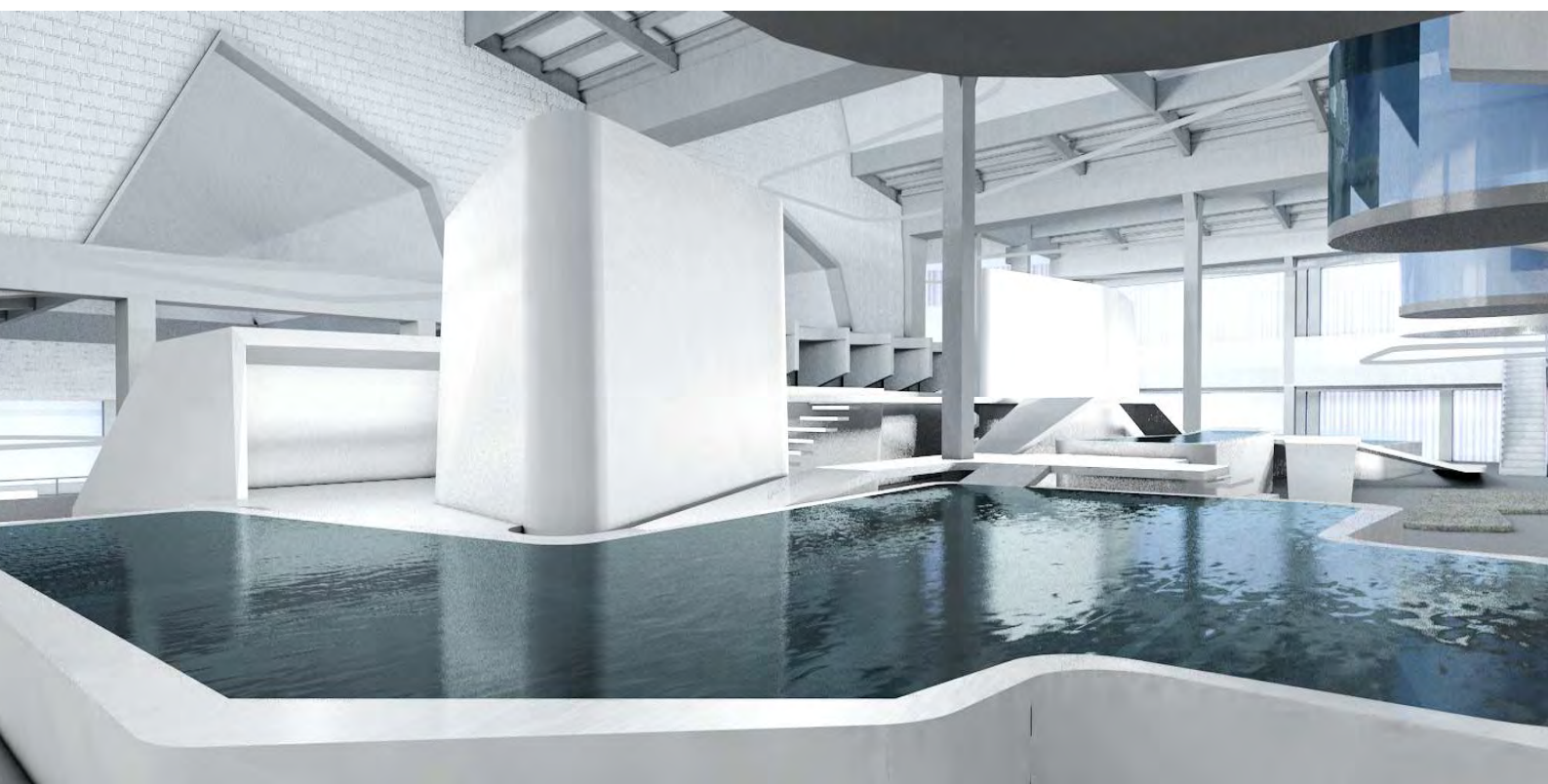
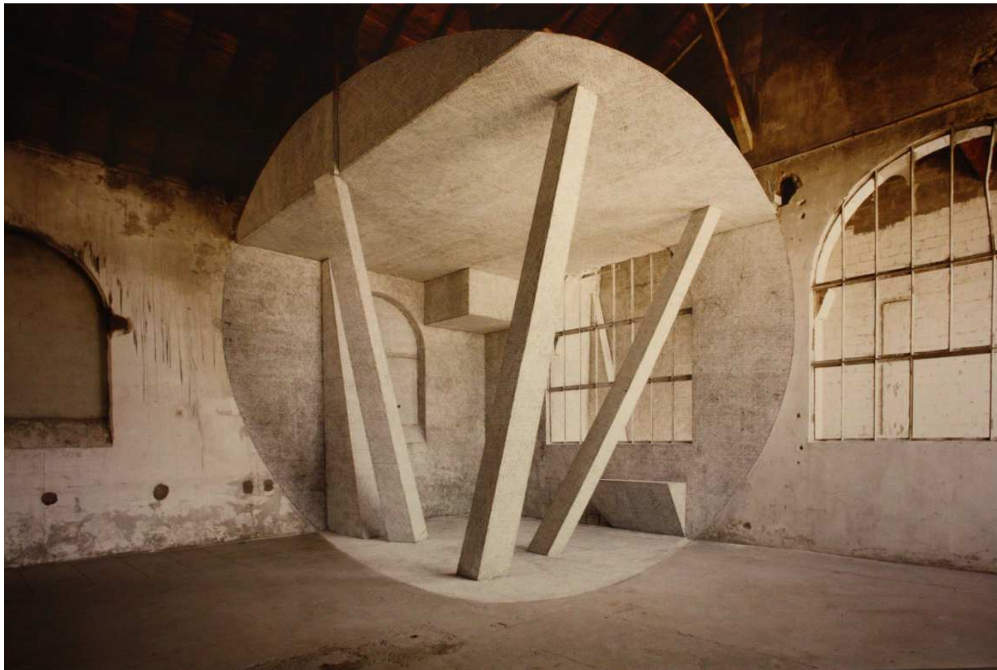




