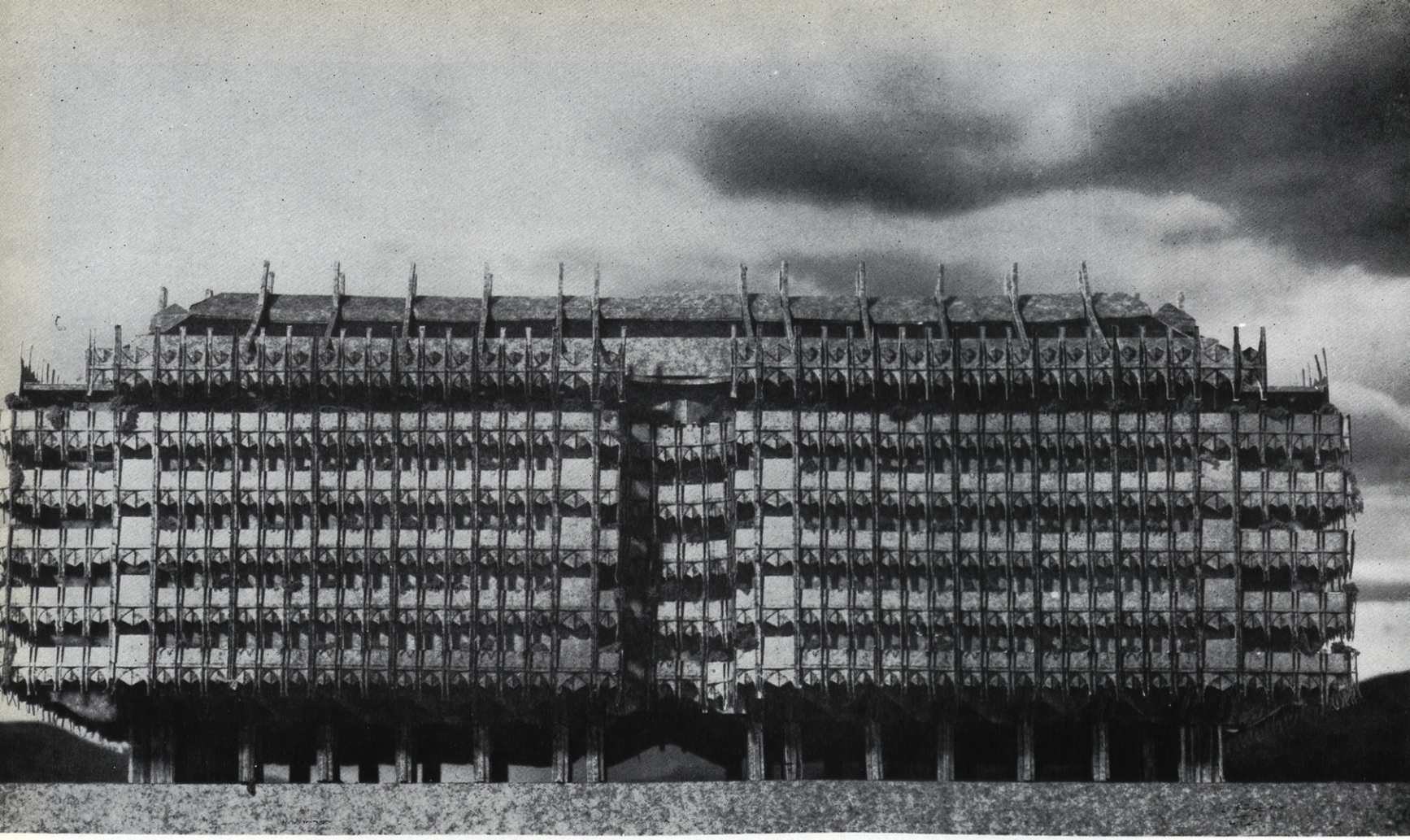


ANTEPROYECTO DE EDIFICIO CULTURAL EN EL SOLAR DEL TEATRO PRINCIPAL DE BURGOS

PRIMER PREMIO

FERNANDO HIGUERAS y ANTONIO MIRÓ. Arquitectos.
J. MANUEL MEDRANO. Estudiante.

