COMPRENDE LA MANZANA 8.

AL IGUAL QUE REALIZADO EL PROYECTO BÁSICO DE LAS VIVENDAS.

SOLICITADA LA CALIFICACIÓN PROVISIONAL DE VIVIENDAS ACOGIDAS A PROTECCIÓN DE LOS TRECE UNIFAMILIARES ANTE LA COMUNIDAD DE MADRID.

ESTANDO EN TRAMITACIÓN LA LICENCIA DE OBRAS EN EL AYUNTAMIENTO.

CONJUNTO RESIDENCIAL 13 CHALETS V.P.P.L.



Promotor: Ábside Plaza, S.Coop.
Proyecto: J. Touza y Asociados S.L.

Superficies según Anteproyecto

VIVIENDA T1

T1

CANTIDAD:

13

PLANTA SÓTANO		Sup. Equivalente VPP
G	GARAJE	50.00 m ²
Esc	Vº Y ESCALERAS	3.10 m ²
Tº	TRASTERO	8.00 m ²

PLANTA BAJA		Sup. Equivalente VPP
P	PORCHE DE ACCESO (50% DE 5.30)	2.65 m ²
K	HALL Y ESCALERAS	7.70 m ²
S+E	COCINA	8.50 m ²
D3	SALÓN - COMEDOR	27.80 m ²
BG	DORMITORIO DE INVITADOS	10.95 m ²
Tz1	TERRAZA (50% DE 8.50)	4.50 m ²

PLANTA PRIMERA		Sup. Equivalente VPP
ES	ESCALERA	2.65 m ²
Z	ZAGUAN - DISTRIBUIDOR	7.70 m ²
BH	BAÑO HIJOS	8.50 m ²
D1	DORMITORIO HIJOS 1	27.80 m ²
D2	DORMITORIO HIJOS 2	10.95 m ²
DP	DORMITORIO PRINCIPAL	4.50 m ²
BP	BAÑO PRINCIPAL	4.50 m ²
Tz2	TERRAZA (50% DE 3.40)	4.50 m ²
TOTAL SUP. VIVIENDA		127.50 m²

NOTA:

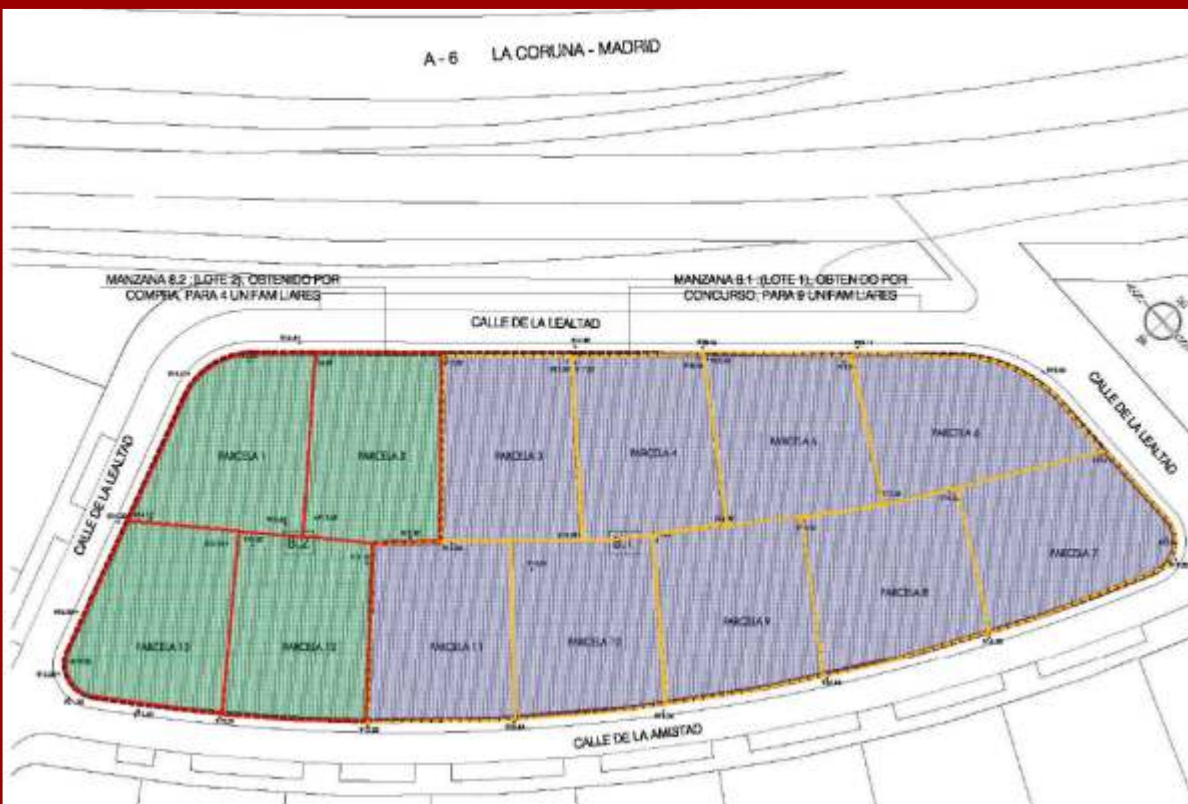
La superficie útil total, es la suma de la sup. útil interior, más la sup. útil de elementos exteriores (tendederos, terrazas,...) computando estos al 50% y, en cualquier caso, con un máximo computable de terrazas, del 10%

