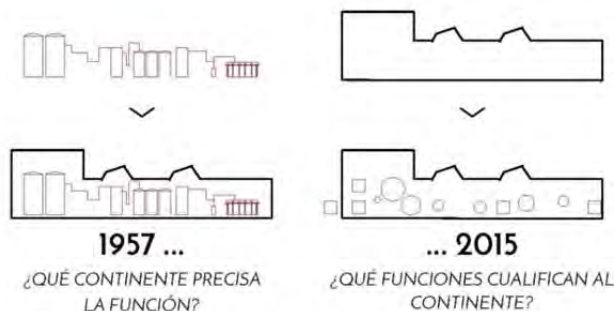


MEMORIA

La Fábrica de Clesa se concibió como un eficaz CONTINENTE a la FUNCIÓN industrial por desempeñar. En el tiempo la función desaparece y el CONTINENTE queda. Volvamos a dotar de contenido los valiosos espacios predefinidos en el pasado, sin alterar su vocación FABRIL.

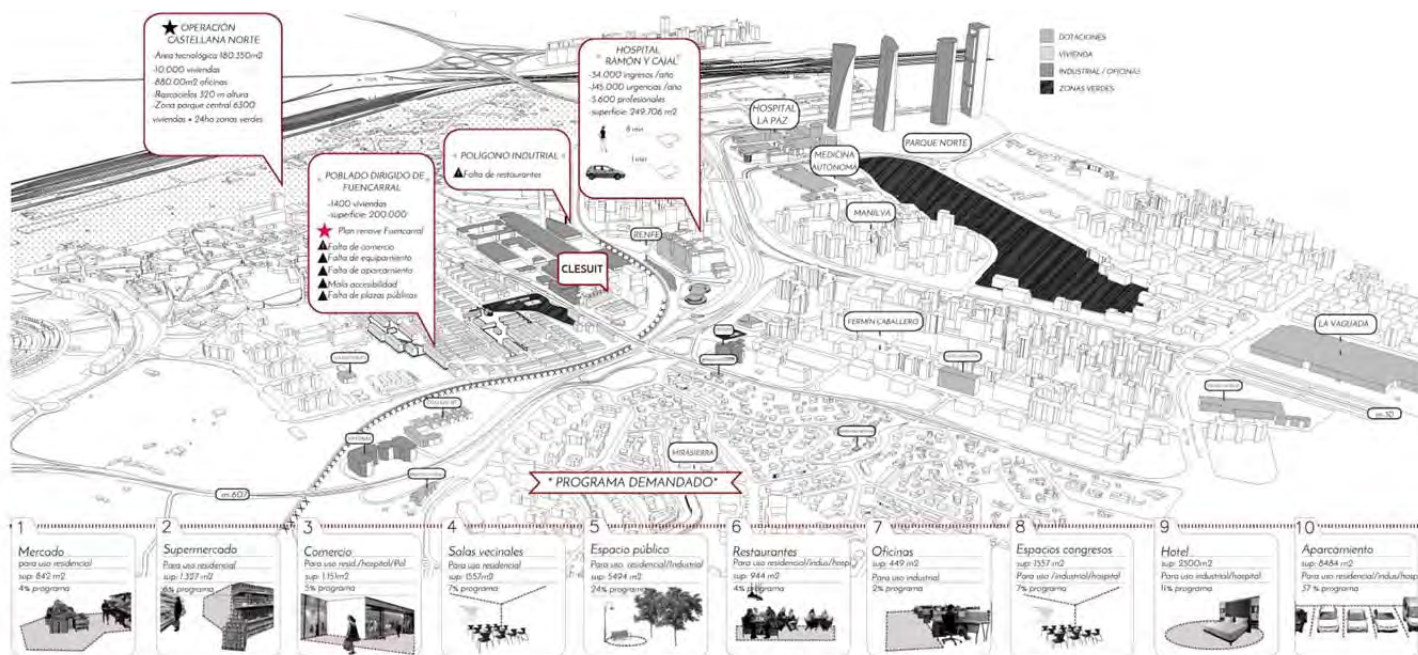


“ Conceptualmente responde al pensamiento de adaptar cada volumen específico de cada parte del programa de necesidades, tratado con independencia, a un conjunto armónico, donde cada una de las partes no pierde su propia personalidad. Siempre llama la atención, hace años más, el orden del equipaje sobre los coches de los toreros, siempre rematado con los estoques y el botijo. ¡Perfecto! En contenido de un edificio es el conjunto de menores contenidos de distintas funciones. El acierto en el orden dentro de las partes y en el orden del todo es una manera de plantear nuestros edificios... ¡Hagamos como los toreros! ”
(1989) Alejandro de la Sota³



LUGAR, NECESIDADES ACTUALES