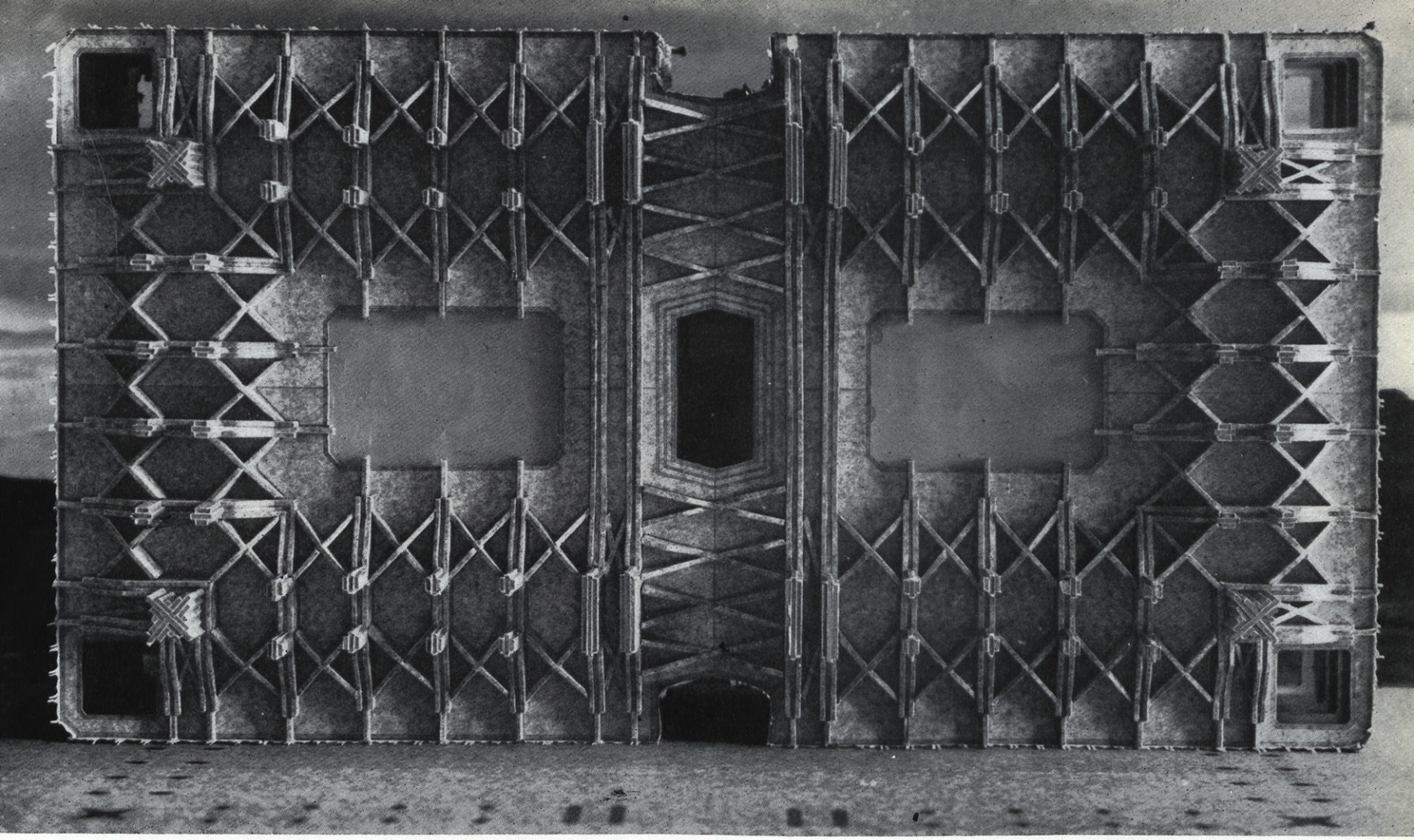
SE HA BUSCADO APASIONADAMENTE, CON LOS MEDIOS ARQUITECTONICOS ACTUALES, UNA AUTENTICIDAD CONSTRUCTIVA CUYO RESULTADO FINAL TENGA ALGO DE ANTIGUO E INSUSTITUIBLE CAPAZ DE SOPORTAR DIGNAMENTE EL PASO DEL TIEMPO

Este anteproyecto, por tratarse de un concurso de ideas orientativo, se ha enfocado con la natural libertad para conseguir un edificio que, adaptándose a su privilegiada situación y al entorno que lo rodea, posea una máxima flexibilidad, gracias a la simplicidad de composición de planta y volúmenes y, por tanto, susceptible de adaptarse a programas variables que respondan a futuras necesidades.

En primer lugar, consideramos que el volumen del teatro sobre la rasante, y con una capacidad para 1.500 personas, ocupando prácticamente todo el volumen disponible, no hubiera constituido un acierto técnico, artístico y urbanístico. Técnicamente las dimensiones del solar no son adecuadas, principalmente falto de anchura y no sobrado de longitud. Plásticamente el volumen del teatro, con formas características y a la vez restringidas, mezcladas con las propias de otras funciones, hubieran obligado a una solución difícilmente acertada. Urbanísticamente la situación del solar es más acorde para un edificio representativo de tipo cultural, con múltiples actividades y vida más intensa que la que proporcionaría un teatro.

Para conseguir un máximo aprovechamiento y rentabilidad del solar se sitúa el teatro en el subsuelo, ya que no necesita abrirse a las luces exteriores y sí, en cambio, aislarse de ruidos molestos. Su capacidad es, aproximadamente, de 800 plazas y posee todas las instalaciones necesarias para su correcto funcionamiento. Sin embargo, estimamos que lo idóneo en este caso sería crear una sala de usos múltiples: teatro, cine, conciertos, conferencias, etc., con una capacidad no mayor de 500 espectadores, reduciendo todo el aparato escénico y adaptándolo a técnicas modernas; con ello suprimiríamos el volumen necesario para el actual telar, con la consiguiente liberación de espacio comercial en planta baja y disminución en la excavación del subsuelo. Todo el volumen del teatro se rodea con los aparcamientos subterráneos, susceptibles de ampliarse bajo el paseo del Espolón en la zona que no existe arbolado o en la plaza Miguel Primo de Rivera. De esta forma se crea, además, un gran cámara antihumedad que asegura el total aislamiento del teatro.

La planta baja está rodeada de soportales, siguiendo la más pura tradición de la arquitectura castellana, aunque ahora sin necesidad de columnas exteriores. Una calle interior de peatones da acceso al edificio y lo atraviesa según su eje transversal mediodía-norte. Se consigue así una agradable transición desde el paseo



del Espolón al resto de la ciudad. En esta planta está situado el acceso al teatro, reservándose un espacio perimetral para tiendas.

Las plantas de pisos, con dos núcleos de entradas verticales para una doble función comercial y cultural, se desarrollan según dos ejes de simetría alrededor de dos patios interiores, permitiendo esta disposición múltiples tipos de distribución; así, una planta puede dividirse en cuatro secciones totalmente independientes sin mancomunidad de servicios ni cruces circulatorios, o fraccionarse en numerosos locales, accesibles desde los claustros que rodean los patios.

Se han previsto en principio tres plantas para locales comerciales u oficinas, una para locales recreativo-culturales y la última, retranqueada, se destina a biblioteca. Los espacios obtenidos bajo cubierta se aprovechan para aumentar la capacidad de la biblioteca, depósito de incunables, archivos y espacio para tres viviendas.

En los planos que acompañan el presente trabajo se ha omitido las distribuciones interiores con la intención de subrayar que la diafanidad y simplicidad de los esquemas estudiados permiten cualquier distribución acorde con un programa posterior más definitivo y ajustado.

