Grado en Arquitectura Técnica

Rehabilitación integral de un edificio de viviendas.

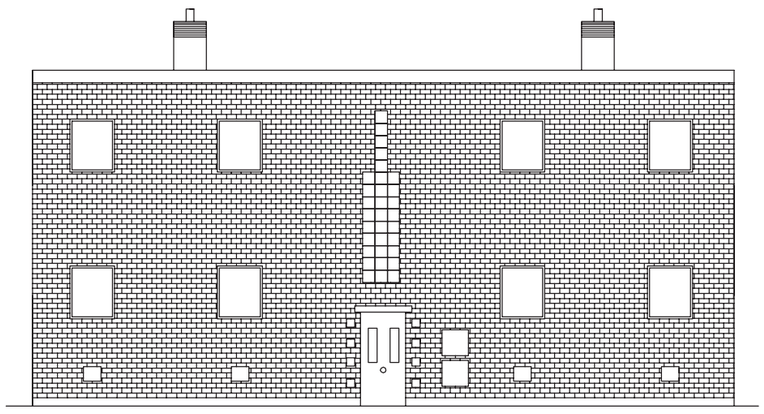
NUM TFG: 422.13.45
Diciembre 2015

Autor: ***David Hervás San Fernando***
(Director: Juan Villarroya Gaudo)

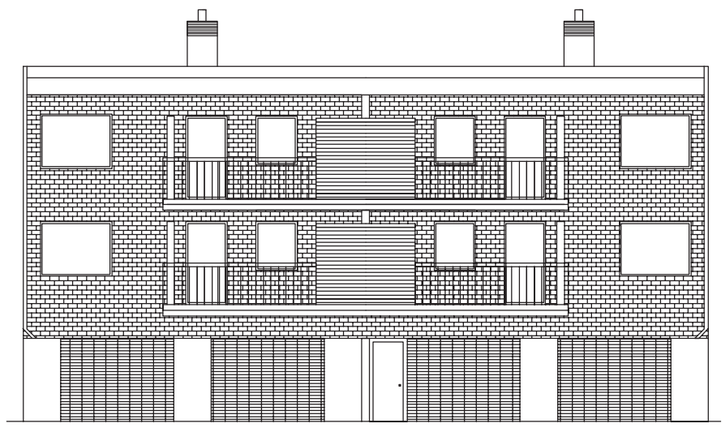
DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:

1. El edificio se encuentra en la calle El Molino, Zuera. En la provincia de Zaragoza.
2. Bloque de viviendas de planta baja + 2 + semisótano con dos viviendas por planta.
3. El bloque se encuentra en uno mayor de cuatro portales.
4. Estructura de unidireccional de hormigón armado.
5. Fachada de LCV con cámara de aire, aislamiento y trasdosado de ladrillo.
6. Carpintería de PVC deteriorada.
7. Carpintería de madera deteriorada.
8. Acabados en general en mal estado tanto en viviendas como en garajes.
9. Instalaciones obsoletas y deterioradas hasta no poder usarse.
10. Impermeabilización de la cubierta en mal estado de conservación.

FACHADA PRINCIPAL



FACHADA POSTERIOR

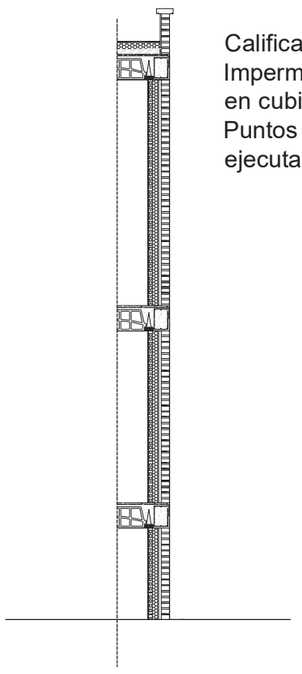


ACTUACIÓN EN ESTRUCTURA Y ENVOLVENTE:

1. Sobre la estructura no se actuará ya que el calculo realizado en el proyecto original es correcto y no hay un cambio de uso de la misma.
2. En la fachada se ejecutará un trasdosado de muro cortina con acabado en panel sandwich imitando al ladrillo caravista. Con esto mejoraremos el aislamiento acústico.
3. En la cubierta se sustituirá la impermeabilización dañada por una nueva.