CENTRO WELLNESS RAMON Y CAJAL



Georges Rousse, artista plástico que juega con la plasticidad del volumen .

Rehabilitación de la nave principal de la antigua fábrica de CLESA y su entorno inmediato, mediante la propuesta de implantación de nuevos usos.

INTENCIONES .

La intervención en la fábrica de Clesa, diseñada por Alejandro de la Sota, uno de los edificios industriales más relevantes del patrimonio arquitectónico español, ha de requerir aplicar, desde el respeto más absoluto a la obra, los mismo criterios que en su día, el autor tuvo en consideración, criterios de racionalidad espacial, implícitos en la propia recuperación del edificio, haciéndolo apto para nuevos usos.

Si bien, podríamos describir el edificio, como una suma heterogénea de partes y volúmenes, cada uno con su propia tipología de cubierta y su propio uso diferenciado, todo ello puede resumirse en un ensamblaje perfecto de las piezas necesarias, conectadas entre sí, en perfecta sincronía, “... como las piezas de un reloj “ (como el propio De la Sota, afirmara). Pues bien, la intervención en este edificio, debe partir necesariamente, de la premisa de recuperación del “mecanismo equilibrado”, que supone la riqueza espacial interior, con la irrupción de nuevos usos.

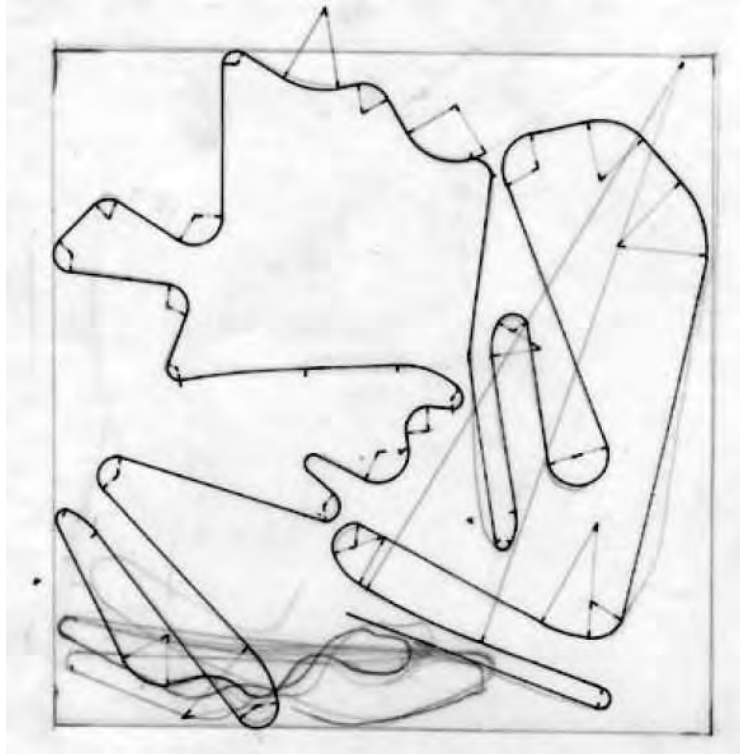
Nuestra propuesta proyectual más allá del edificio, a nivel de parcela, sugiere, en primer lugar, a partir del nuevo uso, un modelo global, que no desarticule ningún o de los volúmenes de la propuesta, ligados entre sí, mediante un nuevo espacio libre exterior.