MEMORIA CONSTRUCTIVA

Hoy generalmente se prescinde, quizá por miedo de volver atrás, de antiguos lenguajes arquitectónicos que reportaron indudables ventajas y que, teniendo en cuenta los medios de que se dispone actualmente, constituirían una gran mejora y, por tanto, un avance.

Muchas veces, las mayores conquistas de la Arquitectura se desprecian y prácticamente han sido eliminadas sin haber conseguido superarlas.

Así, la estructura, elemento base del edificio, que debe ser simple, elástica y plenamente integrada al conjunto, determina su forma sin supeditarse a una planta que refleje un programa excesivamente definido.

Los aleros, que protegen las fachadas y sus huecos de la lluvia en invierno y de soleamiento excesivo en verano, hoy son olvidados.

Las formas de los huecos exteriores, tejadillos, jambas y molduras, que protegen de la intemperie y aseguran un buen envejecimiento del edificio, al mismo tiempo que crean un encaje arquitectónico, un claro-oscuro y una gran vibración, han influido también en la composición de este edificio, siempre de acuerdo con las modernas técnicas.

Los materiales.— El edificio, que se pretende tenga una gran unidad, se ha concebido en base a un único material como elemento fundamental de construcción: el hormigón armado.

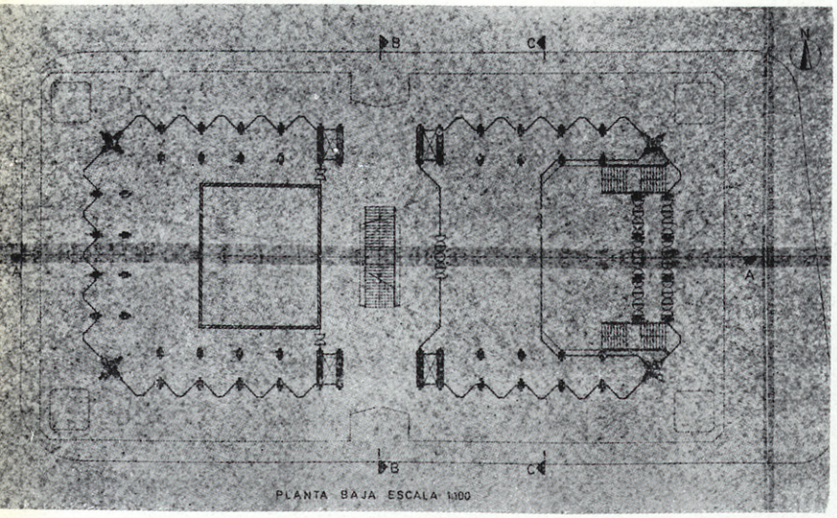
Así, la estructura, pensada de forma que dé al mismo tiempo el carácter arquitectónico exterior e interior del edificio, ha sido diseñada cuidadosamente de acuerdo con experiencias anteriores; las vigas tienen un módulo adecuado y son líneas de separación de espacios. Los arriostramientos tranversales forman, al mismo tiempo, las cajoneras de persianas al exterior y artesonados en crucería en las zonas de pasillos. Los pilares están situados en puntos de equilibrio estático y funcional.

Todo ello estudiado con una modulación que permite la repetición de encofrados en pilares, vigas y arriostramientos en plantas de pisos, manteniendo constantes sus secciones.

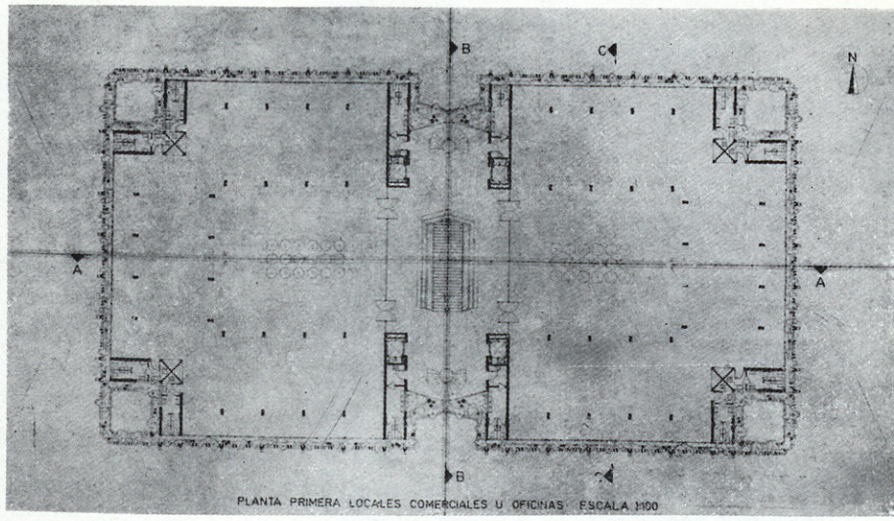
La estructura en planta baja sufre un cambio determinado por la necesidad de obtener grandes luces para la sala y escenario del teatro. Para ello, llevando las cargas de los pilares superiores a grandes vigas y aproximando los pilares en planta baja y subsuelo, se obtienen luces interiores de 20 m., suficientes para el desarrollo del teatro, obteniéndose vuelos de seis metros en planta baja para soportales y que compensan los momentos del vano central.

La estructura estudiada para la cubierta permite un aprovechamiento de su espacio interior, destinado a almacenes. Toda la estructura quedará vista, con la calidad del hormigón una vez desencofrado y sin posterior tratamiento.

