

VII-PLANOS



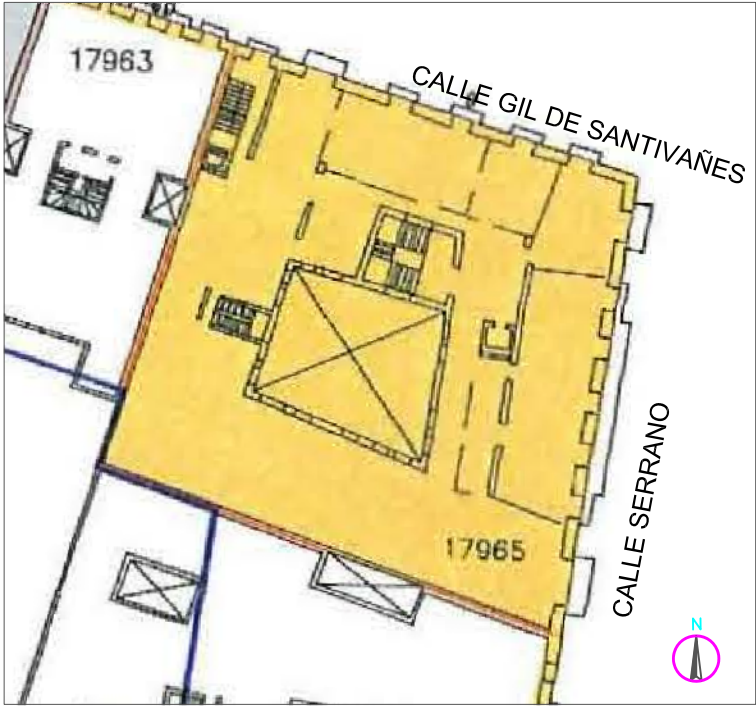
ANGEL BAUTISTA LOPEZOSA Arquitecto col 9.226)

NIEVES TOMAS BERMEJO, (Arquitecto col 14.200)

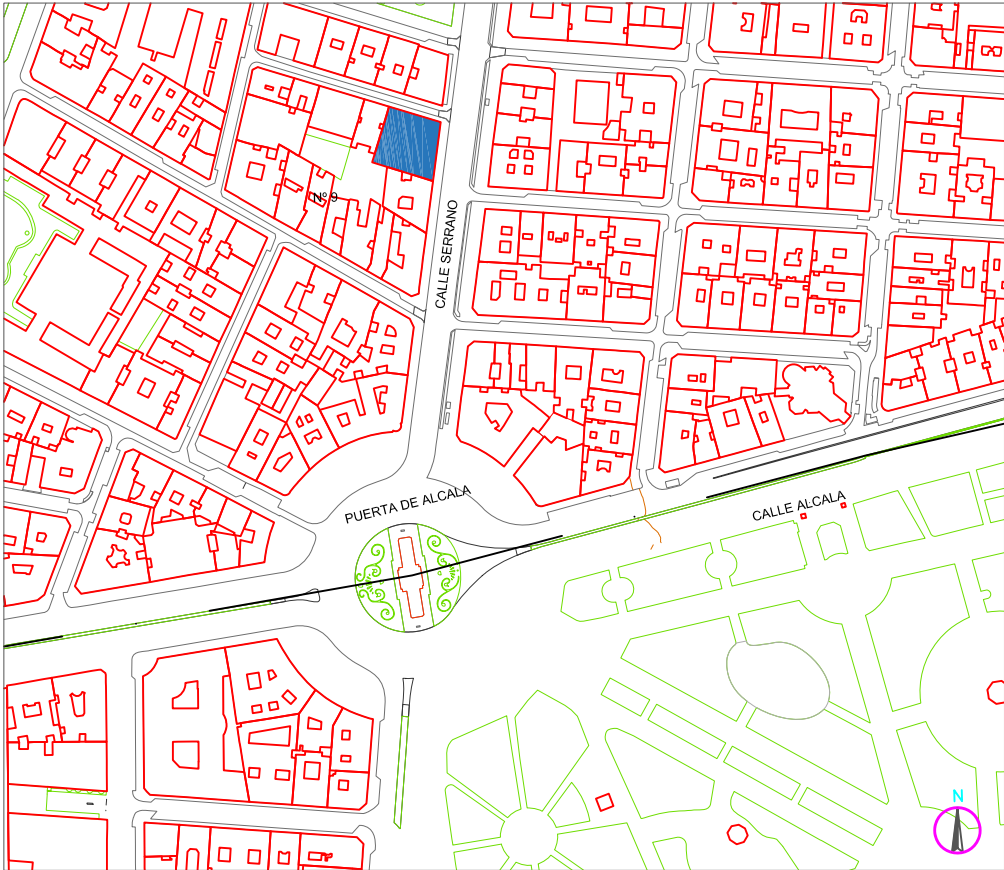
BAUTOM ARQUITECTOS. Paseo de Santa María de la Cabeza nº43 Local E. 28045 Madrid