La Fábrica de Clesa se sitúa en un enclave estratégico, tanto por la cercanía del Hospital Ramón y Cajal, y la estación de tren de cercanías, como por su posición física como charnela entre el tejido residencial del Poblado dirigido de Fuencarral, con el área industrial / terciario existente. En un futuro cercano el contexto se verá afectado por la cercanía del desarrollo de la operación Castellana Norte, además de la implantación de una nueva parada de metro junto a la estación existente y la continuación de la Avenida de Herrera Oria hasta las tablas, dotando de mayor relevancia la potencialidad de su emplazamiento.



Las necesidades actuales del tejido **residencial** del entorno demandan espacios de comercio, aparcamiento, dotaciones culturales y vecinales... así como un espacio de plaza que condense la difusa actividad urbana existente.

El **área industrial / terciario** adyacente demanda aparcamiento y espacios de hostelería para los trabajadores (restaurantes y comercio).

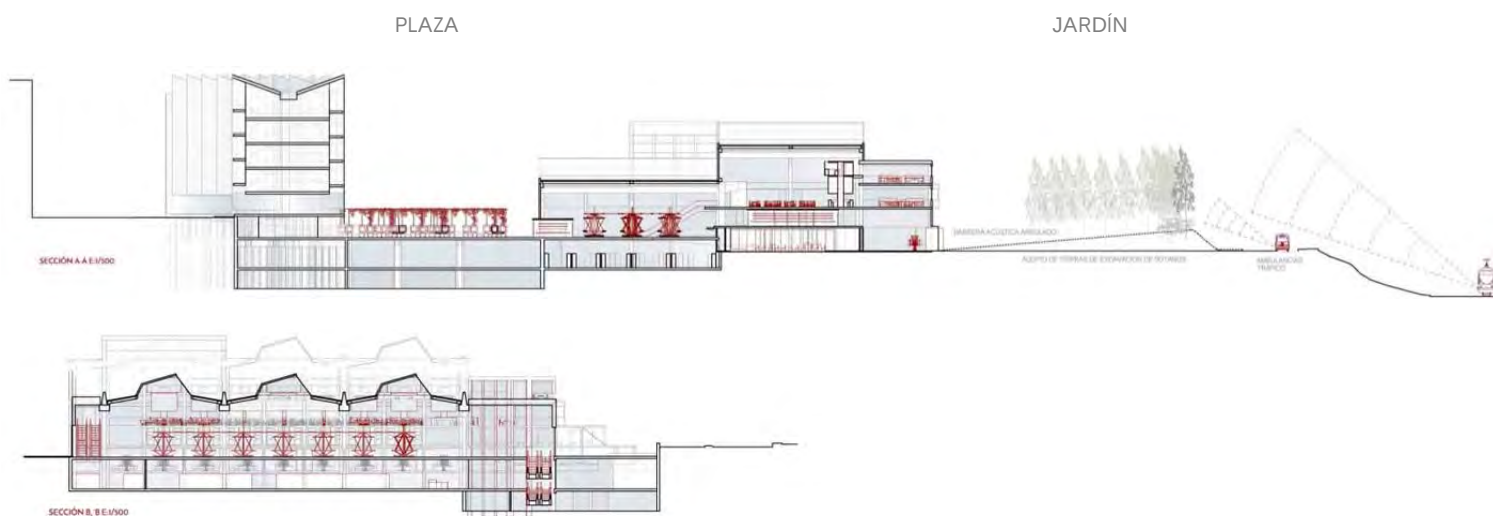
El **Hospital** demanda aparcamiento, espacios de hostelería, espacios comerciales (de apoyo al personal y la población flotante entorno a los pacientes), así como la conveniencia de implantación de un Hotel. Las relaciones actuales del Hospital con la universidad y la investigación demandan espacios educativos y de congresos.