Debe entenderse como una pieza urbana completa. Entendiendo la parcela como un solo conjunto, las diferentes piezas deben maclarse en sincronía. El mensaje inherente en el diseño de la propia fábrica diseñada por Alejandro de la Sota, se extrapola a toda la parcela. Usos y volúmenes, distintos, con usos diferenciados deben ensamblarse como pieza urbana.

Se trata de generar un punto de atracción por si mismo, además de su vinculación con la relación directa de equipamientos cercanos, en este caso el Hospital y estación de tren Ramón y Cajal, participando en la regeneración de esta nueva zona de crecimiento en Madrid, y ofrecer un servicio complementario en la comunidad, que pueda proyectarse más allá de un enfoque local, siendo un referente a nivel nacional o europeo.

El difícil estilo de vida y el progresivo envejecimiento de la población mundial, sumados a las dificultades de la medicina tradicional para aliviar enfermedades y trastornos derivados sobre todo del estrés, han contribuido al auge de la industria del bienestar, desde hace años este potente concepto de producir una sinergia entre deporte y salud, ha dado lugar a la creación de centros altamente cualificados, generando necesidades cada vez mas expansivas y rentables.

Ese es precisamente el punto de partida de la nueva propuesta de uso, que dé sentido a la recuperación del espacio industrial de "Clesa". Fusionar una oferta deportiva moderna y atractiva con un servicio profesional, un control personalizado de salud del usuario y la mejora de la estética con tratamientos médicos de alta calidad, un centro wellness que aúne salud, deporte, comercio relacionado, restauración, hidroterapia piscinas, coworking asociado y relacionado directamente con el hospital y el propio centro para consultas externas. Se propone pues un moderno balneario urbano adaptado al nuevo concepto de centro wellness: salud, deporte, y una alta rentabilidad ascendiente.



Exposicion Heaven. Tenkai Kutu. Enric Miralles.

PROPUESTA

El conjunto del proyecto en el área solicitada consta de:

_La rehabilitación del edificio Central Clesa, integrando área comercial , centro wellness (como uso principal) espacio de coworking , incluyendo una sala de uso exclusivo para el hospital , piscinas deportiva y zona spa , con aparcamientos subterráneos .

_Levantamiento de un nuevo volumen en el límite Este de la parcela que albergara un business Hotel pensado para relacionarse no solo con el centro wellnes , con el hospital y la estación, por la ubicación el tránsito de personas es alto , el hotel estaría enfocado a ser un punto estratégico de alojamiento relacionado con el potencial entorno , ofreciendo salas de conferencias y congresos ,y capacidad suficiente para acoger las diversas actividades.

El hotel y el centro Wellness están unidos, no solo en actividades , sino físicamente mediante una pasarela translúcida que se eleva de la rasante , unificando así las dos piezas de la intervención. Al elevar la pasarela se genera un espacio libre exterior en

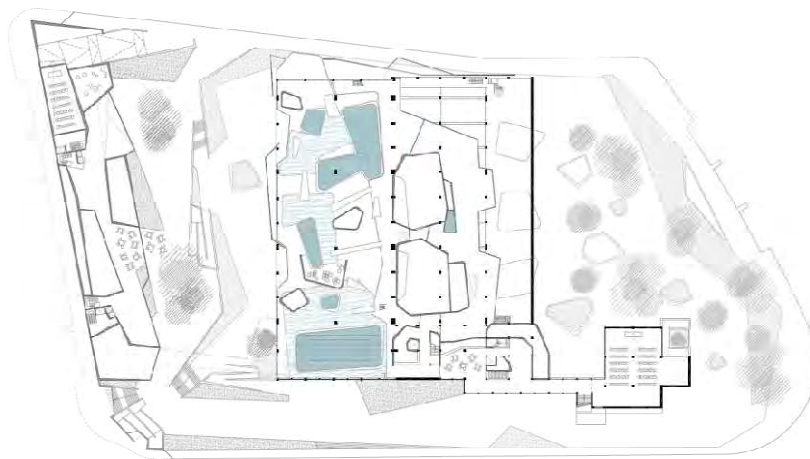
planta baja, donde comparten uso comercial (de la planta baja de la intervención en la Central) y los accesos al hotel .