PLANTA DE CUBIERTAS FOTOGRAFIA AÉREA



PLANTA EN FICHA DE CATALOGO E:1/750



HOJA VK 47 57 E:1/2000

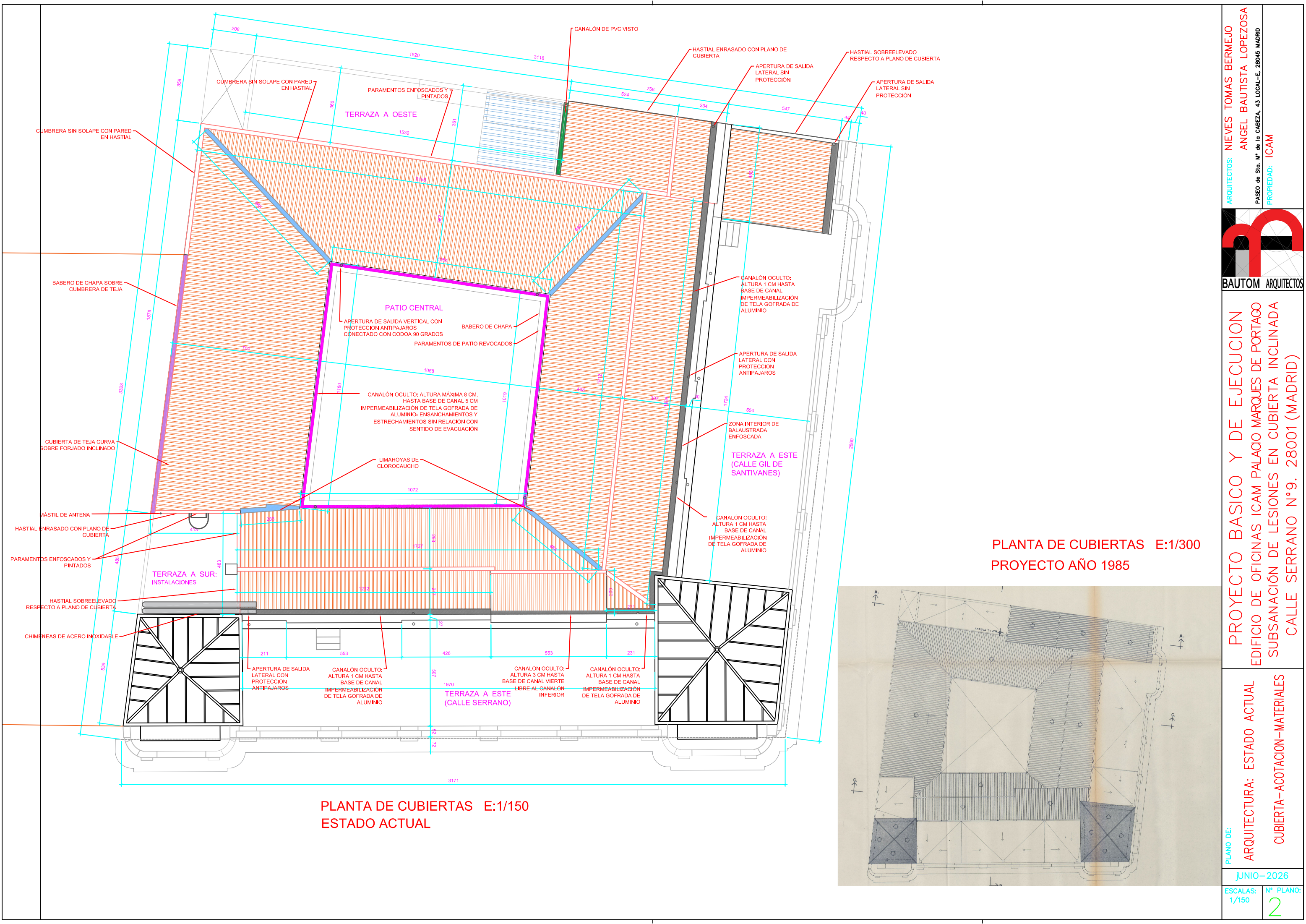
ARQUITECTOS: NIEVES TOMAS BERMEJO
ANGEL BAUTISTA LOPEZOSA
PASEO de Sta. Mª de la CABEZA, 43 LOCAL-E, 28045 MADRID
PROPIEDAD: ICAM



PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION
EDIFICIO DE OFICINAS ICAM PALACIO MARQUES DE PORTAGO
SUBSANACIÓN DE LESIONES EN CUBIERTA INCLINADA
CALLE SERRANO N°9. 28001 (MADRID)

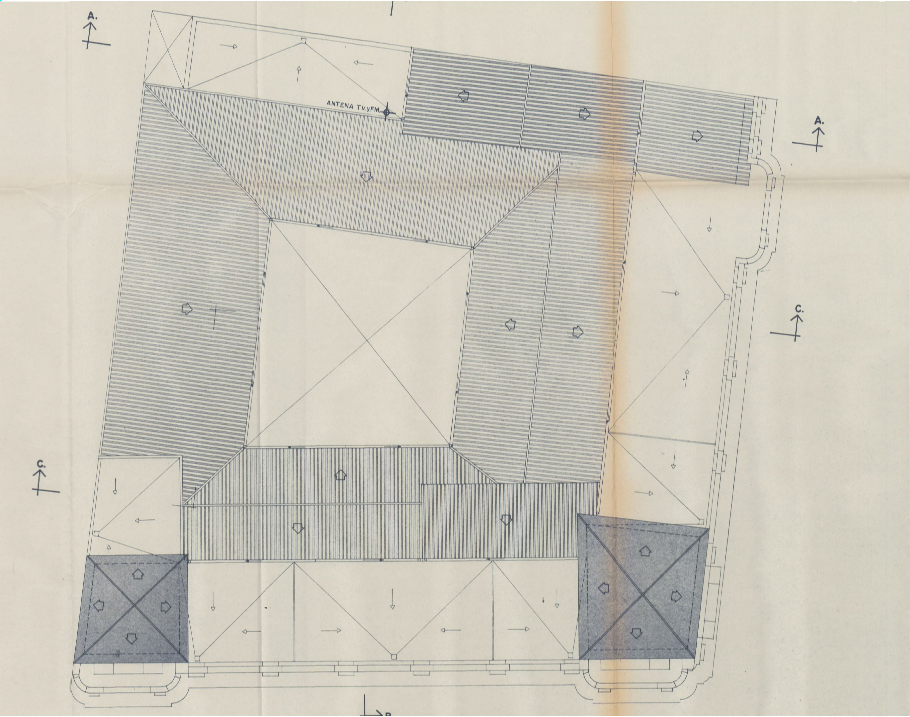
PLANO DE:
LOCALIZACION Y FOTOGRAFIAS
HOJA DE PARCELARIO VK4757

JUNIO-2026
ESCALAS: E:1/2000
1/750
N° PLANO: 1



PLANTA DE CUBIERTAS E:1/300
PROYECTO AÑO 1985

PLANTA DE CUBIERTAS E:1/150
ESTADO ACTUAL



ARQUITECTOS: NIEVES TOMAS BERMEO
ANGEL BAUTISTA LOPEZOSA
PASO de Sta. Mª de la CABA, 43 LOCAL-E, 28045 MADRID
PROPIEDAD: ICAM

