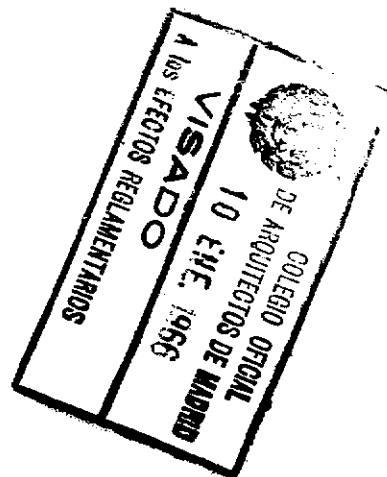


0 1 8 9 9 6 7 2 8 0 6

ORDENACION DE VOLUMENES "LOS ESCORIALES" EN LA
FINCA PROPIEDAD DE ULCESA, SITA EN LA CARRETERA
DE MADRID A EL ESCORIAL.--

MEMORIA



Madrid, 4 de Enero de 1.966

LOS ARQUITECTOS

JOSE M^a MTZ. CUBELLS Y DE TORDESILLAS

SANTIAGO BONZALEZ RODRIGUEZ

ORDENACIÓN DE VOLUMENES "LOS ESCORIALES" EN LA
FINCA DE ULCESA, SITA EN LA CARRETERA DE MADRID
A EL ESCORIAL.--

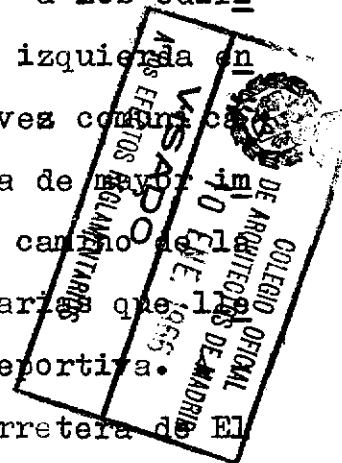
=====

Esta ordenación urbana se refiere a una finca de 65.000,00 m/2. de superficie, limitada al norte con el camino de la Tejera; al sur con la carretera de las Rozas a El Escorial; al este con el ferrocarril Madrid a El Escorial y al oeste con los terrenos propiedad de los P.P. de los Sagrados Corazones.

La entrada a la finca se encuentra en el km. 28, hm. 5 de la citada carretera de las Rozas a El Escorial, ordenándose la circulación por medio de una importante raqueta de comunicaciones, de acuerdo con lo dispuesto y aprobado por Obras Públicas, la cual dará verdadera importancia a la urbanización.

De esta raqueta de entrada parte la red viaria, con dos vías principales formando una V que se abre hacia el interior de la finca y de las cuales derivan las vías secundarias a los distintos puntos de acceso a los edificios. De estas dos vías principales, la de la izquierda enlaza con la calle del Padre Wifrido que a su vez comunica con la carretera de El Escorial y a la derecha de mayor importancia con 12 m. de anchura, enlaza con el camino de la Tejera, desde el cual parten unas vías secundarias que darán a cada uno de los bloques y a la zona deportiva. su vez esta vía es de penetración hacia la carretera de El Escorial a Guadarrama.

Entre las dos vías principales y junto a la raqueta de entrada, se sitúa en el eje de la misma, un edificio de una planta, donde se proyectan las oficinas de recepción, administración, servicio de información, conserjería, central telefónica, etc. con un porche de entrada de



gran caracter Escurialense. En la parte posterior, se distribuyen varios locales comerciales.

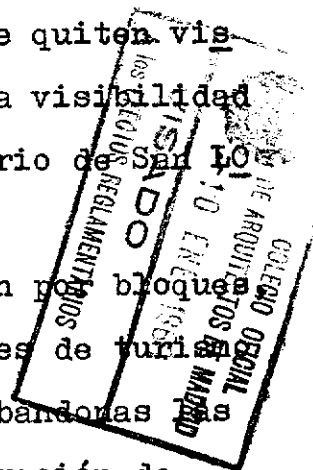
En la parte este de la finca y junto a la linea del ferrocarril se proyecta un conjunto deportivo, que consta de: restaurante-club, piscina olimpica, dos pistas de tenis, campo de mini-golf, parque infantil con piscina para niños, aparcamiento, zonas de recreo, con laminas de agua y zonas verdes, alternando con las rocas aprovechando las condiciones naturales del terreno. Desde las terrazas del restaurante se domina toda la zona deportiva y se establecen comunicaciones por medio de escalera de bajada y pasarelas entre las rocas y por encima del agua.

Este conjunto de extraordinaria belleza, dará verdadera categoria a la urbanización.

Junto a la linea del ferrocarril y para tapar el talud de la misma, se plantará una gran arboleda siguiendo dicha linea y prolongandose por el limite Norte de la finca formando asi una pantalla protectora de vistas desagradables.

Constará además esta urbanización de seis edificios o bloques residenciales, cinco de ellos de tres plantas y uno de cuatro plantas, distribuidos de manera ordenada y adaptandose al terreno, para procurar que no se quiten vistas unos a otros y a la vez conseguir una buena visibilidad desde el exterior hacia la sierra y el Monasterio de San Lorenzo, centro esencial de atracción turistica.

