

Centro Comercial "Moraleja Green".

Alcobendas. Madrid.



216

La parcela objeto del presente proyecto, procede de la segregación realizada sobre la parcela D-1 del antiguo Plan General de Alcobendas, de uso deportivo y superficie en origen de 128.653 m², mediante el convenio firmado por el Ayuntamiento de Alcobendas y los propietarios de la parcela, en Diciembre de 1998. Dos porciones de esta, de 26.893 y 4.500 m² se segregan para pasar a regirse por la Norma Zonal de Terciario Especifico prevista en la reciente revisión del Plan General aprobada definitivamente el pasado mes de Mayo. Pasa a ser por tanto un suelo urbano regido por normas zonales. A la parcela de 26.895 m², se le asigna una edificabilidad de 0,3 m²e/m²s que equivale a 8.068 m². El uso permitido dentro de la Norma Zonal es el de Terciario Especifico/COMERCIAL.

Vinculación con el entorno

Se crea una sociedad para desarrollar el Centro Comercial objeto del presente Proyecto, como ampliación o como complemento del existente, situado en la parcela opuesta respecto de la Avda. de Europa. Es por tanto un centro que contempla la realidad del actual en sus circunstancias de oferta y nace con el propósito de abordar su propia definición y rentabilidad en armonía con él y con la finalidad de potenciarse mutuamente.

Expresión última de esta circunstancia la constituye la construcción de una pasarela elevada sobre la Avenida de Europa que enlaza ambos centros a través de la planta 2TM de ambos. Al mismo tiempo y por otra parte, la oferta del nuevo centro también debe contemplar la actividad creada en el otro extremo de la parcela, integrada por el Campo de

Golf, que impulsa el concepto de actividades al aire libre, esencialmente compuesta en este caso por la restauración, que basa su rendimiento en la gran población empresarial del parque.

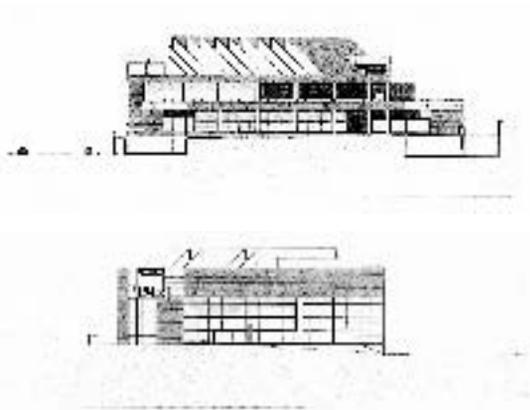
Descripción de la solución adoptada

En ARMONÍA con los condicionantes anteriores y atendiendo las distintas sugerencias y planteamientos realizados por la Sociedad Promotora y su equipo de asesores, se propone la solución arquitectónica que describimos a continuación.

Organización por plantas

El edificio consta de dos plantas sótano para uso de garaje, una planta semisótano para uso de garaje, almacenes, servicios e instalaciones y tres plantas sobre rasante. Las plantas sótanos y semisótano, unidas a la baja, de mayor extensión que las superiores, completan una superficie de ocupación inferior a la permitida. Las tres plantas sobre rasante suman la superficie máxima edificable, es decir 8.068 m², mas las superficies de circulaciones no computables. El conjunto se divide en dos cuerpos claramente diferenciados. Uno destinado a Centro Comercial puro, volcado a la Avda. de Europa y otro en el lado opuesto, destinado a restauración. El primero consta de tres plantas y se encuentra unido al segundo a través de la planta baja sin solución de continuidad.

El cuerpo de restauración consta en su mayoría de una planta y se abre en forma de locales independientes a una zona central ajardinada con zonas de agua, paseos y terrazas a través de la cual tienen sus accesos.



El acceso al aparcamiento se realiza desde la avenida interior en la que será necesario realizar las obras de reforma que conduzcan a establecer las formas representadas en los planos del proyecto para la entrada y salida de vehículos al referido vial. En cada una de las plantas antes citadas cabe señalar los siguientes aspectos particulares:

Planta sótano 2

Destinada exclusivamente a aparcamiento con acceso de vehículos y peatones desde la planta superior. En el presente proyecto esta planta queda sin terminar, reservada para un uso posterior en función de las necesidades que determine el centro y su construcción se limita a las unidades de obra bruta, es decir, excavación, cimientos, muros y estructura. Permanecer cerrada hasta que tomada la decisión de su apertura se realice el proyecto complementario para la realización de las obras de instalaciones y acabados necesarias. El número previsible de plazas en esta planta es de 153.