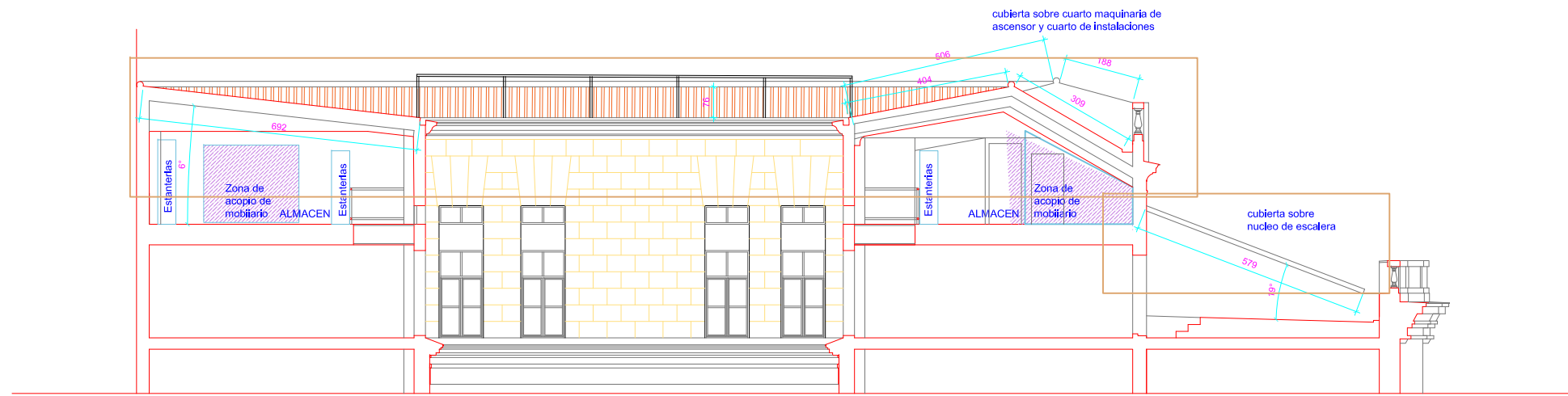
PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION
EDIFICIO DE OFICINAS ICAM PALACIO MARQUES DE PORTAGO
SUBSANACIÓN DE LESIONES EN CUBIERTA INCLINADA
CALLE SERRANO Nº9. 28001 (MADRID)