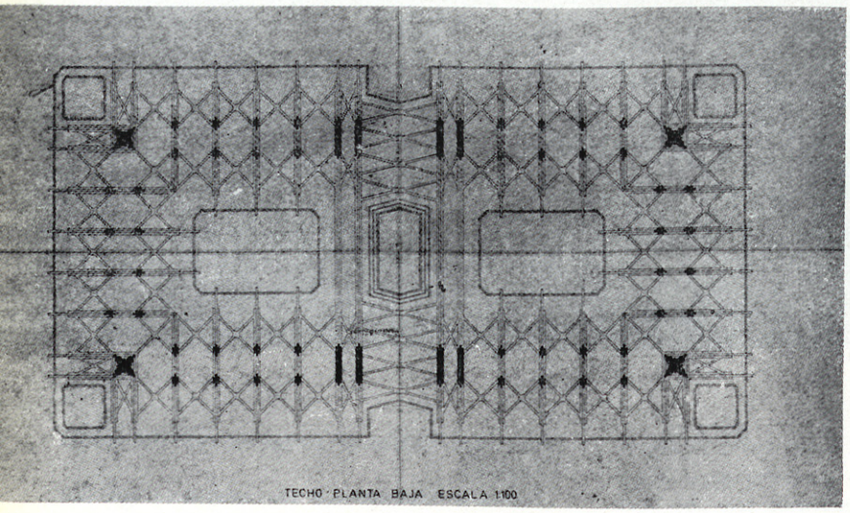
Cerramientos.—Los cerramientos de cristal están remetidos un metro de la línea de fachada, la cual está formada por piezas prefabricadas de hormigón, todas iguales, colgadas, a modo de gran celosía, entre forjados de pisos; su misión será proteger los huecos acristalados contra la intemperie, matizando, además, la luz exterior mediante un calado en su parte superior que formará un juego óptico con las líneas horizontales de las persianas enrollables. En su antepecho va alojada una jardinera, con lo que la vegetación se integra al edificio, creando una prolongación amable del paseo del Espolón.

