

42 Viviendas unifamiliares adosadas

Tres Cantos

Memoria

El encargo, realizado por VITRA-MADRID S.C.L., consiste en la redacción de un proyecto de ejecución para la construcción de 42 viviendas unifamiliares adosadas en el área denominada R.C.-4 U.U-1 en la zona denominada "El Espolón", en Tres Cantos, Madrid. El solar de la actuación está situado en la parte central de Tres cantos, en el extremo de un bulevar y tiene forma romboidal, consecuencia de las modificaciones recogidas y justificadas en la modificación del Plan Parcial vigente.

Linda el solar a Sureste con el bulevar citado, a Suroeste con la calle Azafrán y con un grupo de viviendas adosadas. A Noroeste linda con el paseo de borde peatonal del parque central de Tres Cantos. Por último, a Noreste, linda con un terreno destinado a actividades deportivas. Los accesos se realizan fundamentalmente por el bulevar central y después a través de las cuatro vías de acceso local perpendiculares a él. Se dispone también de una quinta vía de acceso local, prolongación de una vía colectora de borde existente. Se trata de calles privadas de "fondo de saco", y que estarían limitadas en su extremo N-O por del paseo de borde del parque. Todas estas calles tendrían un ancho, según ordenanza, de 5,40 m, organizando así seis manzanas. El programa de necesidades establece la construcción de 42 viviendas adosadas unifamiliares y su distribución en seis manzanas.

Se establece una superficie útil de cada vivienda inferior a los 90 m² y una superficie útil de dependencias vinculadas (garaje + trastero) de 32 m², siendo la edificabilidad de 6.400 m² c. La edificación se sitúa en las seis manzanas descritas. Establecemos una variante del adosado convencional, variante aceptada en el Plan Parcial, y denominada por éste como tipología en "L". La idea fundamental del proyecto fue plantear una solución alternativa tipológica con patio, frente a la agrupación convencional en línea y con parcela y crujía edificatoria de 4,5 a 6 m, con los siguientes condicionantes:

Primero igualar en la solución propuesta la superficie de parcela y la superficie de ocupación en planta con las habituales agrupaciones en línea, de modo que al organizar los accesos no se perdiera comparativamente en número de viviendas totales.

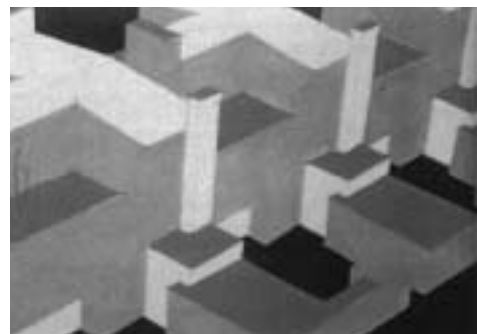
En segundo lugar, igualar en incluso abaratar presupuestariamente con la solución convencio-



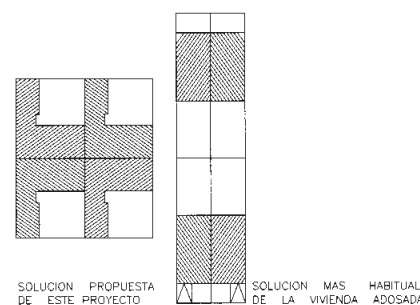
Vista de la volumetría de la vivienda desde SO

nal. Se trata de establecer una parcela más ancha y de menor fondo que la del adosado convencional, adosando hacia la calle de acceso el lado más corto, y adosando por el lado más largo las casas de la hilera de la otra calle. Esta situación permite generar una única fachada por vivienda y volcarla hacia un único jardín. La ventaja fundamental consiste en dotar a las viviendas de un jardín más amplio y aprovechable que el del adosado convencional, así como lograr su privatización como patio, al colocar el garaje en la planta baja en uno de los costados del jardín.