PLANO DE:
ARQUITECTURA: ESTADO ACTUAL
CUBIERTA-ACOTACION-MATERIALES

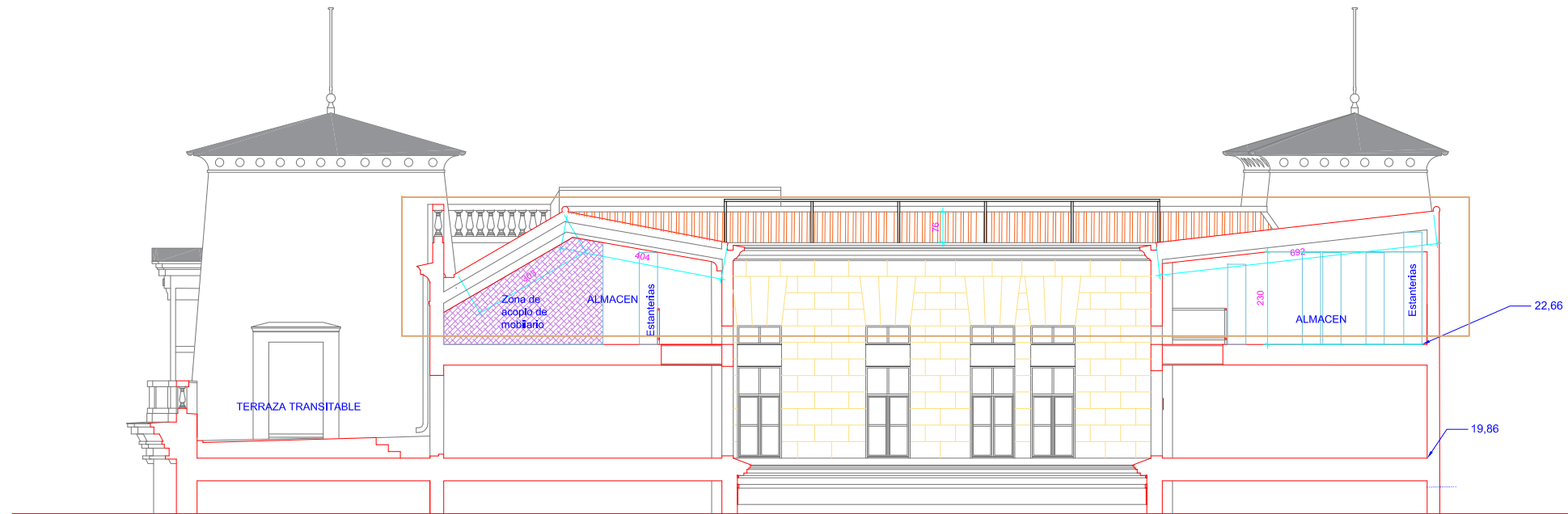
jUNIO-2026

ESCALAS:
1/150

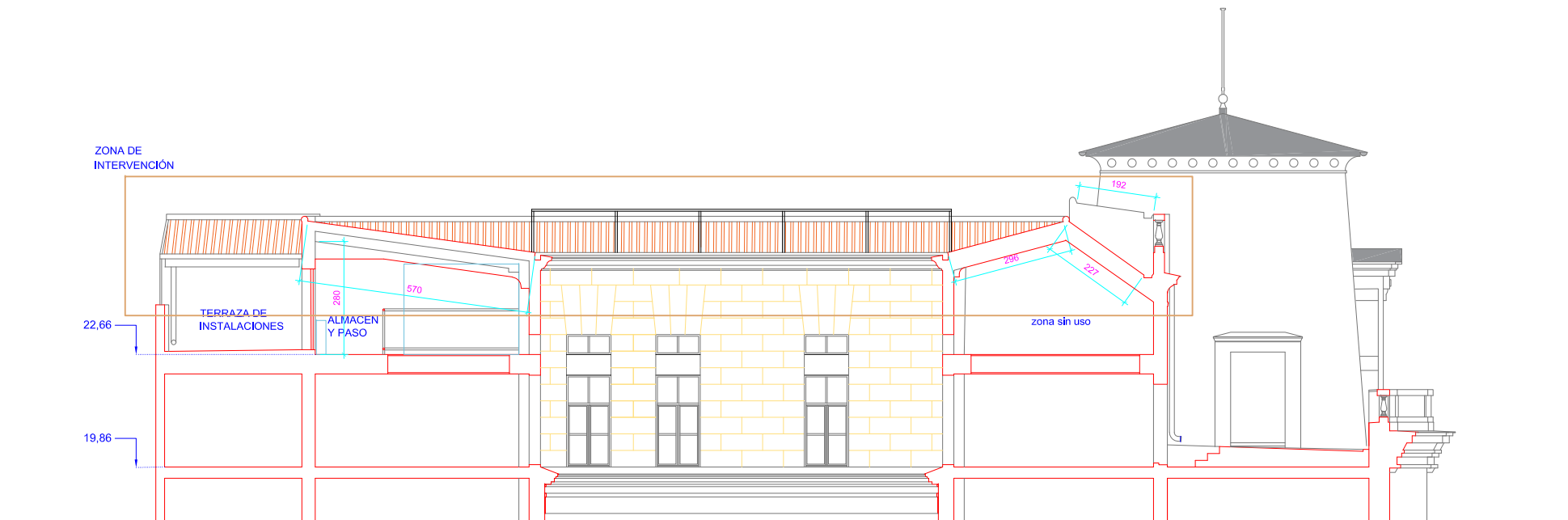
Nº PLANO:
2



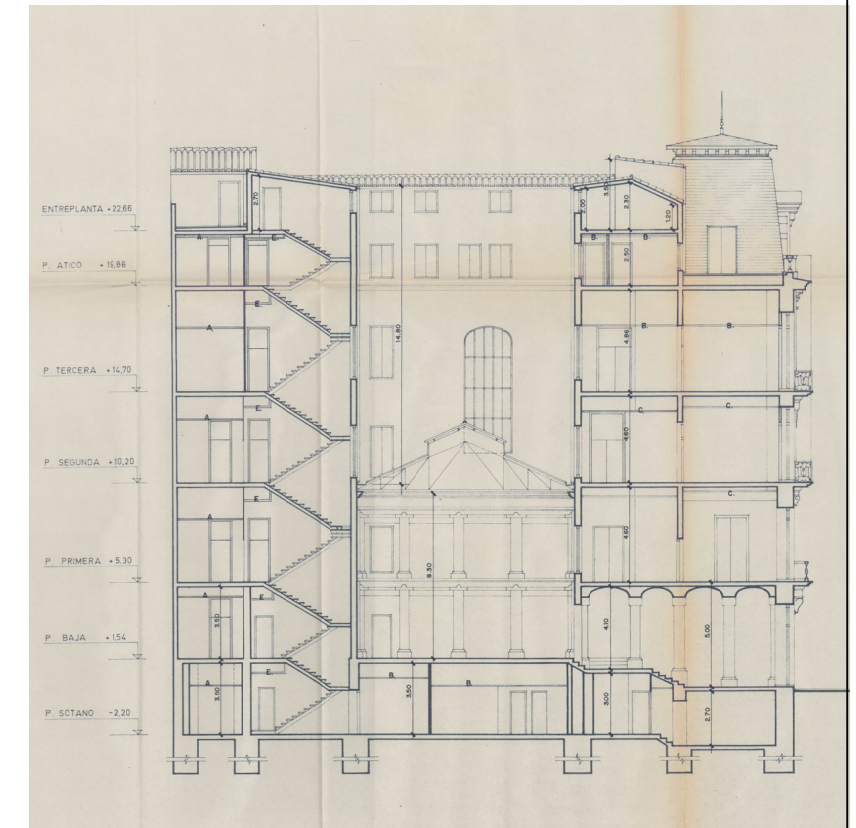
SECCION A-A E:1/150



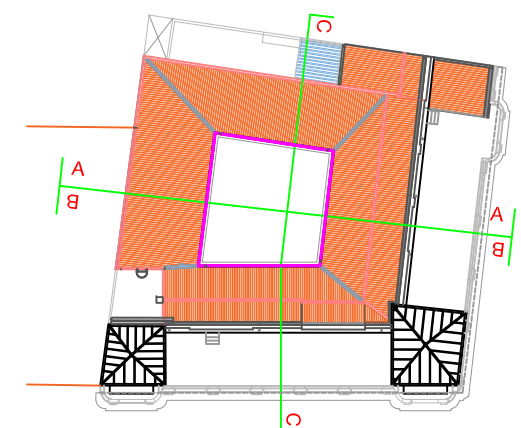
SECCION B-B E:1/150



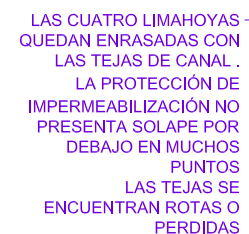
SECCION C-C E:1/150



SECCION C-C E:1/300
PROYECTO AÑO 1985



ARQUITECTOS: NIEVES TOMAS BERMEJO ANGEL BAUTISTA LOPEZOSA PASEO de Sta. M^a de la CABEZA, 43 LOCAL-E, 28045 MADRID PROPIEDAD: ICAM	
BAUTOM ARQUITECTOS	
PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION EDIFICIO DE OFICINAS ICAM PALACIO MARQUES DE PORTAGO SUBSANACIÓN DE LESIONES EN CUBIERTA INCLINADA CALLE SERRANO N°9. 28001 (MADRID)	
PLANO DE: ARQUITECTURA ESTADO ACTUAL	
SECCIONES-ACOTACION-USOS	
JUNIO-2026	
ESCALAS: 1/150	N° PLANO: 4



