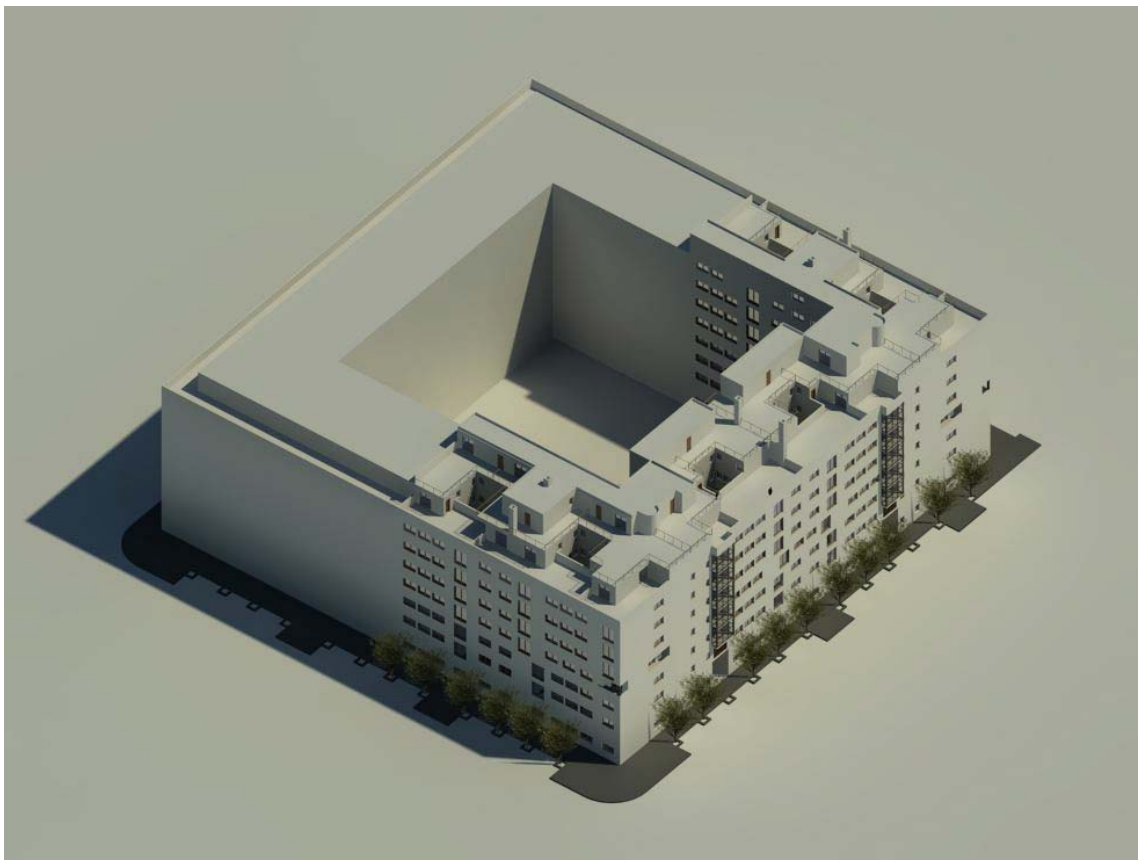
LEMA: VOLONTIER.

MADRID 0,0

Sobre 2

Dossier Escrito

104 VIVIENDAS GARAJES Y TRASTEROS EN TORREJÓN DE ARDOZ
MADRID



Contenido

1. PLANOS 3
2. MEMORIA 3
2.1-MEMORIA JUSTIFICATIVA 3
2.1.1- Adecuación a las normas urbanísticas 3

2.1.4- Adecuación a los criterios y normas de diseño para la redacción de proyectos de edificación 4
2.1.2- Valores de calidad arquitectónica 6

1. **PLANOS**

Panel nº1. **Escalas 1/400**

Panel nº2. **Escalas 1/400 y 1/200.**

2. MEMORIA

2.1-MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.1- Adecuación a las normas urbanísticas

El Proyecto se adecúa en todos sus aspectos al vigente PGOU de Torrejón de Ardoz, así como, a su Plan de Reforma Interior ZUR-7.

Así:

El edificio se adosa a las medianeras Sur existentes en la actualidad del edificio construido que se sitúa en la otra mitad de la manzana , ocupando el 100% de la superficie de la parcela en las plantas bajo rasante, siendo sus alineaciones exteriores los lados Este, Norte y Oeste y las interiores las que se sitúan paralelas a las anteriores a 14,50 metros de distancia.

Su altura es la correspondiente a planta baja + 6 pisos, + ático retranqueado a la alineación pública 3 metros. En la propuesta Volontier, además, existe un sobreático que desarrolla en dúplex, las viviendas situadas en el ático. Esto es posible al poder inscribir dicha planta en el volumen capaz que resulta de trazar las cubiertas inclinadas desde el punto de altura máxima permitida, siendo la altura real de lo proyectado sensiblemente menor que la máxima permitida.

Los únicos vuelos existentes son los dos miradores acristalados de 0,70 metros, que señalan los dos pasos al interior de la manzana, tanto los peatonales de entrada a los portales, como los rodados. Si se ejecuta una única fase, la rampa será de subida y bajada alternativa y al completar la segunda fase, una será de entrada y la otra de salida.