Organización del espacio principal : la central

La nave central se desenvuelve desde la rehabilitación y el respeto al edificio existente, respetando la estructura , las formas , y las entradas de luz , la grandes luces de crujía y alturas libres abren posibilidades de usos como este.

En planta baja, se dispone una zona comercial con tiendas y establecimientos comerciales especializados vinculados al wellnes y deporte , a su vez con la zona exterior.

Primera planta acoge el parte del Spa, la piscina deportiva y el gimnasio, Encima de este, hay dos plantas que se elevan encima del Spa destinadas a un espacio de coworking , amoldable a las necesidades del edificio , con cabinas para tratamientos , consultas o investigación.



Planta acceso al hotel + espacio libre + planta Wellnes +Spa+coworking

ZONA SPA

El Spa cuenta con dos áreas fundamentales: el área húmeda (no menos del 35% del espacio total) y el área seca o de gabinetes junto al resto de instalaciones complementarias (alrededor del 50%) estas dos áreas que conforman el Spa poseen en sí características que van más allá del diseño interior, tienen que ver con su funcionalidad. En esta misma planta existe un espacio destinado a solárium

La zona del wellness Spa está dividió a su vez en baños individuales, parciales y colectivos. Circuito de piscina: comprenden diversas piscinas de agua de mar a

diferentes temperaturas (de 18 °C a 38 °C), zona de agua de mar fría, zona de saunas, baños de vapor marinos y zonas de reposo.

Piscina dinámica: adaptadas con aparatos y material auxiliar para realizar ejercicios y técnicas de reeducación funcional con fisioterapeuta.

Duchas: circular, afusión, escocesa.

Chorros: Jet o a presión, Subacuático.

Ducha Vichy, complementado en muchas ocasiones con masaje.

Vapor y saunas: Los baños de vapor, y los saunas secos deberán dimensionarse y ubicarse en función de su estrategia de utilización.

Desglose Hotel

El hotel cuenta con cinco plantas de altura , planta baja con recepción y hall lobby, administración , comedor ,desayuno y acceso a la pasarela que comunica el hotel con el centro wellnes.

En la primera planta tenemos las habitaciones estándar y habitaciones wellnes separadas por un un espacio libre vertical de varias alturas.

Esta organización de categoría se repite en las siguientes dos plantas , hasta llegar a la planta cuarta , bussines y terraza mirador .

En planta sótano -1 se encuentra las salas de conferencias y restaurantes.

En planta sótano -2 , se destina a aparcamiento de clientes .

El hotel y el centro Wellness están unidos por el espacio libre exterior en planta baja.

Este espacio libre , ofrece una nueva topografía que se entiende como un territorio de unión y además produce la posibilidad de añadir un uso lúdico a la propuesta.

Un espacio exterior preparado para acoger eventos, muestras, cafeterías, zona deportiva exterior, jardín, un espacio libre capaz de adaptarse y aumentar las sinergias que existen entre las diferentes instalaciones acuáticas orientadas a la salud, el ocio, el deporte y el bienestar.

Debajo de esta plaza , se encuentra el aparcamiento general que asume las plazas de edificio Central Wellnes .



Casa Giraldi, Luis Barragán año 1976

AGUA Y ARQUITECTURA

Edificio Central : Fabrica Clesa

Es una de las primeras obras en España con estructura de hormigón pretensado que, De la Sota utiliza para resolver el problema funcional de obtención del mayor espacio diáfano posible. Este requerimiento funcional, que posibilitó en su día, la riqueza espacial de los interiores de escala industrial, se nos ofrece, en su recuperación, como una nueva oportunidad para integrar, fusionándose el “nuevo” uso en los “viejos” espacios.