— LESIONES EN PARAMENTO VERTICAL

— LA TEJA DE CUMBRERA NO MONTA SUFICIENTE SOBRE EL PARAMENTO GENERANDO ZONAS DESPROTEGIDAS

— LESIONES EN PARAMENTO VERTICAL PERDIDA DE REVESTIMIENTO DE PINTURA

— TEJAS DE CUMBRERA
ROTAS Y DESCOLOCADAS

SUMIDERO EN LATERAL POR ENCIMA DEL FONDO DEL CANALÓN

ZONA CON MANCHAS
IMPORTANTES DE HUMEDAD
EN FACHADA Y EN INTERIOR
DAÑOS EN IMPOSTA

- ENGANCHE CON BAJANTE EN LATERAL POR ENCIMA DE COTA INFERIOR DE CANALÓN SE PROVOCAN ACUMULACIÓN DE RESIDUOS

— ZONA CON MANCHAS IMPORTANTES DE HUMEDAD EN FACHADA Y EN INTERIOR, DAÑOS EN IMPOSTA

DEFECTOS GENERALIZADOS EN TODOS LOS PAÑOS DE TEJA CURVA:

- TEJAS VIEJAS DESCONCHADAS O CON PÉRDIDA DE GEOMETRÍA
- MORTEROS DE RECIBIDO ENVEJECIDOS Y DISGREGADOS
- NUMEROSAS TEJAS PARTIDAS
- TEJAS SIN SOLAPE SUFICIENTE EN LA DIRECCIÓN DE LA PENDIENTE
- TEJAS SIN SOLAPE SUFICIENTE DE COBIAJ CON CANALES
- TEJAS DE DISTINTA CURVATURA, AL SER MUY BAJA LA PENDIENTE PUEDE PROVOCARSE REBUFOS.
- CANALES CON SEPARACIÓN IRREGULAR , EN ALGUNOS CASOS INFERIOR A 3 CM.
- HILADAS DE TEJAS DEFORMADAS CON ELEMENTOS A CONTRAPENDIENTE
- ANCLAJE DE BARANDILLAS OBSTRUYENDO EVACUACIÓN
- RESIDUOS DE ÁRBOLES EN AZÓTEA PRÓXIMA OBSTRUYENDO SUMIDERO CERCANO

— ZONA CON MANCHAS IMPORTANTES DE HUMEDAD EN FACHADA Y EN INTERIOR-DAÑOS EN IMPOSTA

- ZONA DE TEJAS HUNDIDAS MAS IMPORTANTE QUE EL RESTO

ZONA CON MANCHAS –
IMPORTANTES DE HUMEDAD
EN FACHADA Y EN INTERIOR

— LA TEJA DE CANAL NO VUELA SOBRE EL CANALÓN EN TODO EL PERÍMETRO

- CANALON PERIMETRAL SIN SUFICIENTE SECCIÓN HIDRÁULICA CON PENDIENTES INCORRECTAS Y REALIZADO EN TELA GOFRADA
- ALTURA MÁXIMA DE RECOGIDA 4-5 CM. ANCHO INFERIOR A 10 CM
- BABERO DE CHAPA CON JUNTAS ABIERTAS Y SUPERFICIE OXIDADA

— ZONA CON MANCHAS IMPORTANTES DE HUMEDAD EN FACHADA Y EN INTERIOR

CONEXIÓN CON BAJANTE EN LATERAL Y POR ENCIMA DE FONDO DE CANALON

— LAS TEJAS DE CUMBRERA
DEBAJO DEL BABERO
ESTÁN ROTAS Y LOS
MORTEROS ENVEJECIDOS
Y/O DESPRENDIDOS.