ESPACIOS EXTERIORES Y SOSTENIBILIDAD

UNA NUEVA PLAZA. La realidad actual del contexto físico de la parcela y su entorno presenta una ausencia generalizada de espacios urbanos de calidad, por lo que se entiende como elemento fundamental de atención en el proyecto la conformación de una nueva plaza pavimentada entre el hotel y la fábrica.

Para garantizar la intensidad de uso del nuevo espacio urbano ubicamos en él los accesos principales de la nueva actuación. Además se disponen de locales comerciales flanqueando los límites este/oeste de la plaza, bajo el hotel, aprovechando el desnivel existente, y solapados a la nave inferior de CLESA.

Se atiende a las necesidades de descanso y sombra en verano por la disposición de elementos de mobiliario urbano tipo banco/jardinera. Estos elementos de mobiliario exterior disponen de pérgolas extensibles entre bancos para soporte de enredaderas de hoja caduca (tipo para virgen), evidenciando las variaciones estacionales de hoja (sol/ sombra) en invierno/verano así como la tornación rojiza de sus hojas en otoño. Estos elementos además se pueden trasladar para conformar un espacio de plaza diáfana que permita acoger eventos culturales o musicales (conciertos), que fomenten la vocación de espacio urbano activo deseado.



UN NUEVO JARDÍN. En la parcela restante, hacia el oeste, se plantea un gran jardín con arbolado. Se varía intencionadamente su topografía por acopio de tierras resultantes de la excavación de los sótanos, generando un entorno más protegido de los efectos de focos de ruido existentes (tráfico-ambulancias y tren). Se plantea un arbolado de hoja perenne y gran densidad, como elemento natural de colchón acústico. Todas las plantaciones requieren bajas necesidades hídricas, satisfechas en gran medida por aljibes de recogida de pluviales dispuestos en sótano.

El nuevo edificio de hotel se plantea desde una sensibilidad medioambiental alta, mediante planteamientos de sostenibilidad pasiva (orientaciones, ventilaciones, parasoles...) así como en el empleo de materiales y tecnologías sostenibles. Se opta por soluciones constructivas de huecos y cerramientos que aseguren una calificación energética A.