Plano orientativo, sujeto a modificaciones técnicas y urbanísticas. Las superficies que figuran en los mismos son orientativas. El mobiliario de las diferentes estancias y de la cocina no están incluidos.

CONJUNTO RESIDENCIAL 13 CHALETS V.P.P.L.



LOCALIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE LAS VIVENDAS





ESTRUCTURA

Estructura con sistema mixto: pilares metálicos y muros de carga. En un conjunto monolítico completado con forjado unidireccional de bovedilla cerámica y vigueta de hormigón, según Normas. Las contenciones en sótano se ejecutarán con muro de hormigón armado con drenaje e impermeabilización por su trasdós. Soleras de sótano de hormigón pulido con cuarzo, sobre encachado y barrera de vapor antihumedad. Cimentación tradicional por zapatas de hormigón armado.

CUBIERTAS

Cubierta central a dos aguas, ejecutada sobre estructura en palomeros y teja curva envejecida sobre placa tipo onduline o similar. El resto de la cubierta será plana, impermeabilizada con doble tela asfáltica, y aislada térmicamente con poliestireno extruido de alta densidad. Todas las zonas de cubierta plana se solarán con gres rústico tipo grecogres 30x30, con junta vista, u otro de similares características, garantizando el aislamiento térmico y acústico exigido en el C.T.E.

FACHADAS Y TABIQUES

Fachada formada en parte por cerramiento en revoco monocapa color claro, y el resto por 1/2 pie de ladrillo cara vista, de primera calidad, color suave, predominando en su aparejo la junta horizontal sobre el tendel vertical, y sentado con mortero de cemento blanco. Al interior la cámara de aire estará enfoscada y aislada con un sistema del tipo uralterm; garantizando un completo aislamiento térmico y acústico, según el C.T.E. Tabiquería interior en toda la vivienda con ladrillo hueco doble-tabicón. La separación entre cada dos chalets, se ejecuta con muro macizo de 25 cms de espesor.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Ventanas de aluminio con rotura de puente térmico, en color (opcionalmente PVC). Las persianas serán de aluminio termico con poliuretano inyectado en su interior. Puerta de acceso a la vivienda será blindada, con visagras bulonadas antipalanca, cerradura de seguridad del tipo Fichet o similar, y mirilla óptica gran angular. La puerta de garaje basculante y automática, tipo Flooper o similar.