TEJAS ROTAS Y DESPRENDIDAS

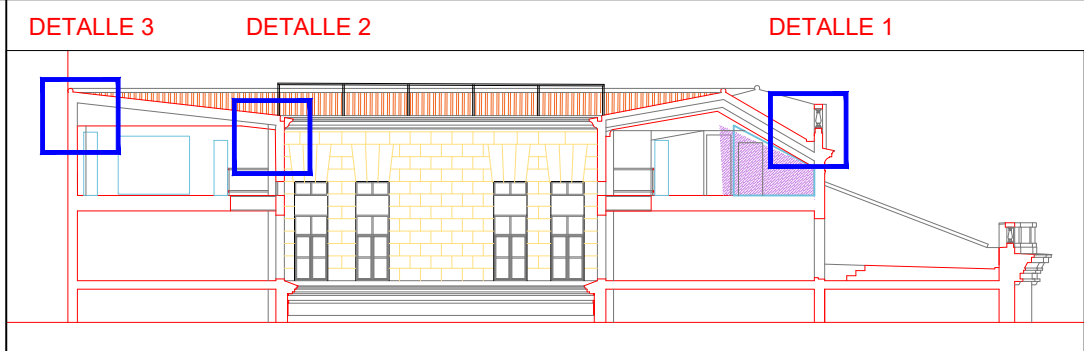
LESIONES EN PARAMENTOS VERTICALES

— PARAMENTO INTERIOR DE
PETO CON PINTURA PERDIDA
O MUY DEGRADADA

CONEXIÓN CON BAJANTE CON MÚLTIPLES PARCHES DE TELA GOFRADA DE ALUMINIO

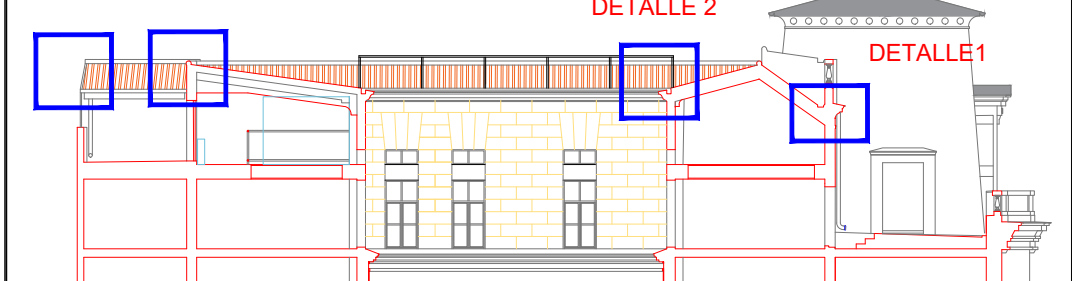
— CANALON CON CAIDA LIBRE
SOBRE EL OTRO ELEMENTO

PLANTA DE CUBIERTAS E:1/100

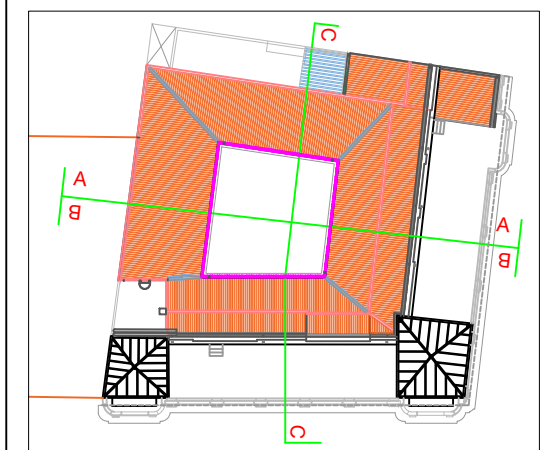
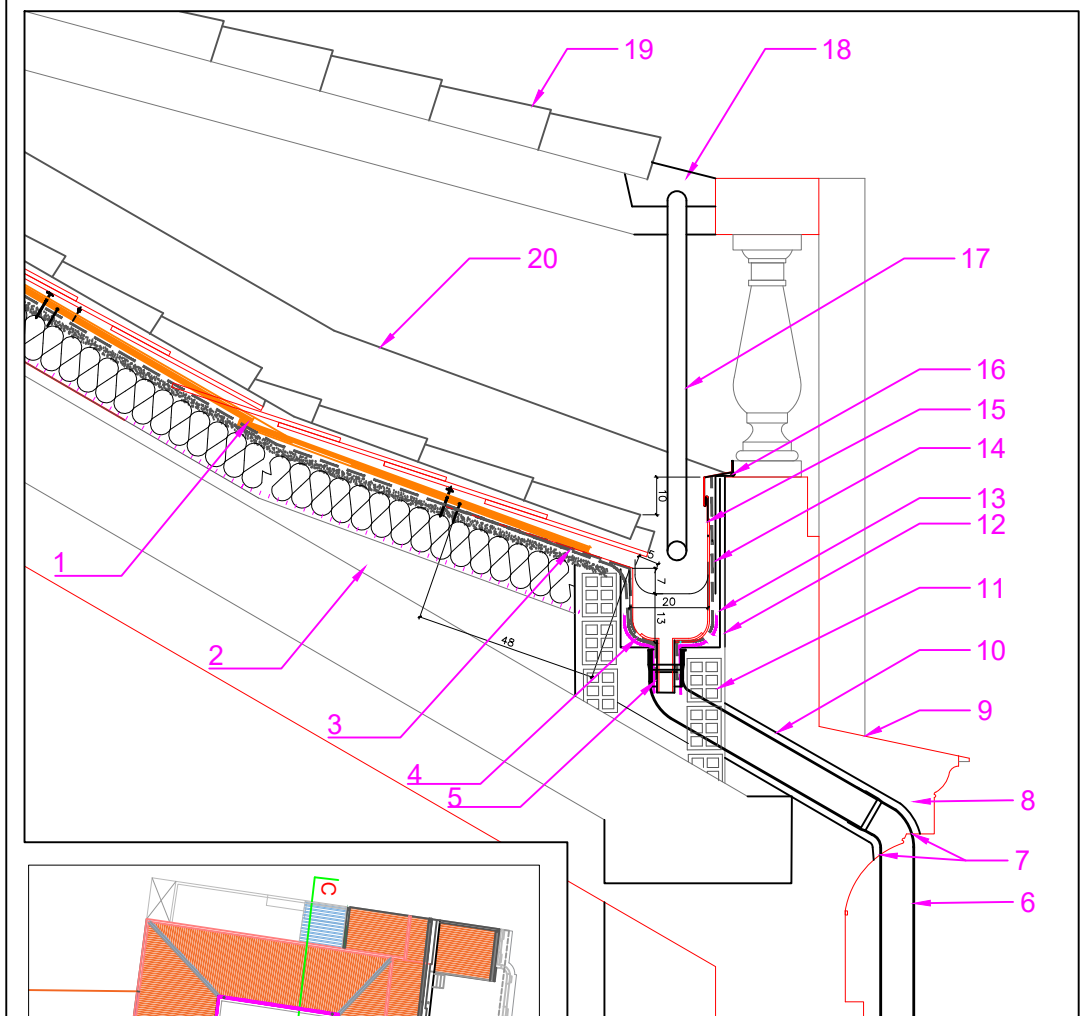


SECCION A-A E:1/250

DETALLE 5 DETALLE 4

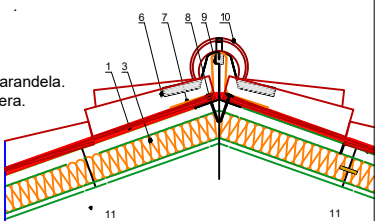


SECCION C-C E:1/250



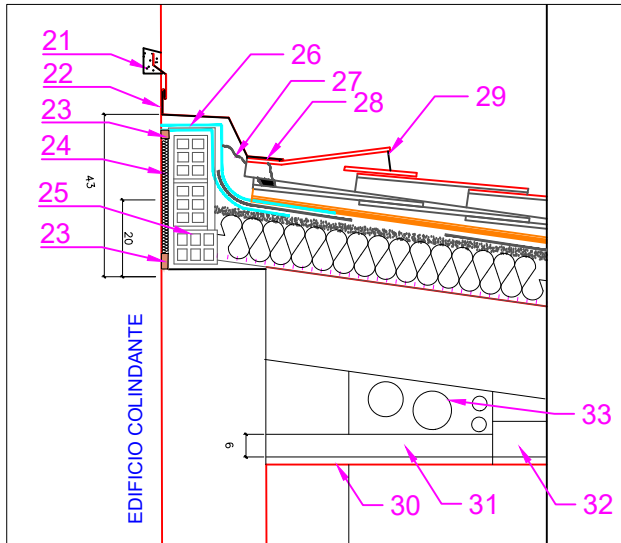
LEYENDA

- 1- Placa ONDULINE BT 235.
- 2- Clavo espiral
- 3- Panel sandwich
- 6- Teja curva.
- 7- Ondufilm.
- 8- Clavo espiral ,con arandela.
- 9- Banda para cumbre.
- 10- Teja de cumbre.
- 11- ESTRUCTURA