PLANTA
SEMISÓTANO -1 / BAJA
E:1/750

NIVEL -4,30 / -1,90

A- APARCAMIENTO

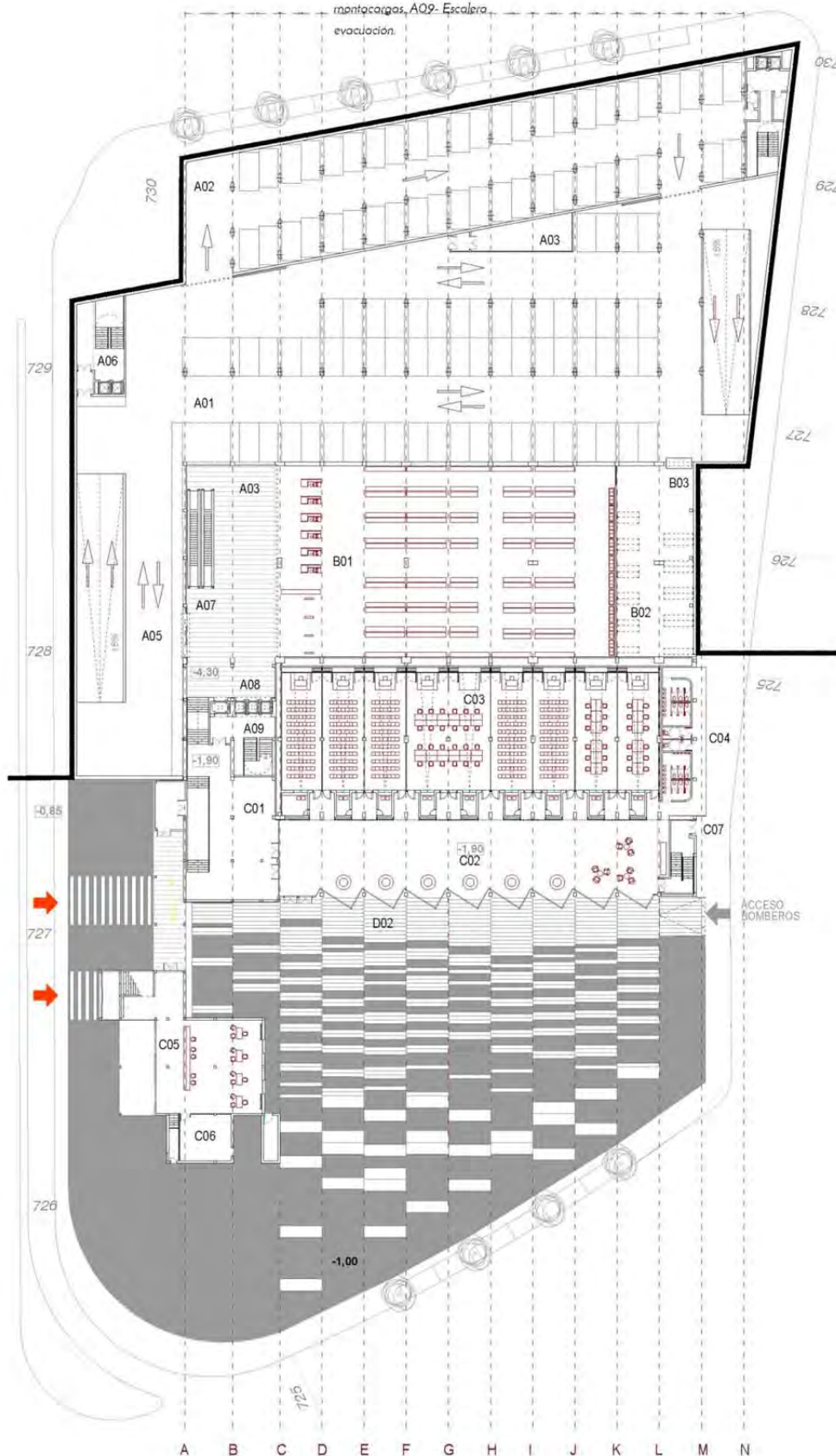
A01- Plazas aparcamiento público. A02- Aparcamiento hotel. A03- Cuarto instalaciones. A04- Almacenes. A05- Área carga/descarga. A06- Escalera acceso plaza. A07- Vestibulo acceso centro. A08- Ascensores y montacargas. A09- Escalera evacuación.

B- CENTRO COMERCIAL

B01- supermercado. B02- Almacén. B03- Muelle carga/descarga.

C- CONGRESOS/TALLERES

C01- Vestibulo acceso. C02- Vestibulo (congresos y exposiciones). C03- Salas modulares polivalentes. C04- Aseos. C05- Administración / recepción. C06- Seguridad. C07- Escalera evacuación.