CARPINTERÍA INTERIOR

Toda la carpintería interior (puertas, y frentes de armario) serán de madera de tablero macizo rechapado en haya vaporizada, con cuatro líneas rehundidas en horizontal, del tipo MML-4 de Minguela o similar, con herrajes cromados y condensa en baños. Las puertas de acceso al salón tendrán plafón de vidrio en su hoja. Los armarios serán compactos, modulares, e irán panelados interiormente incluyendo balda mailetero y barra de colgar. La puerta de trastero será metálica del tipo Lasal o similar.

SOLADOS Y ALICATADOS

El suelo de toda la planta baja será cerámico de gres formato grande (40x40 cms) La planta primera de dormitorios se solará con tarima flotante estratificada de tabla ancha. Baños y cocina, solados de gres 40x40 o similar. Las paredes de cocina y baños se alcatarán en baldosa cerámica 30x45 cms, con listelo intermedio. En sótano (garaje y trastero) el suelo será de hormigón con cuarzo pulido en color gris. Las terrazas y porches, se solarán en gres rústico tipo grecogres con junta vista, 30x30 cms.

PARAMENTOS Y TECHOS

Se colocarán falsos techos de escayola en cocina, pasillo-distribuidor y baños. El resto de techos y paredes, irán guamecidos con yeso e enlucidos para su posterior pintura. Se pintará toda la vivienda en pintura lisa, en color suave, excepto techos de baños y cocinas que se pintarán al temple en color blanco. En garaje, se pintarán las paredes utilizando bandas de color y zócalo gris según diseño de la Dirección Facultativa, y techos en gris oscuro.

ELECTRICIDAD, TV Y FM

La instalación eléctrica irá entubada y empotrada según Normas de Industria, y Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Los mecanismos serán de tecla grande, tipo Merlin Gerin, Simon 31 u otro de similares características. Todas las habitaciones, salón y cocina incorporan toma de teléfono, y tomas de TV/FM, y canalización en vacío para televisión por cable. Video portero, con apertura automática de la puerta general del exterior. La instalación de telefonía, TV y FM, estará preparada para TV digital y TV por cable.

FONTERÍA Y BAÑOS

La red de agua se desarrollará en tubo de polietileno multicapa empotrada y entubada según Normativa vigente. Los sanitarios serán en porcelana esmaltada de color blanco, del tipo Marina de Gala o similar. La cisterna será monomando cromado de Ramón Soler, Eurostyle de Grohe u otra de similares características. Lavoito con mueble en baño principal. Los desagües de PVC con botes silónicos del mismo material.

CLIMATIZACIÓN Y A.C.S.

Todas las viviendas se proyectan con pre-instalación de aire acondicionado. En cubierta se dispondrán bancadas antivibratorias para colocar las unidades condensadoras. La calefacción se centralizará, con caldera individual en un local específico de tendadero, próximo a la cocina. Preferentemente será atmosférica, y de alto rendimiento del tipo Saunier Duval. La producción de agua caliente, será con placas solares complementándose con la calderade calefacción (mixta) de gas. Los radiadores serán de aluminio del tipo Roca, o similar Dubai o similar.

VALLADO Y CERRAMIENTOS

El frente a calle se completa con cerramiento que combina fábrica de ladrillo visto y revoco monocapa con forro metálico de lamas que oculta los armarios de acometidas. Puerta de paso peatonal y puerta doble para acceso previo a garaje, en chapa de acero pintada en oxidón. La puerta interior de garaje, basculante. El resto de cerramiento de la parcela, será malla metálica de primera calidad, sobre muro de 1 m. de altura aproximada.

VARIOS

Tomas de agua y desagüe en jardín para riego. Las viviendas están dotadas con paneles solares para la producción de agua caliente. Incluye la preparación de tierras para un ajardinamiento básico de las zonas comunes, ara personas con movilidad reducida. El sistema domótico individual para cada vivienda, incluyendo alarma, muros para adecuación de las diferentes topografías en los espacios exteriores de parcela. Señalización singular con número de vivienda y calle.

