

DIRECTRICES PROYECTUALES

Parcela P-1 [Rehabilitación de la antigua fábrica CLESA]

La intervención planteada se adapta al Dictamen de la Comisión Local de Patrimonio, excepto en lo referido a la conservación del forjado correspondiente a la cota +1,63, proponiéndose su demolición, considerando la reducida altura libre existente entre este forjado y el de la planta superior. Esta solución mejora considerablemente la relación espacial interior del conjunto de la nave y permite una mayor altura de los locales comerciales situados en el nivel -1,90.

Las ménsulas de hormigón que soportaban los antiguos depósitos se reutilizan para configurar un conjunto de lucernarios cilíndricos.

Los elementos prismáticos que se incorporan al edificio existente, formalmente neutrales, tienen un carácter transitorio. Su disposición y formalización unitaria persiguen una clara diferenciación respecto al edificio actual, eludiendo la confrontación con las preexistencias.

Se pretende un tratamiento unitario del conjunto de elementos incorporados, materializado en la utilización de un único color en el acabado de los diferentes materiales previstos, especificados más adelante, exceptuando los vidrios utilizados en las protecciones.

La propuesta afronta la restauración y la consolidación de las fábricas existentes y la renovación de los revestimientos y de las carpinterías, incorporando materiales y sistemas constructivos actuales.

El programa que se propone para las antiguas naves de la fábrica es un CENTRO COMERCIAL desarrollado en diferentes niveles, conectados por escaleras mecánicas, escaleras convencionales, incluyendo las adaptadas al Dictamen de la Comisión de Patrimonio, y varios elevadores para personas y mercancías.

Se crea un eje de comunicación principal que recorre longitudinalmente las naves del edificio, partiendo del acceso principal ubicado en la fachada norte y que permite visualizar las diferentes zonas del programa.

Un conjunto de contenedores prismáticos, implantados en los diferentes niveles alojan los espacios de los diferentes locales comerciales

Las cubiertas de estos contenedores, apenas compartimentadas, para no alterar las cualidades espaciales de las naves y permitir la entrada de luz desde los lucernarios orientados al norte, se reservan para locales de hostelería.

El Centro Comercial está conectado al parking situado en los niveles del sótano mediante elevadores y escaleras.

En la zona de la fábrica destinada a oficinas se propone un CENTRO EMPRESARIAL, también destinado a oficinas, con espacios sin compartimentar que se adaptarán a las necesidades de superficie de las diferentes empresas.

Este centro cuenta además con un conjunto de salas de reuniones y salas de usos múltiples, algunas de ellas con acceso directo desde el exterior, para posibilitar un funcionamiento independiente de las mismas.

Parcela P-7 [Edificio de nueva planta destinado a hotel]

Se propone un edificio, destinado a hotel de cuatro estrellas, contenido formalmente, para no rivalizar con los volúmenes de la antigua fábrica, con una envolvente ceñida a las alineaciones oficiales propuestas en el planeamiento.

El programa se dispone en torno a un gran vacío iluminado cenitalmente, evocando los lucernarios existentes en la antigua fábrica.

El vacío unifica espacialmente los cinco niveles del edificio, contemplados en la normativa vigente.

En la planta baja coincidente con la rasante de la calle Isla de Sicilia, se sitúa el acceso principal del hotel, el vestíbulo, la recepción y dependencias de administración, la cafetería y un conjunto de salas subdivisibles de usos múltiples.

En la planta semisótano, coincidente con el nivel del acceso principal del Centro Comercial, se ubica el comedor y un salón de usos múltiples, ambos con acceso independiente desde el exterior.

Las habitaciones, agrupadas de dos en dos, se disponen en los restantes niveles. Esta solución permite reducir el número de huecos en las fachadas, disminuyendo la excesiva fragmentación que produciría un tratamiento diferenciado de cada una de las habitaciones.

La planta semisótano, con acceso desde el parking para posibilitar la carga y descarga de mercancías y el acceso de personal desde el aparcamiento, se utiliza parcialmente para ubicar varias dependencias de servicio y un almacén.

Urbanización.

Se ha adoptado un tratamiento diferenciado del área disponible según los condicionantes del subsuelo.

Área orientada al Este de la nave.

En esta zona, una pequeña plaza configurada por la antigua fábrica y el nuevo hotel se utilizan formas circulares [jardineras, parasol, mobiliario, acceso parking...] ajenas a las direcciones que establecen las geometrías de los dos edificios. En el despiece del suelo se evitará que prevalezca cualquiera de las direcciones dominantes.

Área orientada al Oeste de la nave.

En esta superficie se plantean zonas ajardinadas de perímetro irregular, similares a las proyectadas por Alejandro de la Sota, con abundante arbolado para propiciar zonas de estancia y aminorar el impacto ambiental producido por la proximidad del trazado ferroviario.

En el perímetro de la parcela se propone la plantación de arbolado ceñido a las alineaciones previstas.