El agua, como parte integrante del ser humano, nos es imprescindible para la vida, en todos sus conceptos. Y en nuestro caso, además, recurrimos al agua como material con el que crear y conformar espacios, dentro del ESPACIO.

Por eso hemos querido usar este recurso, además de que viene impuesto por el uso, para enfatizar el elemento estructural del edificio que queremos destacar y enfatizar, generando reflejos y dejando pasar la iluminación natural a través de los lucernarios de la cubierta.

Sus propiedades hacen de éste recurso, un elemento capaz de brindar frescura, entretenimiento y beneficios medicinales.

Depurando el diseño interior, buscando una línea sobria, técnica y práctica a las necesidades de las nuevas necesidades que alberga.

El edificio anteriormente ya conocía el comportamiento y peso de los líquidos, está preparado estructuralmente para soportar la gravedad de grandes cantidades de líquidos y maquinarias pesadas. Hemos aligerado los espacios de diferentes departamentos dentro del centro, y reforzado los forjados de las zonas húmedas. El edificio se comporta como una estructura portante de la nueva actividad.



En esta estructura se introducen las formas orgánicas de las piscinas que son los espacios de máxima amplitud, provocan una resonancia directamente inferior, continuando con la sucesión de espacio en forma pero cambiando el uso por planta. Las envolventes de las piscinas además de formar el vaso de uso, en sección aparecen como piezas continuas que relacionan los contornos de las piscinas con los usos de las demás plantas, el contorno de la piscina extruido genera espacios que cambian de uso en otras plantas.

En las fachadas, se han respetado las fachadas protegidas y se la intervenido donde se proponía, pero parte de la intervención es seguir respetando el lenguaje y estado de las protegidas, considerándolas al mismo nivel de tratamiento.

Por eso aparece una superficie superpuesta a las fachadas, un plegado con elementos verticales que dejan pasar y tamizar la luz en las salas principales, elementos que en algunos tramos pueden rotar comportándose como escamas, esto le aporta vitalidad a la sobriedad del edificio de la central.

RENTABILIDAD EMPRESARIAL

La intervención debe justificar la rehabilitación del inmueble y su futura explotación por el promotor con usos productivos.

Se ha hecho un estudio de la oferta y demanda existente a nivel global y local con el fin de conocer y plantear el usuario potencial que se espera atraer a éste centro, y la posición a nivel nacional como inversión y rentabilidad en el sector.

Lejos ya de ser un lujo, los centros wellness se democratizan, reinventan e introducen en diferentes negocios para atender la demanda de un gran público que busca experiencias

Usuario que busca compaginar deporte con salud, hidrotratamientos, consultas de medicina alternativa, compras asociadas, o por otra parte usuarios del espacio de coworking como clientes y autónomos relacionados con biosanidad, de la misma manera los socios del centro pueden vincularse al hotel y los huéspedes del hotel al centro de una manera global, ampliando así la categoría business + wellness al hotel. El sector de la piscina en España está formado por 2500 empresas que emplean a 64.000 personas directa e indirectamente. El volumen de facturación en 2014 alcanzó en el mercado nacional los 864 millones de euros.

El turismo de salud crece a un ritmo del 20% desde hace cinco años en nuestro país.

El sector acabará 2015 con un volumen de ingresos cercano a los 500 millones de euros y 100.000 turistas.

Según el estudio realizado en 2014 por la consultora internacional SRI, Europa es la protagonista indiscutible del sector del wellness, una industria millonaria, que experimentó en menos de 6 años (de 2008 a 2014) un crecimiento del 58%, pasando de un volumen de negocio de 60.000 a 94.000 millones de dólares, y un incremento del 47% en el número de spa que ya han alcanzado la cifra de 105.591.

Además, la industria del bienestar ha dado origen a un segmento turístico propio, caracterizado por viajes tanto internacionales como domésticos motivados por la búsqueda de estructuras como balnearios, wellness, hoteles especializados, spa urbanos o centros hidrotermales dotados de aguas con propiedades minerales y curativas que proporcionan salud y bienestar. Este tipo de turismo ha registrado incrementos espectaculares: sólo en 2013 creció un 12%, hasta alcanzar los 415.300 millones de euros correspondientes a 586,5 millones de viajes realizados con por este motivo en todo el mundo.

España ocupa el sexto lugar del ranking europeo de los primeros 10 países donde se realizan más viajes motivados por el wellness.