Planta sótano 1

Igualmente destinada a aparcamiento, contar con todos los elementos constructivos necesarios para su apertura y puesta en servicio, en la forma que se define en los planos. Tiene sus accesos peatonales y de vehículos a través de la planta superior. El número de plazas en esta planta es de 153.

Planta semisótano

En esta planta deben distinguirse tres zonas diferenciadas:

1.- Zona de aparcamiento.

De la misma forma que en las plantas inferiores se desarrolla en esta planta un área de aparcamiento de vehículos ligeros con acceso y salida desde la vía interior, a través de puertas diferenciadas. Dispondrá, como la planta Sótano 1, de todos los elementos constructivos e instalaciones necesarios para su funcionamiento y servir a este y al Sótano 2 de vía de acceso tanto de vehículos como de peatones. Las circulaciones de estos se realizan a través de ascensores escaleras fijas y

escaleras mecánicas, en la forma y número representadas en planos. El número de plazas en esta planta es de 151.

2.- Zona de Almacenes. Servicios e Instalaciones.

Corresponde a las dependencias destinadas a: almacenes de mercancías de los locales comerciales del centro, salas y cuartos de instalaciones, y servicios del conjunto de la edificación. Áreas de servicio, almacenes y cocinas de la zona de restauración.

3.- Muelle de Carga y Descarga.

Esta zona está situada en un nivel diferente al de las dos anteriores en virtud de la topografía de la parcela y de las necesidades de altura que requiere su uso en el que debe facilitarse el acceso de furgones y camionetas de transporte, propios del abastecimiento de un centro como el que se proyecta. El acceso a esta área es independiente al de los aparcamientos de vehículos y se proyecta a lo largo de la linde SE en la superficie de retranqueo respecto de la parcela colindante de uso Terciario, T8.

Al mismo tiempo, este acceso, constituido por un vial de 5 m. de ancho permitirá el acceso de vehículos de extinción de incendios en la forma determinada por la NBE-CPI-96.

La comunicación de esta zona de carga y descarga con el resto de los locales comerciales de las distintas plantas del centro, se realiza a través de dos montacargas y una escalera fija.

A los locales de restauración en planta baja situados en el Sector SE, se accederá para su abastecimiento a través del citado vial. Los tres locales de restauración situados en el Sector NW, a lo largo del vial interior, se servirán a través de éste.

Planta Baja.

En esta planta se desarrolla la actividad comercial de mayor intensidad.

Constituye el eje de circulación peatonal procedente de su acceso principal y se establece a través de ella el flujo de visitantes desde el Centro actual a

Autores del proyecto:

Antonio Ruiz Barbarín (arquitecto) y PIQUERAS BONET, S.L.

Proyecto:

Centro Comercial "Moraleja Green".

Localización:

Avenida Europa, Alcobendas. Madrid.

Colaboradores:

Antonio Balguerías Chico de Guzmán e Iñaki García Carreras (arquitectos), Ciro Márquez (maqueta) y Juan Llorente (infografías).

Promotor:

Avda de Europa, 10 S.A.

Dirección facultativa:

Antonio Ruiz Barbarín y Javier Piqueras (arquitectos), Luis y Fernando Pahissa y Alberto López (aparejadores).

Técnicos especialistas:

Rafael Angulo (estructura), OFINCO (instalaciones) y M.G.O. (seguridad y salud).

Constructor:

NECSO

Fecha de inicio de obra:

Marzo de 2.000

Fecha de terminación de obra:

Octubre de 2.001

Coste: (*)

12.140.444,51 € (2.020.000.000 pts)

Superficie construida total:

36.339 m² interiores, 16.873 m² exteriores.

(*) Presupuesto de obra.

través de la Avenida de Europa y hasta la zona de restauración, situada en el extremo opuesto del conjunto.

Para acentuar esta sinergia entre los dos centros, se propone en este proyecto una actuación superficial sobre el espacio de la Avenida de Europa que separa los accesos enfrentados de ambos edificios, mediante un cambio de texturas en calzadas y aceras, tendentes a establecer una prioridad y por tanto facilidad, en el flujo peatonal, en detrimento de la circulación rodada.

El cuerpo central de esta planta alberga un espacio lineal de circulación peatonal, con dos alineaciones laterales de locales comerciales de naturaleza y oferta variada.