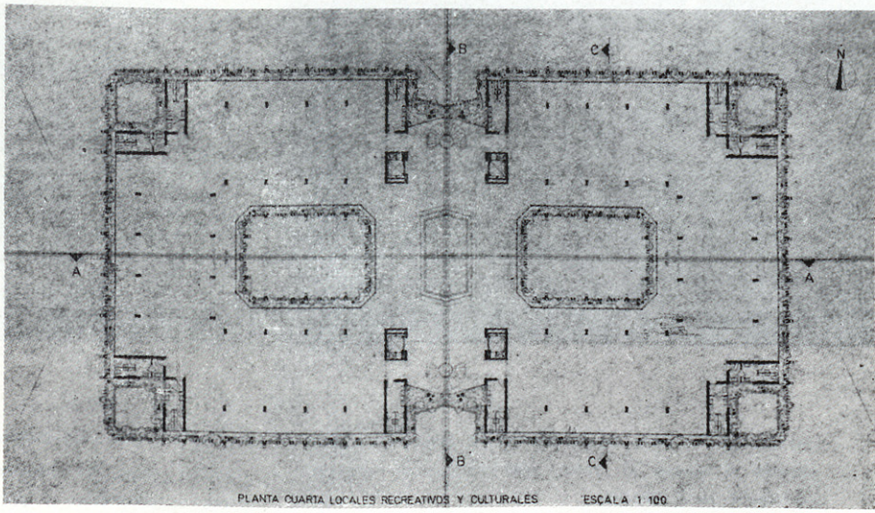


PLANTA BAJA ESCALA 1:100

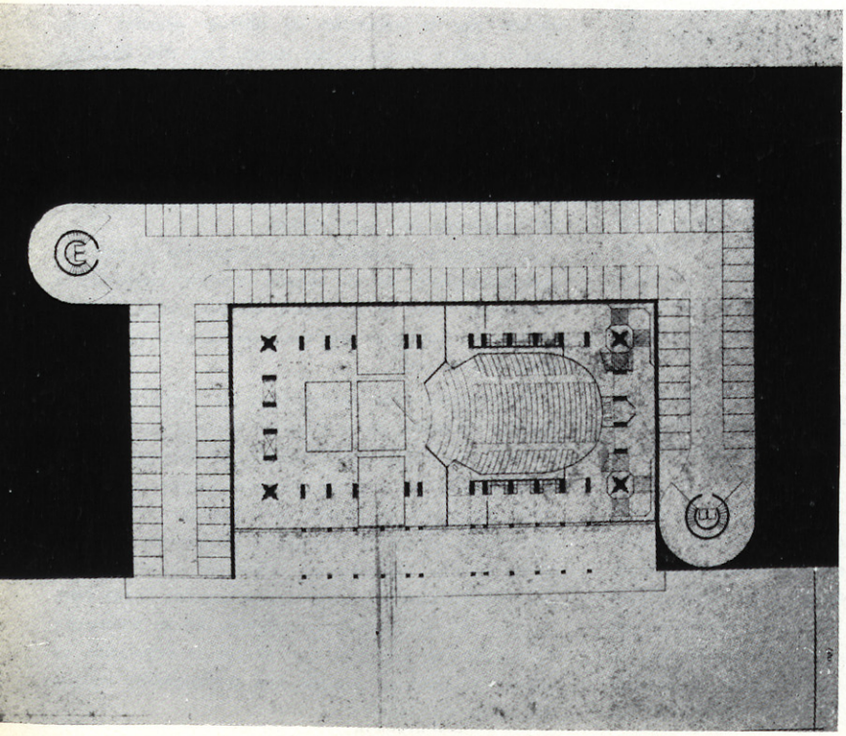


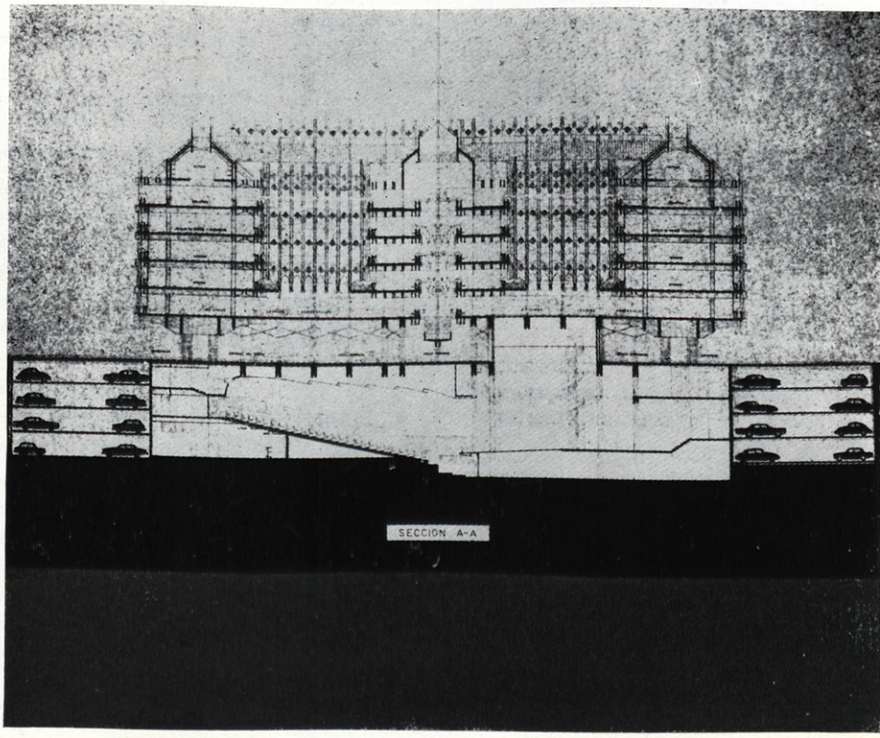
PLANTA PRIMERA LOCALES COMERCIALES U OFICINAS ESCALA 1:100

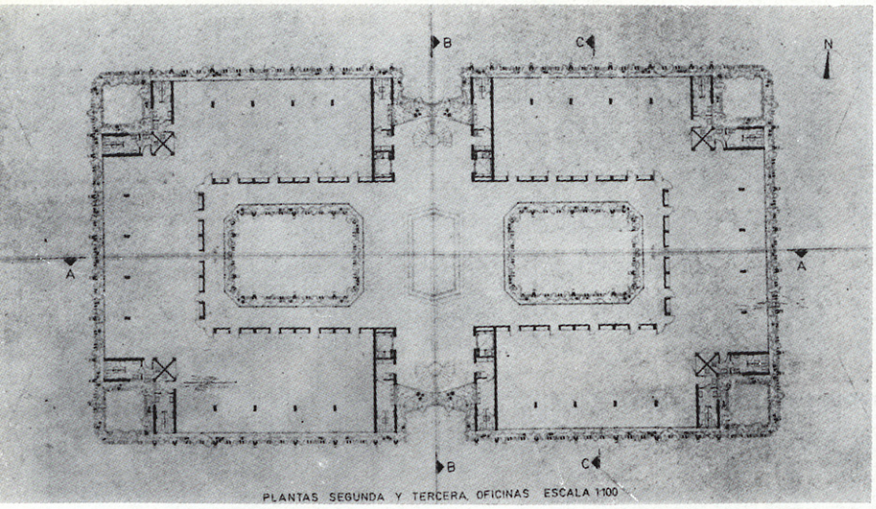

TECHO - PLANTA BAJA ESCALA 1:100



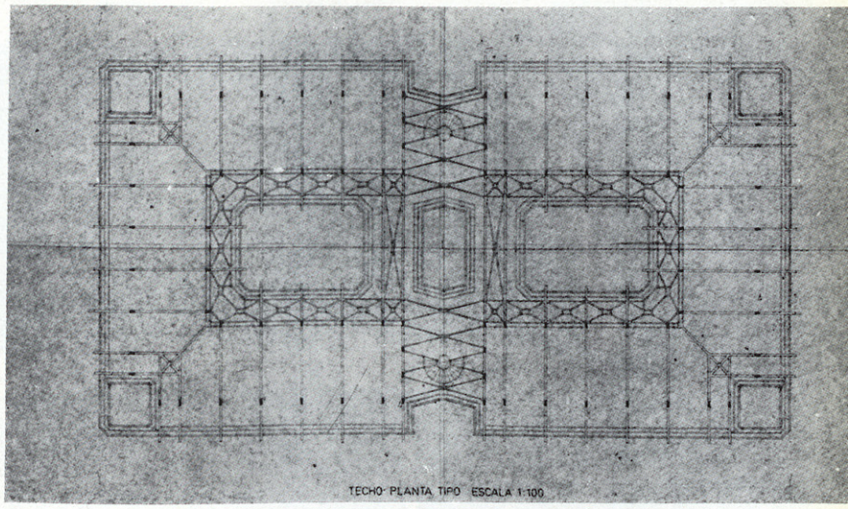
PLANTA CUARTA LOCALES RECREATIVOS Y CULTURALES ESCALA 1:100



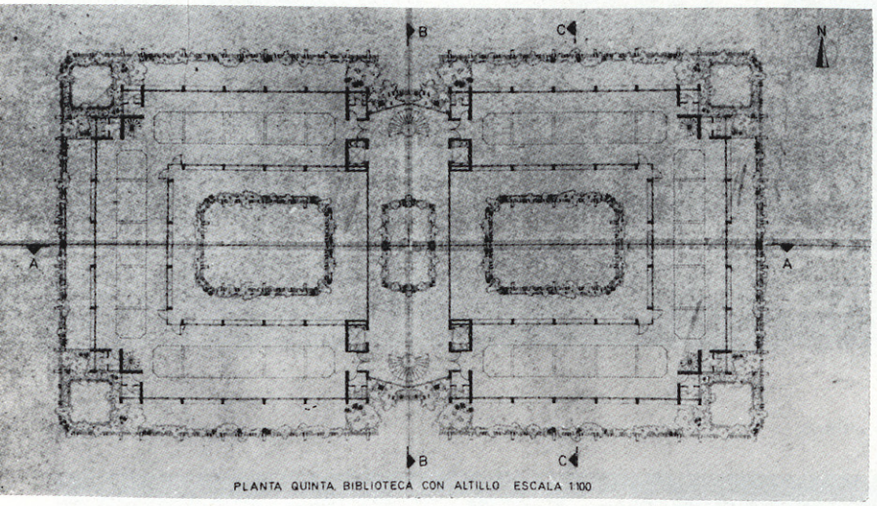

SECCION A-A



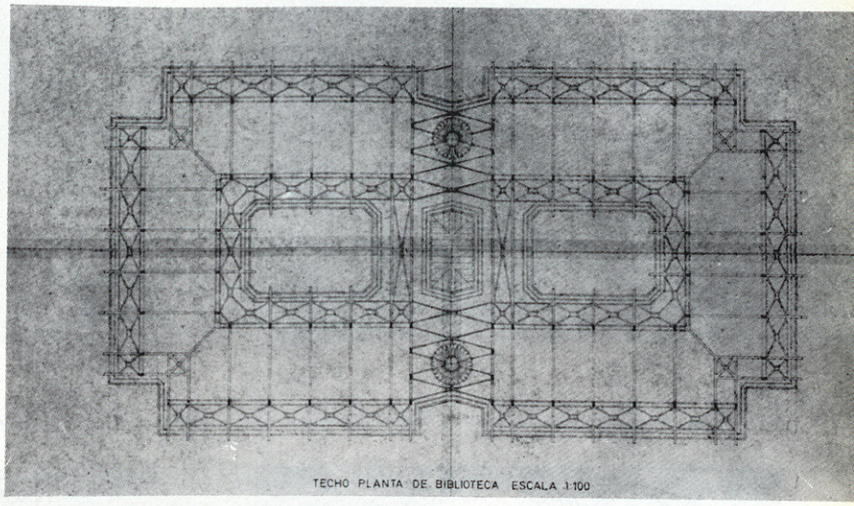
PLANTAS SEGUNDA Y TERCERA, OFICINAS ESCALA 1:100



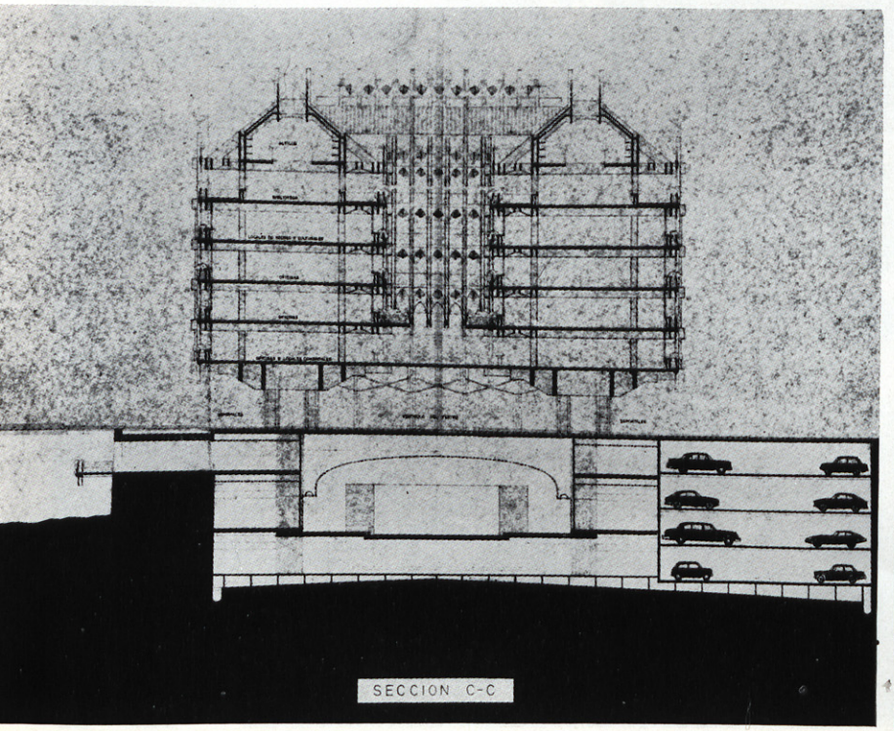
TECHO PLANTA TIPO ESCALA 1:100



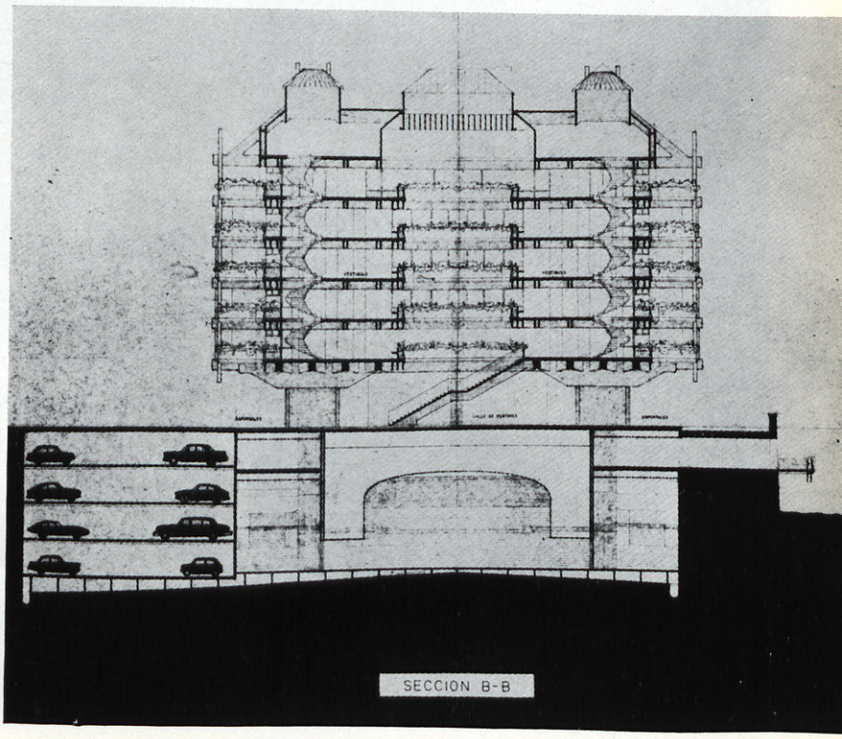
PLANTA QUINTA, BIBLIOTECA CON ALTILLO ESCALA 1:100



TECHO PLANTA DE BIBLIOTECA ESCALA 1:100

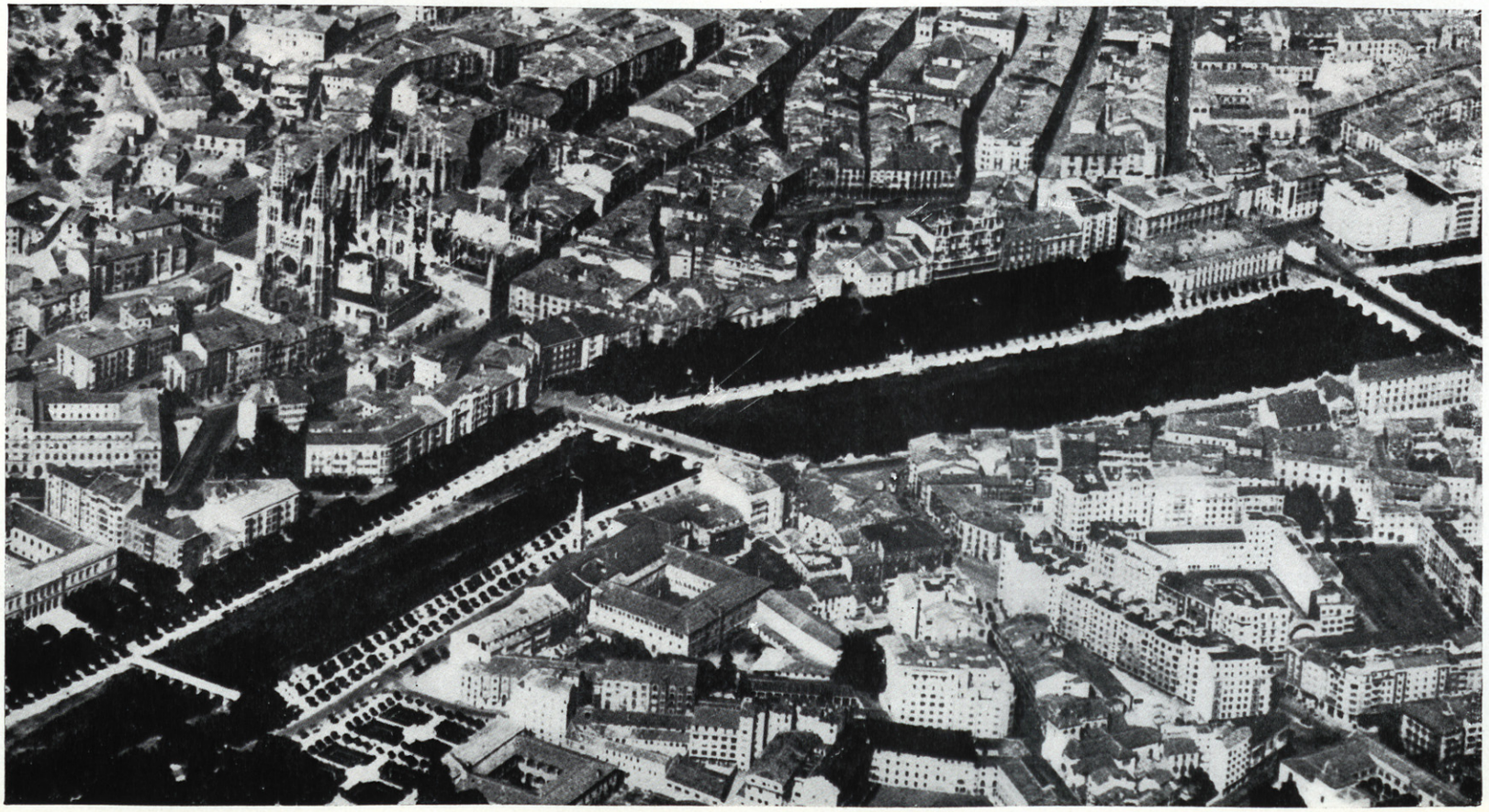


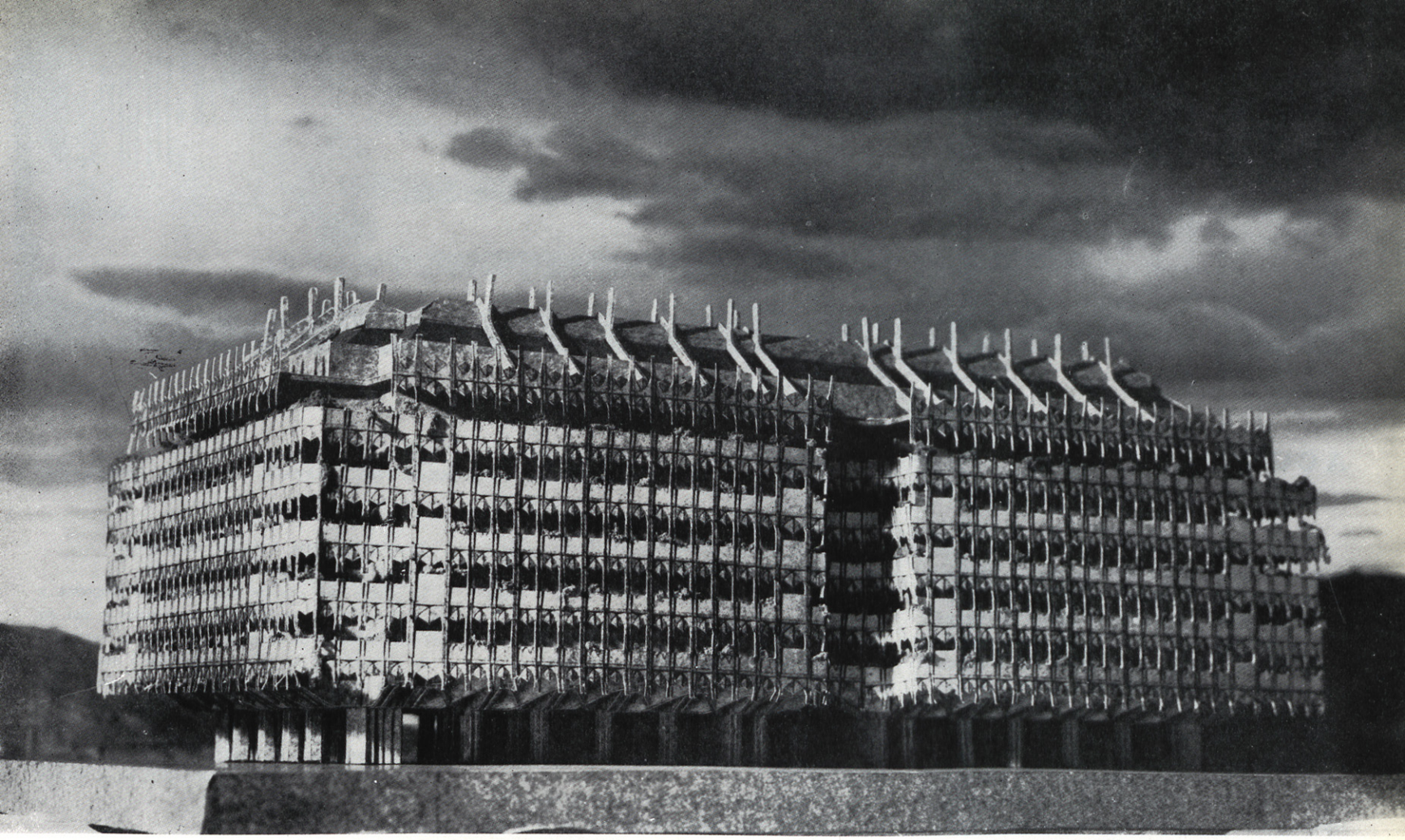
SECCION C-C



SECCION B-B

Vista aérea de Burgos con el antiguo teatro, en cuyo solar se proyecta construir este edificio.





ESTUDIO ECONOMICO