Se ha buscado este tipo de ordenación por bloques ya que es la tendencia existente en los sectores de turismo y veraneo pues por su sistema de uso, quedan abandonadas las jardinerias y edificaciones y con esta concentración de años, los espacios verdes pasan a ser de uso común, con grandes posibilidades de jardineria y conservación de la misma, ya que los servicios centrales quedan funcionando todo el año.



Para el estudio y composición de los bloques se ha tenido presente las características de los edificios de El Escorial y materiales que componen los mismos. Se han previsto bloques longitudinales en relación con su altura y que guardan las proporciones Escorialenses. Los materiales para fachadas, son la pizarra el granito y revestimientos de ladrillo color crema o sea con caracter "granito - viejo", (se prevee como variante, siasi lo exigieran las disposiciones, tirolesas blancas). Las ventanas van recercadas de granito y las cerrajerías serán de completo caracter español.

Los edificios se componen en planta, con patios al interior ó sea de cuatro crujiás, con el fin de proveer a las viviendas de zona para tendido de ropa y evitar el efecto deplorable que las actuales edificaciones en doble crujía producen.

La superficie de ocupación de estos edificios en planta es de 10.908,00 m/2. ó sea el 16,5% quedando más de un 83,5% de zonas verdes y de recreo, las cuales se cuidaran con grandes arboledas y vegetación amplia de tono silvestre, de gran autenticidad y belleza natural, de gran armonía colorista; esta jardinería entra bajo los edificios en su primera crujía.

ESTUDIO DE VOLUMENES Y ORDENACION DE LA FINCA

El estudio general de urbanización sobre dicha finca, se ha realizado ajustándose a todas las disposiciones y ordenanzas municipales, que son las siguientes:

A.- Ocupación en planta 20%.

B.- Volumen 1,5 m/3. por m/2. de terreno.

C.- Altura a línea de corniza 6,50 m., pudiendo llegar a 14,00 m. sin variar la ocupación en planta ni el volumen a construir, ó sea, que considerando 2,70 m. la altura de vivienda serían 5 plantas.

PROGRAMA SEGUN ORDENANZAS

- A.- Ocupación en planta 20% ó sea 20% sobre 65.000,00 m/2..... 13.000,- m/2.
- B.- Volumen 1,5 m/3. por m/2. de terreno ó sea, 1,50 sobre 65.000,- m/2..... 97.500,- m/3.

PROGRAMA PROYECTADO

A.- Ocupación en planta:

Edificios 1 - 2 - 4 - 5	
58,00 x 27,00 = 1.566,00 x 4 =	6.264,00 m/2.
Edificios 3 - 6	
86,00 x 27,00 = 2.322,00 x 2 =	4.644,00 m/2.
	<hr/>
	10.908,00 m/2.
	<hr/> <hr/>

ó sea el 16,5% en contra del 20% de ordenanza.

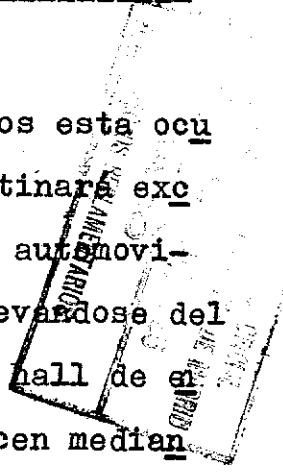
B.- Volumen edificado:

Edificios 1 - 2 - 4 - 5 (3 plantas)	
1.566,00 m/2. x 4 x 2,70 x 3 =	53.400,60 m/3.
Edificio 3 (4 plantas)	
2.322,00 x 1 x 2,70 x 4 =	25.077,60 m/3.
Edificio 6 (3 plantas)	
2.322,00 x 1 x 2,70 x 3 =	18.808,20 m/3.
	<hr/>
TOTAL.....	97.286,40 m/3.
	<hr/> <hr/>

PROGRAMACION DE LOS EDIFICIOS

La planta de semisótano de los edificios esta ocupada por jardineria en un 50 % y el resto se destinará exclusivamente a accesos y zona de aparcamiento de automoviles aprovechando los desniveles del terreno y elevandose del mismo 1,50 m. Se proyecta en cada bloque un gran hall de entrada y las comunicaciones verticales se establecen mediante dos ascensores, una escalera y un montacargas de servicio.

Las demas plantas todas iguales se destinaran a apartamentos.



El número total de estos es de 360 aproximadamente. Dichos apartamentos serán de categoría de lujo, no solo por la calidad y bondad de los materiales a emplear sino por su programación de instalaciones, acondicionadores, mobiliario y decoración.

El programa de los apartamentos es de:

19	apartamentos (E)	de 1 dormitorio	y	31,00 m/2.
123	"	(D) de 2	"	y 71,00 m/2.
38	"	(C) de 2	"	y 82,00 m/2.
142	"	(B) de 3	"	y 92,00 m/2.
38	"	(A) de 4	"	y 106,00 m/2.

se ha procurado dar variedad de programa a los mismos, pues las necesidades de la Sierra de Madrid, así lo requiere.

Se cierra esta memoria explicativa de la ordenación de "Los Escoriales" sometiendo a la aprobación del organismo competente, por cumplir las exigencias de las Ordenanzas Municipales y las de Orden estético en relación con su ubicación.

Madrid, 4 de Enero de 1.966

LOS ARQUITECTOS

Santiago Anaya

En [illegible]

VISADO
AL SEERJUS REGLEMENTARIO
COLEGIO ORIGINAL
DE ARQUITECTOS DE MADRID