A ambos extremos de este espacio lineal se abren los accesos al centro, desde la Avenida de Europa y desde el espacio ajardinado exterior del área de restauración.

Ésta por su parte, está compuesta por una edificación exterior en planta baja, con la excepción de un elemento de dos plantas en el extremo SW, con circulación exterior cubierta, que sirve de acceso a los distintos restaurantes y a las terrazas y zonas ajardinadas que completan el conjunto.

Planta Primera.

Ocupando la misma superficie que el cuerpo central de la planta baja, se desarrolla en torno a un espacio vacío central a través del cual recibe luz natural desde un lucernario en cubierta, que se trasmite asimismo a la planta baja. La disposición de los locales comerciales en esta planta se realiza a lo largo de una galería que circunda el hueco central en todo su perímetro.

En el extremo NE se disponen los accesos a la planta 2TM y en el SW los locales tienen acceso a una terraza exterior, en parte cubierta, que recae sobre el espacio central ajardinado de la zona de restauración.

Uno de estos locales, destinado a cafetería, tendrá apertura a esta terraza, a la que se dará acceso exterior desde la planta baja a través de escalera fija.

Planta Segunda.

La existencia de esta planta se justifica por la conveniencia de efectuar la conexión entre ambos centros a este nivel, debido, por una parte a la necesidad de facilitar el flujo en vertical hacia la planta segunda del Centro actual, donde se desarrolla la oferta de restauración y por otra al gálibo de la pasarela a construir sobre la Avenida de Europa.

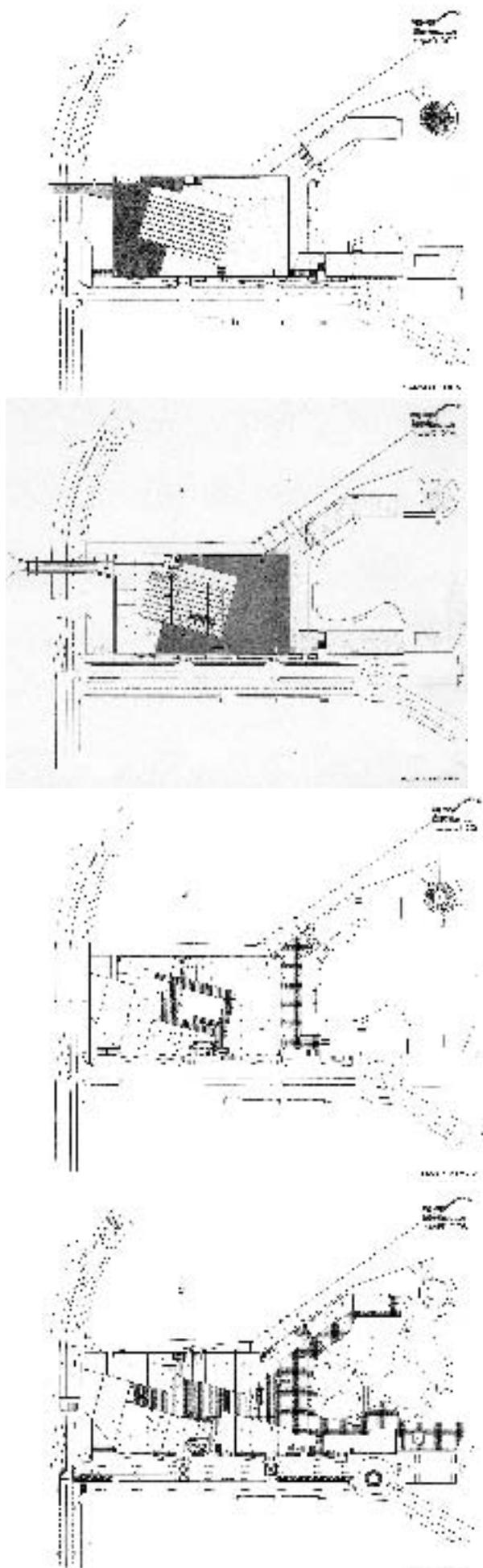
En este nivel se desarrolla una superficie comercial pequeña, enfocada a actividades lúdicas de carácter público en espacio diáfano y apoyada en la fachada a la Avda. de Europa. Se trata de un espacio no lucrativo con el mismo concepto de uso que los espacios de circulaciones del resto del centro.