PRINCIPIOS BIOCLIMATICOS APLICADOS AL PROYECTO

LOS PRINCIPIOS BIOCLIMÁTICOS DEBEN APARECER COMO UN HÁBITO EN LA CONSTRUCCIÓN Y NO COMO UNA RAREZA O EXCEPCIÓN. POR ELLO SE DEBE HABLAR DE BUENAS PRÁCTICAS Y DE BUENA ARQUITECTURA Y NO DE ARQUITECTURA SINGULAR. ESTAS BUENAS PRÁCTICAS DEBEN TENER COMO OBJETO LA CALIDAD DEL AMBIENTE INTERIOR Y LA REDUCCIÓN DE LOS EFECTOS NEGATIVOS SOBRE EL ENTORNO.

VENTILACION CRUZADA: En aquellos periodos en los que se alcanzan altas temperaturas, en el interior de las viviendas, el efecto de la ventilación natural disminuye la temperatura efectiva sobre sus ocupantes, por ello, esta ventilación es vital.

PANELES SOLARES: La incorporación de acumuladores solares y paneles fotovoltaicos, aprovechan la energía solar térmica y fotovoltaica para la producción de una buena parte del agua caliente sanitaria e incluso la iluminación de zonas comunes del entorno exterior.

AISLAMIENTOS EFICACES: Un cerramiento aislado reduce a una cuarta parte las transferencias de calor que se producen a través de él. El aislamiento, aunque se ha convertido en una práctica habitual en nuestros edificios, planteamos una mejor selección de los materiales, sus espesores y fundamentalmente su colocación.

CONJUNTO RESIDENCIAL 13 CHALETS V.P.P.L.