PLANTA
BAJA / ENTREPLANTA
E:1/750

NIVEL +0,00 / +1,63

B- CENTRO COMERCIAL

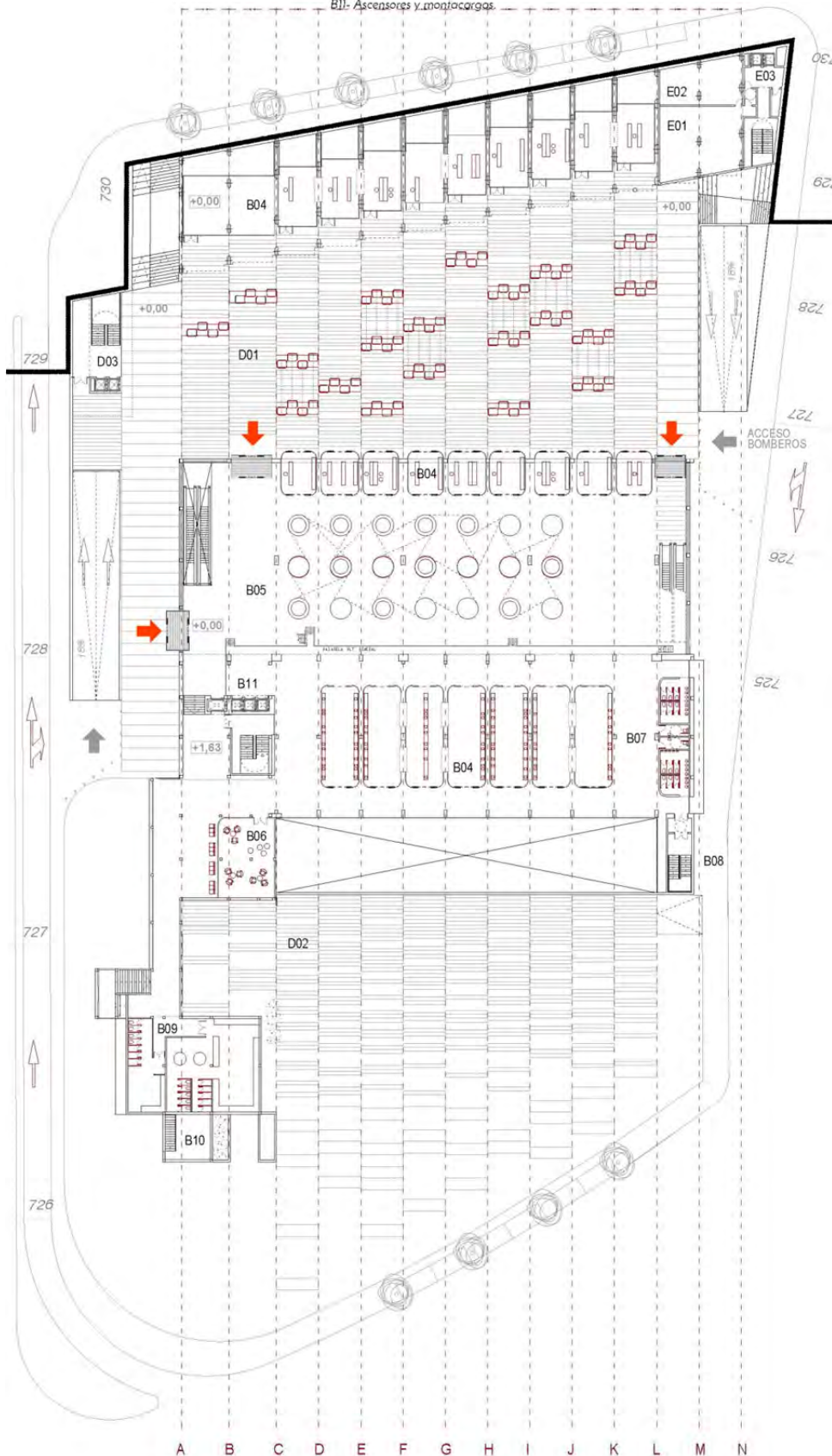
B04- Locales comerciales
modulares y agregables.
B05- Puestos mercado.
B06- Guardería.
B07- Aseos.
B08- Escalera evacuación.
B09- Reconstrucción vestuarios
originales.
B10- Sala personal.
B11- Ascensores y montacargas.