DETALLE DE ACTUACIÓN EN FACHADA

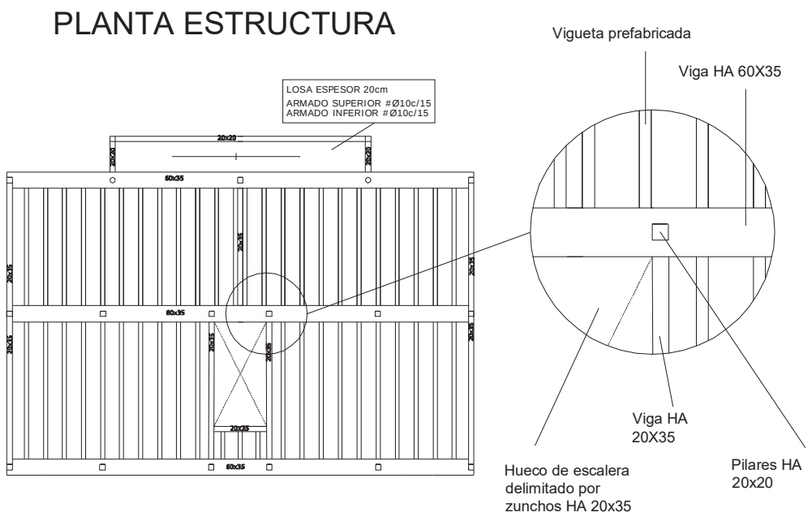
DETALLE FACHADA ACTUAL



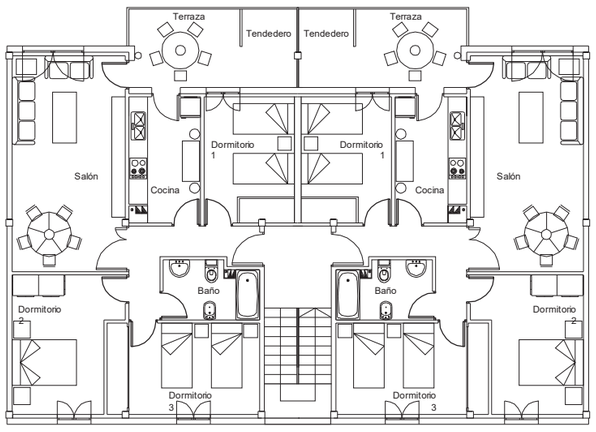
Calificación energetica baja.
Impermeabilización deteriorada en cubierta.
Puntos singulares mal ejecutados en cubierta.

Calificación energética mejorada mediante trasdosado de fachada ventilada.
Retirada y ejecución de nueva impermeabilización.
Puntos singulares correctamente ejecutados.
Remate perimetral y acabado engravillado.

PLANTA ESTRUCTURA

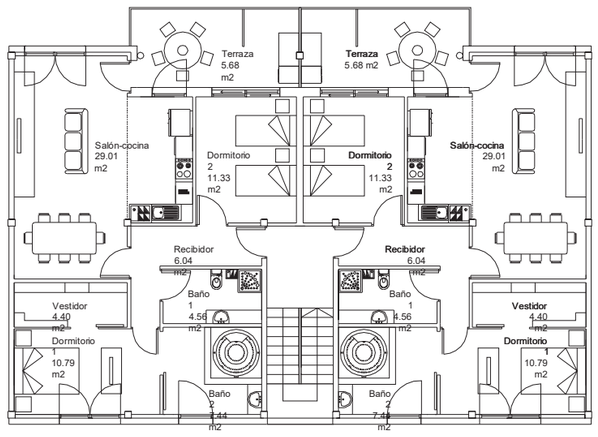


ESTADO ACTUAL DE LA VIVIENDA



Cuadro de superficies	
Salón	21.16 m2
Cocina	7.59 m2
Terraza	10.78 m2
Baño	4.39 m2
Dormitorio 1	10.22 m2
Dormitorio 2	12.04 m2
Dormitorio 3	11.42 m2
Recibidor	5.48 m2
Total	83.08 m2

NUEVA DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA



Cuadro de superficies	
Salón-cocina	29.01 m2
Terraza	5.68 m2
Baño 1	4.56 m2
Baño 2	7.44 m2
Dormitorio 2	10.79 m2
Dormitorio 1	11.33 m2
Recibidor	6.04 m2
Vestidor	4.40 m2
Total	84.94 m2

ACTUACIÓN EN EL BLOQUE:

1. Se elimina todos los elementos interiores y las tabiquerías de las 4 viviendas que componen el bloque.
2. Se realiza una nueva distribución de las viviendas.
3. Se colocan nuevas carpinterías de aluminio y madera.
4. Se ejecutan nuevos acabados dentro de las viviendas y en los garajes de los particulares.
5. Se sustituye la barandilla del núcleo de escaleras.

ACTUACIÓN EN EL BLOQUE:

1. Se realiza una nueva distribución de las instalaciones.
2. Se añade una preinstalación de aire acondicionado.
3. Se añade un captador solar en la cubierta.
4. Se añade suministro de gas.
5. Las instalaciones están calculadas según sus esquelas correspondientes.

DATOS DEL PROYECTO:

1. La previsión de duración de los trabajos es de 9 meses, con otro de prórroga.
2. El presupuesto de la obra es de 332494,02 €.
3. Se ha elaborado un Pliego de condiciones.
4. Se ha elaborado un ESS.
5. Se ha elaborado un Plan de Gestión de Residuos.