ALZADO PRINCIPAL

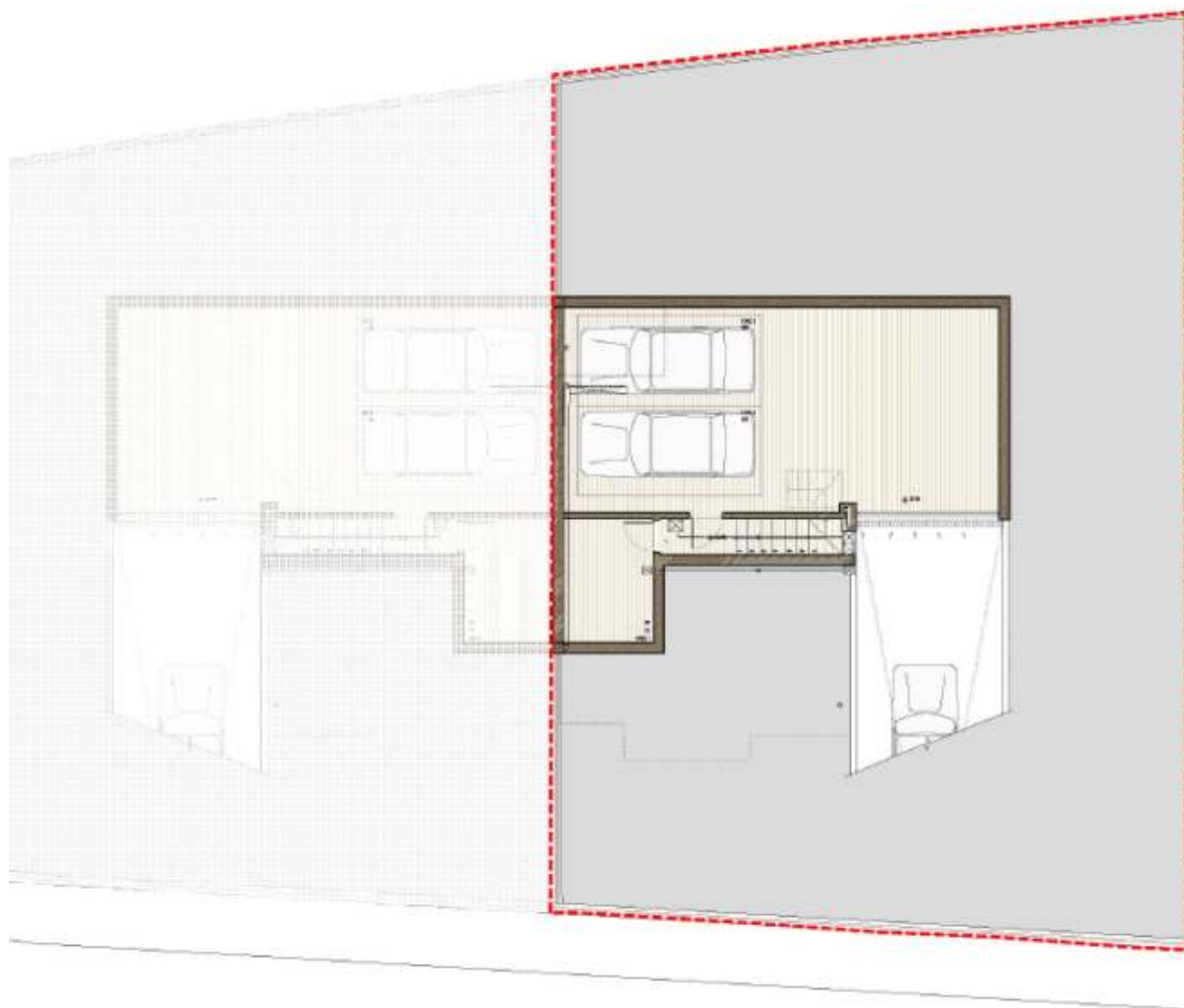


ALZADO POSTERIOR

NOTA: ESTOS DATOS CORRESPONDEN A LA FASE DE ANTEPROYECTO Y PODRÁN SUFRIR MODIFICACIONES EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO, Y EN LAS TRAMITACIONES DE CALIFICACIÓN DE VPP Y LICENCIA MUNICIPAL DE OBRA, A PETICIÓN DE LOS TÉCNICOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y EL AYUNTAMIENTO.

CONJUNTO RESIDENCIAL 13 CHALETS V.P.P.L.

PLANTA SÓTANO



NOTA: ESTOS DATOS CORRESPONDEN A LA FASE DE ANTEPROYECTO Y PODRÁN SUFRIR MODIFICACIONES EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO, Y EN LAS TRAMITACIONES DE CALIFICACIÓN DE VPP Y LICENCIA MUNICIPAL DE OBRA, A PETICIÓN DE LOS TÉCNICOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y EL AYUNTAMIENTO.

CONJUNTO RESIDENCIAL 13 CHALETS V.P.P.L.

PLANTA BAJA



NOTA: ESTOS DATOS CORRESPONDEN A LA FASE DE ANTEPROYECTO Y PODRÁN SUFRIR MODIFICACIONES EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO, Y EN LAS TRAMITACIONES DE CALIFICACIÓN DE VPP Y LICENCIA MUNICIPAL DE OBRA, A PETICIÓN DE LOS TÉCNICOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y EL AYUNTAMIENTO.

CONJUNTO RESIDENCIAL 13 CHALETS V.P.P.L.