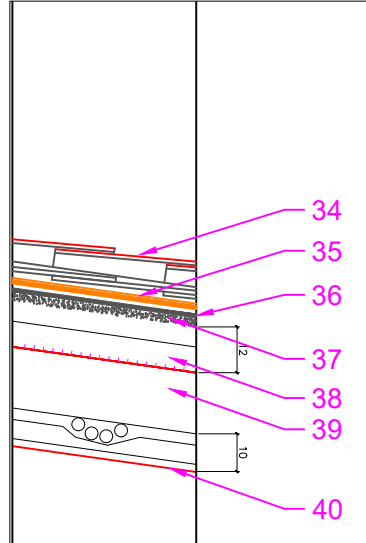


DETALLES CONSTRUCTIVOS E:1/20

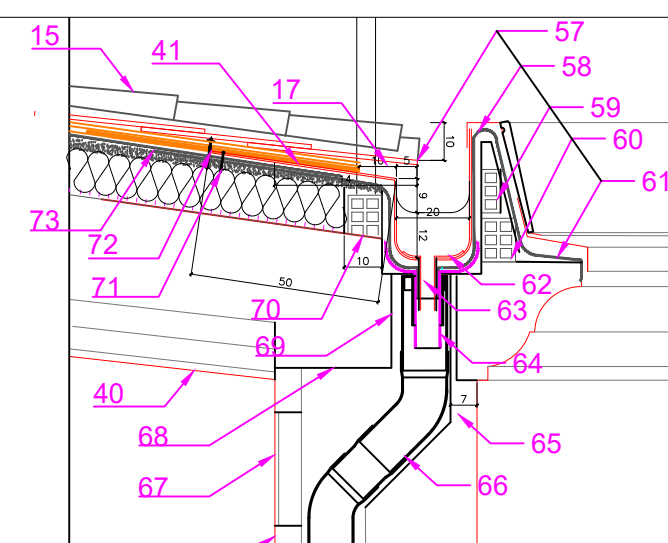
DETALLE 4



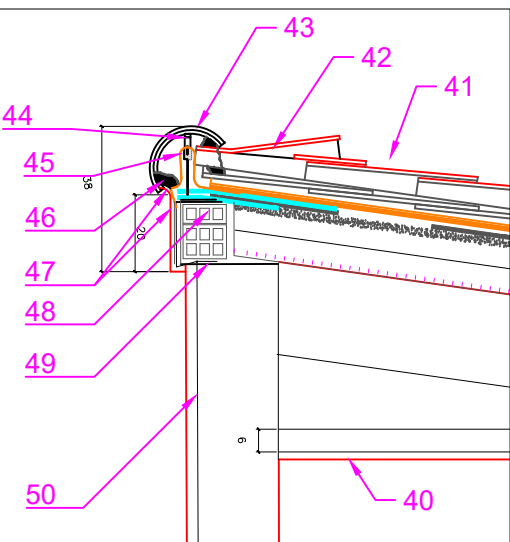
DETALLE 3



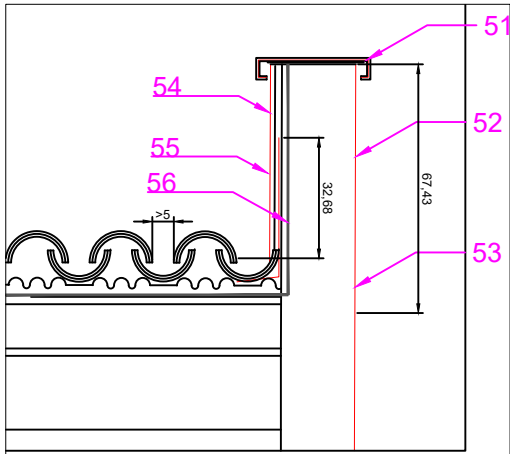
DETALLE 2



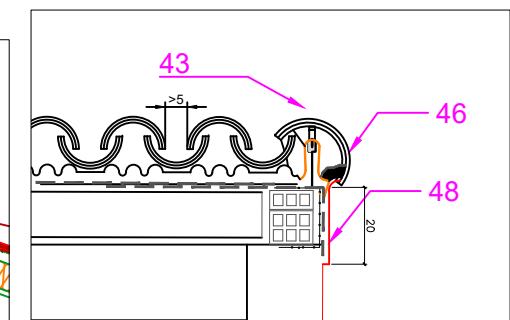
DETALLE 5



DETALLE 6



DETALLE 7



ENCUENTRO CUBIERTA CON PETO-BALAUSTRADA

1. Se deberán garantizar los solapes de los materiales (impermeabilización y placa ONDULINE). Se replanteará la teja para poder generar el quiebro
2. Formación de cambio de pendiente (pesebrón)
3. Solape de impermeabilización protegida por canalón de chapa
4. Canaleta de EPDM con conexión vertical adherida a bajante.
5. El pavimento quedará bajo el rodapié, si la curvatura no lo permite se inclinará ligeramente
6. Bajante actual de PVC, si se manipula debe cambiarse por bajante de chapa de Zinc.
7. Se conformará pasatubos con holgura para libre dilatación de tuberías relleno con material elástico y sellado exteriormente con masilla hidroxpan con fondo de junta.
8. Se reconstruirá puntualmente la moldura reproduciendo con terraja si es necesario los quiebros y formas de la misma.
9. Se dispondrá chapa de cierre de la perforación actual (remate provisional)
10. La tubería deberá disponer sin quiebros bruscos y evitando los elementos estructurales, si es necesario se replanteará localización en obra.
11. Maestra de fábrica de ladrillo con mortero hidrófugo, la dimensión en altura tendrá como límite el cumplimiento de las dimensiones del canalón y las cotas de respeto para evitar desbordamiento por encima del plinto de la balaustrada.
12. Limpieza de pintura y capa de regularización en mortero hidrófugo, se suavizará con curva el encuentro de los paramentos.
13. MALLA DE FIBRA DE VIDRIO
14. Impermeabilización continua doble capa acrílica igual que el resto de la fachada.
15. Canalón de chapa con pieza de engatillado en remate de plinto de balaustrada.
16. Sellado de juntas abiertas por huecos entre balaustres
17. Tubería de desagüe en PVC (si queda oculta) o en chapa de zinc (si queda vista) salto de cota entre canalones.
18. El canalón de los elementos en desnivel quedará cerrado en sus extremos.
19. VER DETALLE DE BORDE DE TEJA EN HASTIALES
20. VER DETALLE DE ENCUENTRO ENTRE CUBIERTA Y PETO
21. Recibo de chapa superior de babero engatillado en muro medianero (reposición de lo existente)
22. Repaso de enfoscado si es necesario, pero el babero no debe quedar adherido a la pared
23. Sellado hidroxpan con fondo de junta
24. aislamiento de porexpan de 1 cm de separación.
25. maestra de fábrica de ladrillo hd con mortero hidrófugo
26. Remate lineal de doble impermeabilización con solapes normativos con lámina de tablero (sin continuidad en pared de medianera)
27. Relleno de material elástico, espuma o similar
28. El babero solapará con la chapa y se adherirá a la misma pero con un adhesivo elástico.
29. Teja especial de ventilación.
30. Falso techo de placas desmontables.
31. Aislamiento de lana de roca en unos sitios y de fibra de vidrio en otros muy degradado y sin continuidad
32. Instalaciones de todo tipo y muy cuajado el espacio
33. Luminarias empotradas rompiendo la continuidad del aislamiento.
34. Teja cerámica curva recuperada y seleccionada por tamaños, curvaturas y anchura, colocada de forma alternativa con la teja nueva de aportación igualando dimensiones. Se incrementará el solape un 10% en los paños con pendientes menores al 10%.