La menor de las dimensiones de los patios interiores rectangulares es de 0,2H (19,60x0,2=3,92) y H2/20=18,43 m2 su superficie).

Para este cómputo se empieza a contar la altura desde el techo de planta baja, donde se sitúan las pérgolas que cubren los patios de uso privativo de las viviendas de planta baja, y el punto más alto en el peto de los áticos. Las

edificaciones correspondientes a los sobreáticos se separan de los bordes de los patios 2 metros para que no influyan negativamente en el cómputo de la altura.
Las alturas libres de viviendas son de 2,50 metros y los garajes de 2,20.

2.1.2- Adecuación al programa solicitado y criterios de aprovechamiento

El Proyecto se acopla casi milimétricamente al programa solicitado, pues consta de 104 viviendas, 68 de las cuales son de 3 dormitorios (65%) , 20 de dos dormitorios (20%) y 16 de cuatro (15%). El número de plazas de garaje y de trasteros es de 104 también, no sobrepasando los 8 m2 máximos de superficie de trasteros.
Los trasteros se encuentran en la planta primera de garaje, junto con 36 plazas de garaje, ocupando el sótano dos, las restantes plazas y cuartos de instalaciones. Todos los accesos (5) tienen comunicación directa de sus viviendas con los trasteros y las plazas de garaje, compartimentándose las escaleras convenientemente para su seguridad contra incendios.
Los tendederos son compartidos para cada cuatro viviendas en su propia planta, situándose detrás del ascensor de cada núcleo en los tres módulos iguales y en la planta primera sobre las entradas desde la calle, para las siete viviendas que son servidas por cada uno de los 2 núcleos restantes. La superficie asignada es de 2,40 m2 por cada vivienda.

2.1.4- Adecuación a los criterios y normas de diseño para la redacción de proyectos de edificación

El edificio en proyecto se caracteriza por una gran simplicidad en su organización posibilitando la realización con técnicas existentes en la zona.
Las zonas húmedas se proyectan agrupadas, facilitando la realización de las instalaciones que las componen.
La relación Superficie Útil/Construída es de 0,79 situándose en el valor medio del intervalo deseable para edificios plurifamiliares de 6 o más plantas con

escalera protegida DBSI. En los cerramientos y particiones se han adoptado las medidas de espesor aconsejadas por el CTE, de 25 cm. En cerramientos, 20 en medianeras, 15 en separaciones públicas y cuartos húmedos entre sí, 12 entre cuarto húmedo y seco y 10 entre estancias secas.

La modulación de la estructura no es nunca superior a 5 x 5 m2, en 3 crujías de 5 metros aproximadamente.

La adopción de los patios interiores propicia el hecho de que todas las viviendas disfruten de doble orientación con huecos en lados opuestos, consiguiendo la deseada ventilación cruzada, que en otra tipología sería complicado de obtener.
Se emplea el color blanco que refleja la radiación solar, siendo ésta el principal parámetro a controlar.
En cuanto a las demás normas de Diseño y Calidad, están todos los requerimientos contemplados en el Proyecto, adecuándose las viviendas, en forma, dimensiones, amueblamiento de las distintas piezas, criterios de intimidad y relación, condiciones de habitabilidad, seguridad, dotaciones, equipos y demás condicionantes del Pliego.
Igualmente sucede en el edificio, en sus espacios y en los elementos interiores de utilización colectiva.

Estructura

La estructura es de hormigón armado con pórticos formados por pilares, jácenas planas y forjado unidireccional, modulados en luces como máximo de 5 m.. Es fácil de ejecutar, sin necesidad de alta cualificación, lo que beneficia la empleabilidad de la zona (gente autóctona).

Sistema constructivo

El cerramiento de fachada varía según orientación de la misma teniendo los huecos de la fachada norte doble dimensión que la fachada sur. Las ventanas están protegidas del sol (fachada sur) con contraventanas de madera, carpinterías de aluminio y persiana interior de pvc blanco

La fachada es tradicional: ladrillo con acabado de mortero monocapa, cámara de aire, aislamiento y tabique interior con terminación de yeso y pintura blanca.

Es de destacar que las zonas húmedas se encuentran agrupadas, lo que favorece su instalación. Las condiciones climáticas del emplazamiento del edificio posibilitan la aplicación de técnicas mecánicas para la refrigeración del bloque de menor cuantía. La protección del soleamiento es óptima para la zona.

2.1.2- Valores de calidad arquitectónica

El equilibrio con la arquitectura contemporánea se evidencia en las formas puras de su volumen y la proporción de sus formas que dan singularidad a sus alzados, sin perder de vista la claridad y sencillez de su composición.

Los patios se erigen en los grandes protagonistas de la solución tipológica, produciendo las deseadas sombras que propician, a su vez, la diferencia de temperaturas entre las fachadas opuestas que trae consigo el fluir de las corrientes de aire de las ventilaciones cruzadas. No puede ser mejor el comportamiento higrotérmico pasivo que se logra con esta decisión meditada.

Se prevén captadores solares en la cubierta plana de los sobreáticos de dimensiones, calidades e inclinaciones adecuadas para la producción del porcentaje preceptivo de ACS.