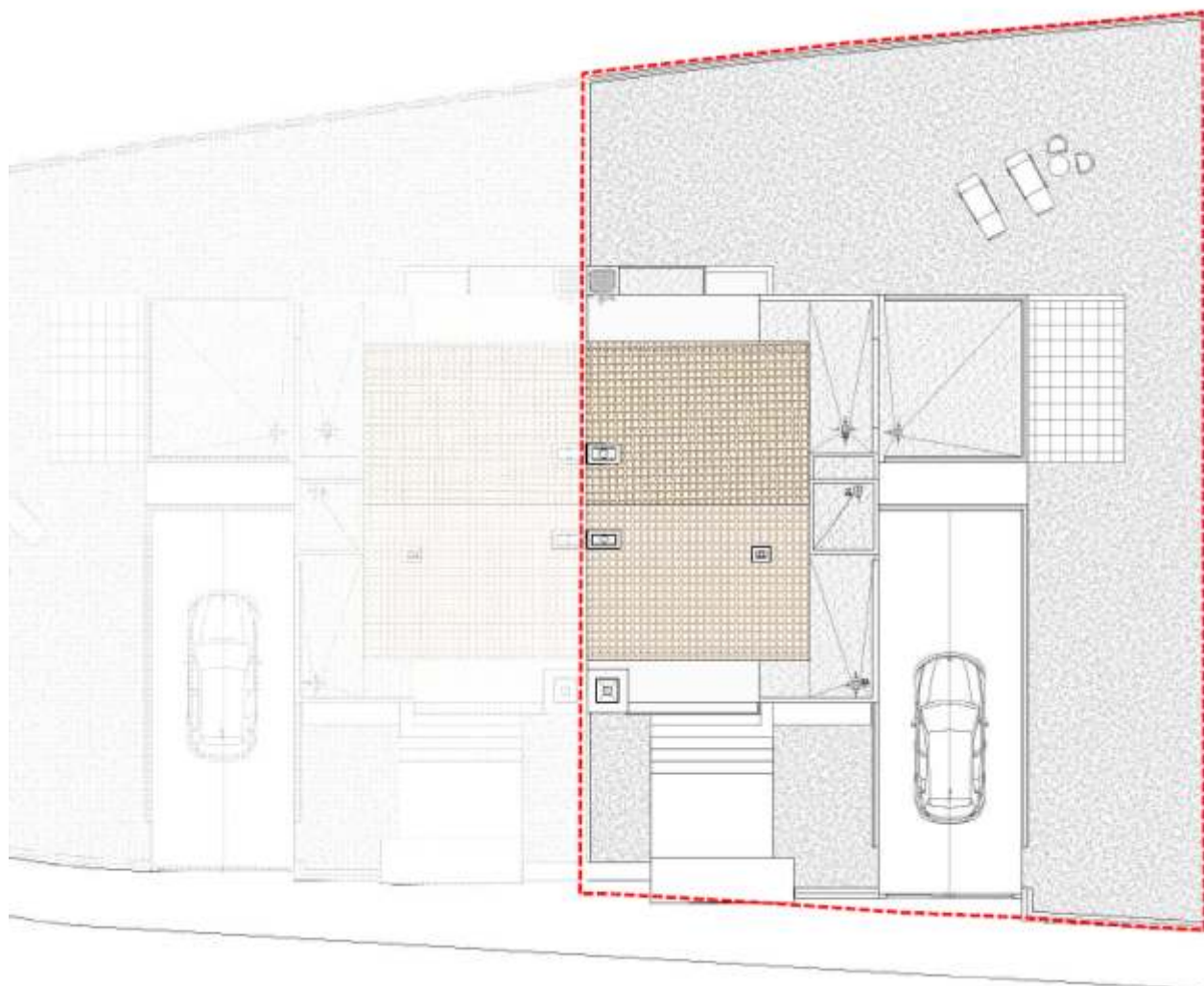
PLANTA PRIMERA



NOTA: ESTOS DATOS CORRESPONDEN A LA FASE DE ANTEPROYECTO Y PODRÁN SUFRIR MODIFICACIONES EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO, Y EN LAS TRAMITACIONES DE CALIFICACIÓN DE VPP Y LICENCIA MUNICIPAL DE OBRA, A PETICIÓN DE LOS TÉCNICOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y EL AYUNTAMIENTO.

CONJUNTO RESIDENCIAL 13 CHALETS V.P.P.L.

PLANTA CUBIERTA



NOTA: ESTOS DATOS CORRESPONDEN A LA FASE DE ANTEPROYECTO Y PODRÁN SUFRIR MODIFICACIONES EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO, Y EN LAS TRAMITACIONES DE CALIFICACIÓN DE VPP Y LICENCIA MUNICIPAL DE OBRA, A PETICIÓN DE LOS TÉCNICOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y EL AYUNTAMIENTO.