D- ESPACIOS EXTERIORES

D01- Plaza peatonal.
D02- Plaza ajardinada /
Anfiteatro conciertos.
D03- Acceso peatonal
aparcamiento.

H- HOTEL

E01- Lavandería/almacén.
E02- Instalaciones.
E03- Núcleo de
comunicaciones.



PROGRAMA

En **cota +0,00** se dispone un espacio comercial con locales, en el perímetro este de la nave, (con doble apertura al interior y a la plaza), y el espacio principal de la nave se destina a uso de mercado, totalmente necesario para las necesidades del vecino poblado de Fuencarral. Los puestos del mercado se formalizan desplazables y con autocierre. A su vez son desplegadas las bandejas portadoras de género para posibilitar su recogimiento y cierre.. En todo momento se prioriza la vocación diáfana de la nave, formalizando los puestos del mercado como elementos de mobiliario dispuestos para su función.

En **cota +1,63** se disponen locales comerciales modulares y agregables, conformando un espacio abierto a la nave del mercado y acristalado sobre el vestíbulo del área cultural inferior.

Se establece un núcleo de comunicaciones y evacuación en el borde este, (fuera de los espacios protegidos de las naves) con escaleras, ascensores y montacargas de doble embarque, que sirven desde los sótanos a todos los niveles de la actuación.



Se genera una escalera mecánica en el borde sur, fuera del espacio principal de la nave, para comunicarlo eficazmente con la nave del nivel +4.33, y para garantizar una continuidad funcional y espacial entre las naves. Se respeta la antigua ubicación de la escalera entre naves, pero adecuándola al nuevo uso y a las normativas vigentes.