USOS / SUPERFICIES

Rehabilitación fábrica

Uso [antigua nave]: Centro comercial
Superficie uso comercial: 1.852 m²
Superficie uso hostelería: 897 m²
Uso [antiguas oficinas]: Centro empresarial
Superficie uso empresarial: 1.321 m²

Edificio de nueva planta

Uso: Hotel [****]
Número de habitaciones: 93
Número de plazas comedor: 126
Superficie locales de usos múltiples: 482 m²

Parking

Centro comercial / empresarial
Plazas superficie comercial: 172
Plazas carga y descarga: 18
Total: 190
Hotel
Plazas personal: 27
Plazas alojamiento: 55
Total: 82

PRESUPUESTO ESTIMADO DE EJECUCIÓN MATERIAL

Rehabilitación fábrica

[Centro comercial + oficinas]	4.300.000 Euros
Hotel	7.000.000 Euros
Parking	3.500.000 Euros
Urbanización	300.000 Euros

TOTAL Presupuesto Ejecución Material] 15.100.000 Euros

BREVE DESCRIPCIÓN DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS Y ESTRUCTURALES PROPUESTOS PARA LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

REHABILITACIÓN ANTIGUA FÁBRICA

Estructura

- Saneamiento, restauración y consolidación de estructura de hormigón armado existente según metodología Norma UNE-En 1504-9.
- Estructura de acero laminado en formación de envolvente de espacios comerciales.
- Forjado de chapa colaborante en superficies de cubierta transitables.
- Forjado sanitario de piezas prefabricadas cupulares de polietileno tipo *caviti* en zonas en contacto con el terreno.

Cubierta

- Panel sándwich de aluminio y núcleo aislante de poliuretano. Acabado anodizado.
- Albardilla remate superior de muros de chapa plegada de aluminio de 2 mm. de espesor. Acabado anodizado.
- Reposición de lucernarios mediante vidrios de baja emisividad y carpintería fija de aluminio.

Cerramientos

- Saneamiento, restauración y consolidación de fachadas a conservar, según especificaciones del Dictamen de la Comisión de Patrimonio.
- Trasdosado interior de paramentos verticales de nave existente mediante placas de yeso laminado reforzadas mediante fibra, perfilera metálica y aislamiento de poliuretano proyectado en cámara.

Particiones

- General. Tabique de placa de yeso laminado sobre estructura de perfilera metálica con aislamiento de lana de roca en cámara. Material hidrofugante en locales húmedos.
- Aseos. Cabinas sanitarias realizadas con panel compacto y perfilera de acero inoxidable
- Tabiquería de ladrillo hueco en áreas puntuales.

Revestimientos

Verticales

- Panel composite CORIAN sobre subestructura metálica en envolvente exterior de locales comerciales.

Solados

- Forjados de nueva creación. Pavimento vinílico de seguridad tipo *forbo safestep R12*.
- Soleras. Pavimento continuo de resina autonivelante

Techos

- Techos suspendidos de nave existente mediante chapa de aluminio ondulada microperforada sobre perfilera metálica.

- Techo registrable de placas de aluminio en áreas de comunicación y zonas de uso común.
- Techo suspendido de placa de yeso laminado y perfilería metálica en el resto de locales.

Carpintería

Interior

- Hojas de doble placa de resina termoendurecible tipo trespa sobre tablero de baja densidad y bastidor perimetral de madera.
- En zona de oficinas según especificaciones establecidas en el Dictamen de la Comisión de Patrimonio.

Exterior

- Carpintería fija y practicable realizada con perfiles de aluminio extruido, con rotura de puente térmico. Acabado en aluminio anodizado.
- Acristalamiento con doble vidrio de baja emisividad. Características y composición de los vidrios del acristalamiento según ubicación y función.
- Accesos principales. Puertas automáticas de dos hojas con laterales fijos mediante vidrio laminar.
- Puertas de acceso secundario. Carpintería practicable pivotante realizada con chapa y perfiles de aluminio extruido, con rotura de puente térmico. Acabado en aluminio anodizado.

HOTEL

- Revestimiento de fachadas mediante panel de hormigón de altas prestaciones UHPC con textura acanalada.

URBANIZACIÓN

- Arbolado autóctono de hoja perenne.
- Superficie ajardinada de césped y plantas tapizantes.
- Jardineras, asientos, alcorques... realizados con elementos prefabricados de hormigón UHPC.
- Parasoles realizados con estructura tubular de acero galvanizado y membrana ETFE.
- Revestimiento exterior acceso a parking mediante chapa ondulada de aluminio anodizado.
- Pavimentación general mediante adoquín fotocatalítico *ecogranic* de hormigón de alta resistencia con áridos graníticos, silíceos o basálticos. Colocación en espiga sobre base rígida de hormigón.
- Peldañado de escaleras mediante baldosa rectangular fotocatalítica *ecogranic* de hormigón de alta resistencia con áridos graníticos, silíceos o basálticos.