35. Placa ONDULINE BT 235 o la que sea adecuada según la tabla específica de la casa que fabrica la placa para la dimensión y curvatura de la teja.
36. Impermeabilización de doble capa
37. Capa de separación rígida , se cuidará el sellado de todas las placas de

aislamiento antes de su aplicación, si va incluida en la propia pñaca de aislamiento se dispondrán las bandas de sellado recomendadas por el fabricante de las mismas.

38. Aislamiento de 120 mm de espesor según mediciones con barrera de vapor incluida o dispuesta previamente

39. Forjado inclinado (se desconoce el espesor)

40. Falso techo de escayola en algunas zonas.

ENCUENTRO EN HASTIAL

41. Teja cerámica curva
42. Teja de ventilación.
43. Teja de cumbre , el radio de curvatura de estas tejas será el mayor que se pueda combinar con lo existente para garantizar un solape suficiente.
44. Pieza de sujeción de teja
45. Banda de impermeabilización de borde de placa de ONDULINE.
46. Sellado con espuma recomendada por la empresa fabricante de las placas de ONDULINE
47. Acabado en pintura sobre enfoscado de mortero bastardo y malla de fibra de vidrio.
48. Maestra conformando un pequeño vuelo sobre el paramento del hastial.
49. Nivelación de base y mortero hidrófugo
50. Paramento existente sobre el que no se actúa (presenta lesiones tanto en forma de fisuras como en desprendimiento de materiales.

ENCUENTRO CUBIERTA PETO LATERAL

51. Albardilla de chapa de zinc con doble vierteaguas colocada sobre cabeza de peto regularizado con mortero hidrófugo , impermeabilizado y con elemento elástico de separación.
52. Comprobar daños y definir actuación
53. Repaso de pintura (intervención mínima).
54. Enfoscado de mortero bastardo con malla de fibra de vidrio, debe solapar con la teja de canal. Pintura a igualar existente.
55. Lámina lateral de solape de chapa de ONDULINE
56. Regularización de base con mortero hidrófugo previa a lamina de continuidad

ENCUENTRO CON PETO DE PATIO CENTRAL

57. La teja de canal debe volar sobre el canalón al menos 5 cm.
58. Impermeabilización continua protegiendo toda la cabeza del muro de fachada
59. Maestra de formación de canalón, Puede sustituirse por pieza conformada
60. Babero de chapa de zinc con forma según diseño o replanteado en obra, solapando con canalón interior engatillado (se plantea como alternativa pieza de acabado pétreo para no presentar una superficie metálica importante.
61. Se dispondrá elemento elástico entre elemento de chapa y fábrica soporte.
62. Pieza especial de embocadura, soldada, con bajante en zinc.
63. Pieza de acuerdo entre diámetros.
64. canaleta de EPDM.
65. Se comprobará el espesor de respeto del pasatubos con la fachada.
66. La tubería de conexión con la bajante presentará ángulos de 60º. y se mantendrán los registros de exploración de las tuberías.
67. Registro de inspección
68. Estructura, se desconoce dimensión, se replanteará el enganche en función de su situación sin manipular la misma.
69. Se formará pasatubos para permitir la libre dilatación de los materiales, quedando dicha holgura sellada con material hidrófugo
70. Maestra de formación de canalón y remate de aislamiento.
71. Además de fijar con adhesivo el canalón de chapa se suplementaria con puntas a la capa rígida del aislamiento.
72. La placas de ONDULINE quedarán fijadas con tornillos según detalle tipo de cumbre. Estos tornillos se dispondrán siempre en la parte alta de las ondas y dispondrán de arandelas de estanqueidad.
73. La impermeabilización sobre el aislamiento solapará con la chapa de continuidad del canalón al menos 50 cm.