PLANTA PRIMERA E:1/750

NIVEL +4,33, +4,00

B- CENTRO COMERCIAL

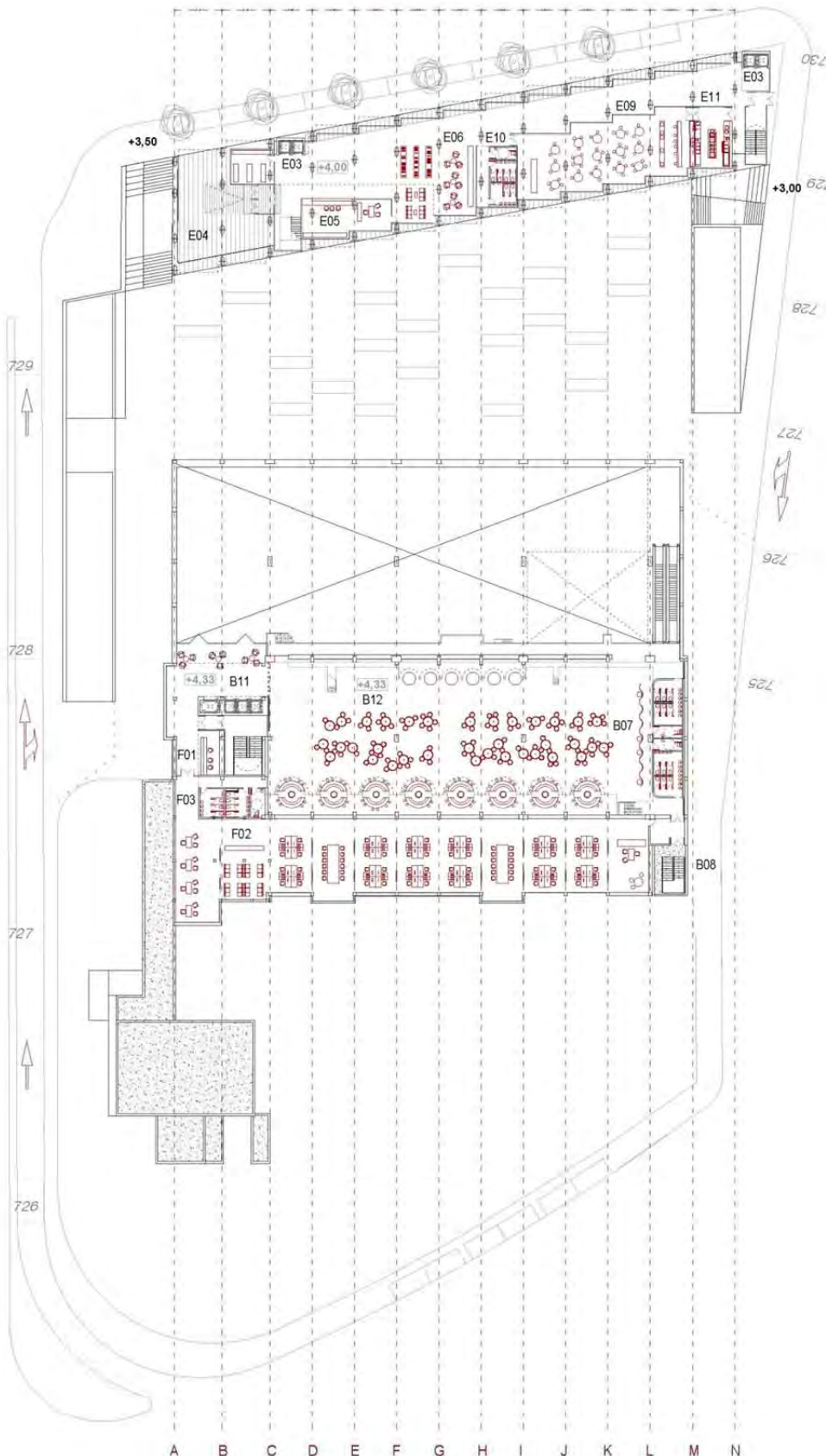
B07- Aseos.
B08- Escalera evacuación.
B11- Ascensores y montacargas.
B12 Zona restauración.

E- HOTEL

E03- Núcleo de comunicaciones.
E04- Porche acceso.
E05- Recepción.
E06- Estar.
E07- Administración.
E08- Equipajes.
E09- Desayunos.
E10- Aseos.
E11- Cocina.

F- OFICINAS

F01- Recepción.
F02- Oficina
segregable.
F03- Aseos oficinas.



PROGRAMA

En **cota +4,33** se establece un espacio de restaurantes temáticos, en continuidad con el espacio comercial inferior.



Se respeta nuevamente la configuración original de la nave diáfana, sustituyendo los antiguos depósitos, por restaurantes tematizados que sirven a un área central de mesas. Estos elementos se formalizan con cilindros acristalados, que alojan en la parte inferior el mostrador al cliente y en la parte superior las cocinas tematizadas y totalmente acristaladas, a modo de "show cooking" hacia la sala.



En **cota +4,00** se dispone el acceso porticado al hotel, así como los espacios de recepción, estar, cocinas y sala de desayunos del hotel. Estos espacios están acristalados hacia la calle y hacia la plaza inferior.

También se dispone, en la ubicación de las antiguas oficinas, de un nivel diáfano para el mismo uso renovado de oficinas, segregables y con acceso común dotado de recepción y aseos.