Ingresos previsibles anuales por explotación del aparcamiento, locales comerciales y oficinas.

APARCAMIENTO

En Madrid el aparcamiento cuesta, por vehículo de cualquier tamaño, 10 pesetas la primera hora y 5 pesetas la segunda y siguientes. Plazo máximo de aparcamiento: veinticuatro horas. Un coche, estando veinticuatro horas, pagaría 125 pesetas. Supuesto el aparcamiento lleno a lo largo de un año, el ingreso bruto sería de 448 × 125 ptas. × 365 días = *20.440.000 pesetas.*

LOCALES EN PLANTA BAJA

Puede considerarse como precio de alquiler, por un año y metro cuadrado, 2.000 pesetas. Por tanto, los locales de planta baja rentarían al año 896 × 2.000 = *1.792.000 pesetas.*

LOCALES PARA OFICINAS

Suponiendo que se destinen la totalidad de los metros construidos en pisos para oficinas y que el alquiler medio anual fuera de 1.500 pesetas metro cuadrado. Dado que hay 10.059 metros cuadrados, tendríamos una renta bruta por año de 10.059 × 1.500 = *15.088.500 pesetas.*

INGRESOS ANUALES EN LA BASE TEORICA DE MAXIMO RENDIMIENTO

	Pesetas
Aparcamiento	20.440.000
Locales en planta baja	1.792.000
Locales en planta pisos	15.088.500
Suma	37.320.500

Estimamos los gastos anuales de entretenimiento y personal en un 10 por 100 de 37.250.500, o sea 3.732.050 pesetas. Los ingresos líquidos anuales serían 37.320.500 — 3.732.050 = 33.588.450 pesetas. Lo cual supondría una rentabilidad del *38,95 por 100.*

●

Establezcamos ahora la base más real: que el aparcamiento sólo alcanza un rendimiento del 60 por 100 de su capacidad total y que se alquilan todos los locales disponibles.

Los ingresos serían:

	Pesetas
Aparcamiento	12.264.000
Locales planta baja	1.792.000
Locales planta pisos	15.088.500
Total	29.144.500

Deduciendo el 10 por 100 de gastos, quedan 29.144.500 — 2.914.450 = *26.230.050 pesetas,* lo cual supone una rentabilidad anual del *30,41 por 100.*

Supongamos ahora la hipótesis que el Ayuntamiento retiene una planta entera para dependencias propias. Los ingresos serían: quedarían 8.171 metros cuadrados, que a 1.500 pesetas metro cuadrado de alquiler anual darían 12.256.500 pesetas.

	Pesetas
Aparcamiento	12.264.000
Locales planta baja	1.792.000
Locales planta pisos	12.256.500
Suma	26.312.500

Deduciendo el 10 por 100 de gastos, quedan 26.312.500 — 2.631.250 = *23.681.250 pesetas,* lo cual supone una rentabilidad anual del *27,46 por 100.*

●

Se dan a continuación los datos de ingresos *brutos* anuales por plantas y su rentabilidad referida al costo total del edificio.

	Pesetas	%
Aparcamiento (60 por 100 de su capacidad)	12.264.000	14,22
Planta baja	1.792.000	2,08
Planta primera	3.169.500	3,68
Planta segunda	2.832.000	3,28
Planta tercera	2.832.000	3,28
Planta cuarta	2.832.000	3,28
Planta quinta	2.004.000	2,33
Altillo	1.419.000	1,64
Suma	29.144.500	33,79

Del conjunto de datos anteriores se deduce que las inversiones que se efectúen para la construcción de este edificio producen una renta elevadísima, estimándose que, de cumplirse las hipótesis previstas, podría amortizarse el capital invertido en cuatro o cinco años.