Debido a la difícil geometría del solar, disponemos dos manzanas triangulares en los extremos de Este, situando dos viviendas en cada una de ellas de mayor superficie de jardín (V-8 y V-9). La solución, ya prevista en el Estudio de Detalle, facilita una cierta fragmentación de los volúmenes, huyendo de las largas hileras habituales de esta tipología, privatizando y proponiendo accesos más cómodos a las viviendas. En cuanto a la urbanización, las calles de acceso local serán adoquinadas para facilitar también el uso peatonal, estando franqueadas por fachadas de poca altura compuestas por los garajes y los cerramientos de las parcelas.



Volumetría del conjunto



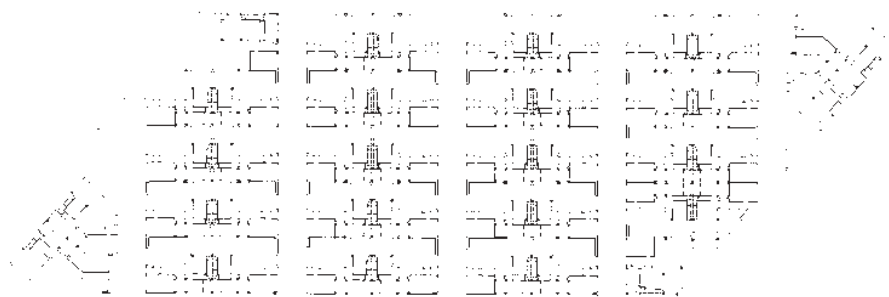
Esquema de la solución de vivienda

Proyectamos nueve tipos de vivienda con modificaciones, atendiendo en cada caso a su situación, tipo de cerramiento y aislamiento, junta de dilatación de estructura y situación de los cuadros de registro de las instalaciones en los muros de cerramiento de las parcelas. Todas las viviendas tienen planta baja, primera y ático. Todos los tipos de vivienda (V-1, V-2, V-3, V-4, V-5, V-6 y V-7) tienen en planta baja vestíbulo, cocina, despensa, estar-comedor y aseo, los tipos V-8 y V-9 disponen además de tendadero. La escalera se sitúa en el muro medianero largo, siendo ésta de un solo tramo. En la planta primera, todos los tipos tienen el dormitorio principal con un baño incorporado, dos dormitorios y el segundo baño. En el ático se sitúa el trastero y una amplia terraza transitable.

La cubierta del ático es inclinada, con 2,10 m libres en su parte inferior próxima al alero, en orden a cumplir con la limitación de los 8,25 m máximos permitidos por la ordenanza en la altura total de la vivienda, medida en la inferior del último forjado. Los garajes tienen acceso directo desde la calle, disponiendo de una comunicación directa al jardín.



Alzado general de los testeros



Planta general



Tratamiento de las cubiertas a dos aguas



Vista de los distintos tratamientos de cubierta

Autor del proyecto:

Mateo Corrales Lantero

Proyecto:

42 Viviendas unifamiliares adosadas

Localización:

Parcela RC-4 U.U-1, Tres Cantos. Madrid

Colaboradores:

Arquitecto técnico:

Pahissa Aparejadores S.L. (Fernando Pahissa de la Fuente y Luis Pahissa de la Fuente)

Promotor:

VITRA GPS. COOP. DE VIVIENDAS, (Antonio Rey Viñas y Sánchez de la Majestad)

Técnicos especialistas:

GPS GESTIÓN S.A.: Enrique Ruíz Parrondo y Margarita Águila Manso, (gestora)

Constructor:

A.C.S., S.A., (Celestino Olaya)

Superficie construida total:

6.400 m²



Vista del cerramiento de parcela



Vista O de una de las hileras



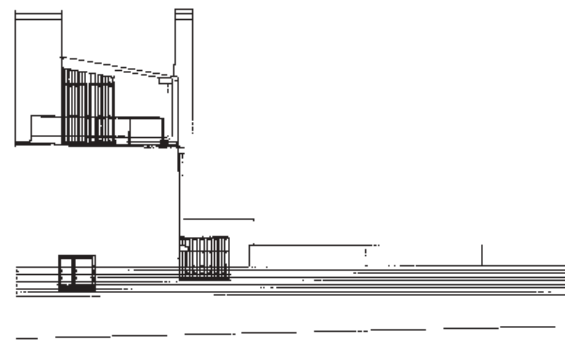
Vista SE



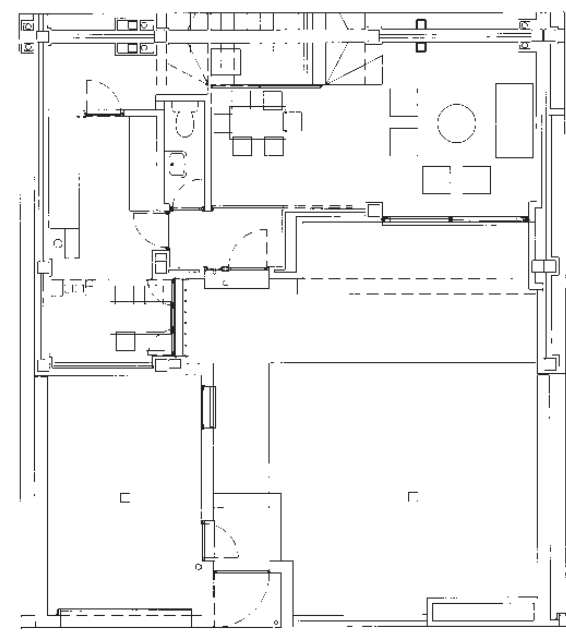
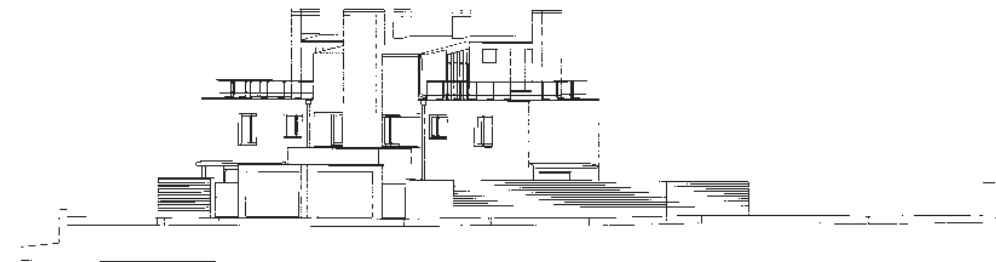
Vista de los distintos remates de cubierta



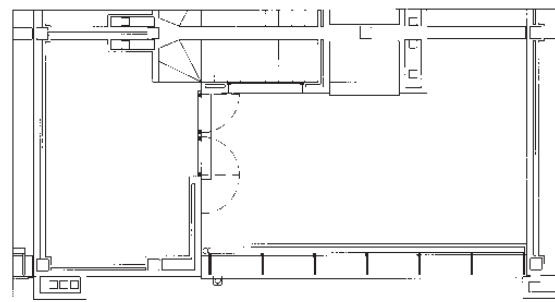
Sección de las viviendas adosadas por su parte trasera



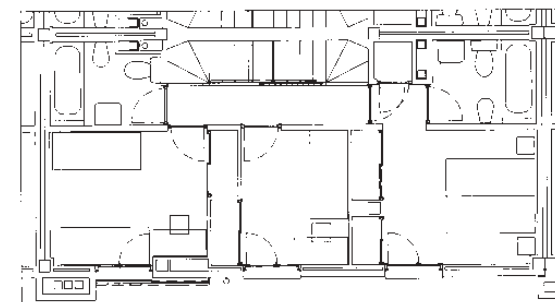
Alzado lateral de la vivienda



Planta baja (0)



Planta ático (2)



Planta primera (1) Vista O de una de las hileras