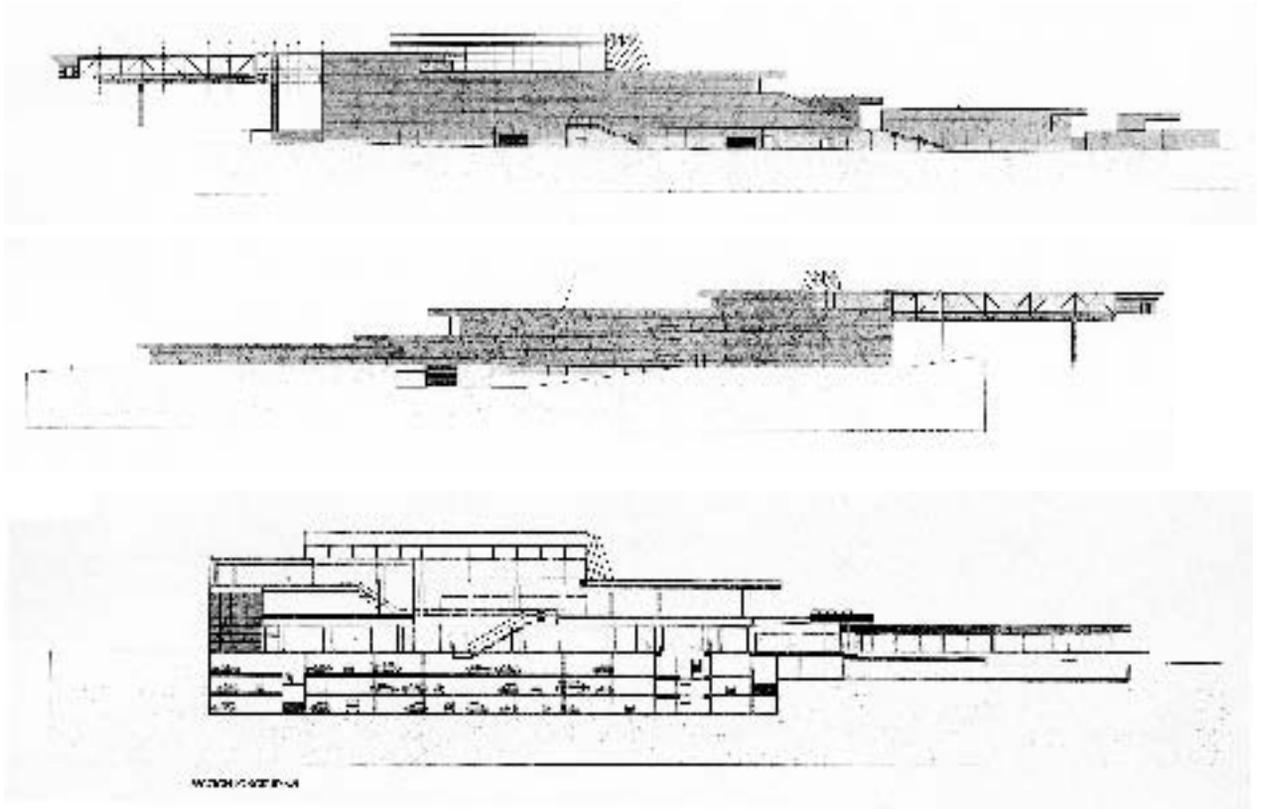
Composición de volúmenes

Las tres plantas sobre rasante que constituyen el cuerpo comercial del centro se asientan sobre un plano horizontal, constituido por la plataforma urbanística situada en la cota 696,85 punto medio altimétrico de los que constituyen el segmento de la Avda. de Europa, integrado por el frente de la parcela. En estas circunstancias la citada plataforma se encontrará deprimida en una medida próxima a los dos metros en su lateral izquierdo (lindero con la parcela terciaria T -8) y elevada la misma medida en su margen derecho sobre la avenida interior de acceso.

La composición volumétrica del edificio presenta, en alzado lateral desde la vía de acceso, una sucesión decreciente de volúmenes, desde la fachada principal (Avda. de Europa) hasta la zona ajardinada próxima al golf, correspondientes a las plantas 2TM de menor superficie, 1 TM, de superficie intermedia, y baja de mayor extensión que se completa con el cuerpo de restauración.

La fachada principal presenta un alzado con las tres alturas sobre la alineación del retranqueo en el que las plantas baja y primera se desplazan oblicua y parcialmente hacia el interior para formar un pórtico sobre la puerta de acceso principal.





Vistas generales