PLANTA
SEGUNDA
E:1/750

NIVEL +7,71, +8,00

B- CENTRO COMERCIAL

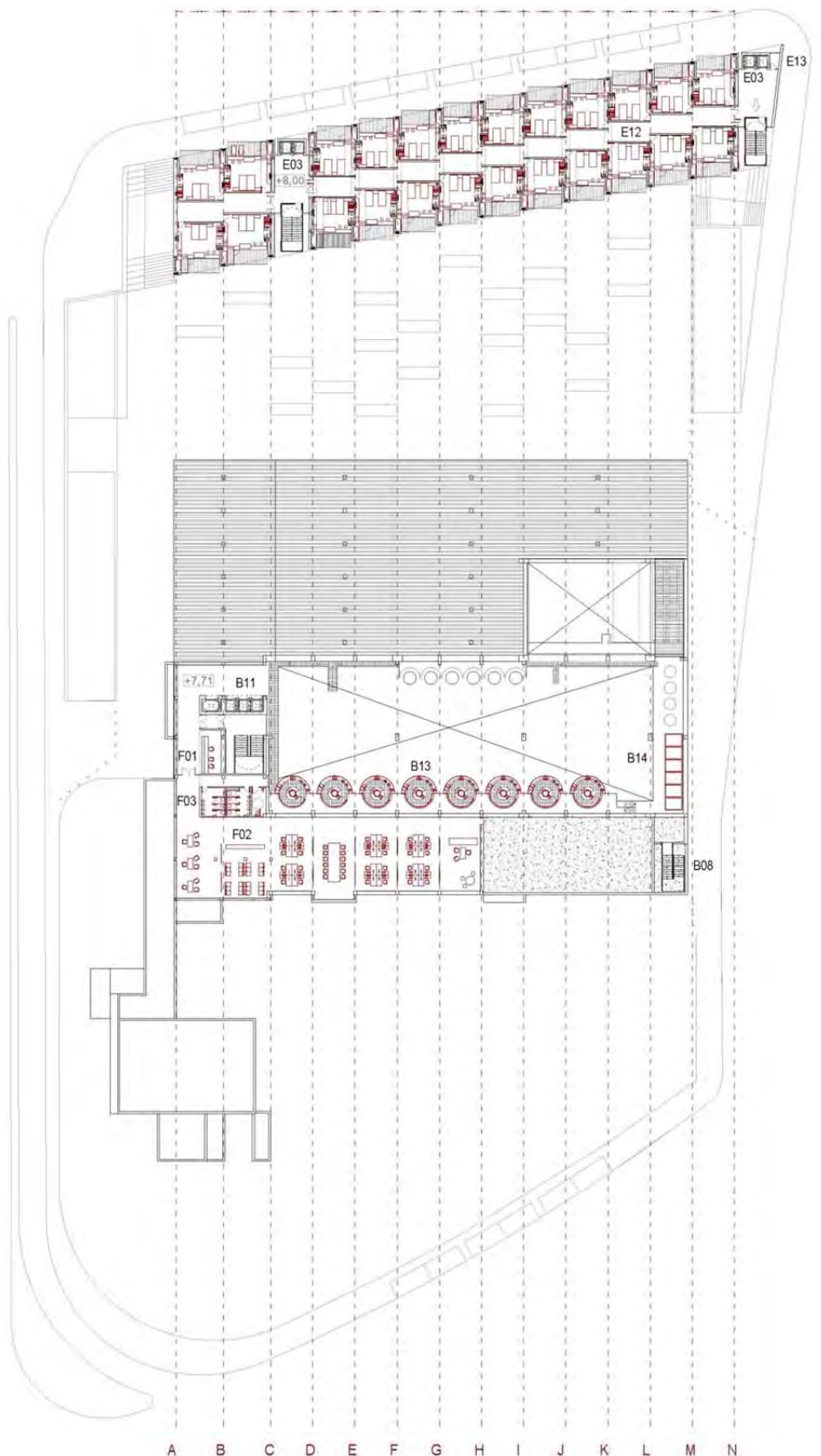
B08- Escalera evacuación.
B11- Ascensores y montacargas.
B13- Cocinas show cooking.
B14- Cámaras de frío.

E- HOTEL

E03- Núcleo de comunicaciones.
E12- Habitaciones.
E13- Cuarto limpieza.

F- OFICINAS

F01- Recepción.
F02- Oficina segregable.
F03- Aseos oficinas.

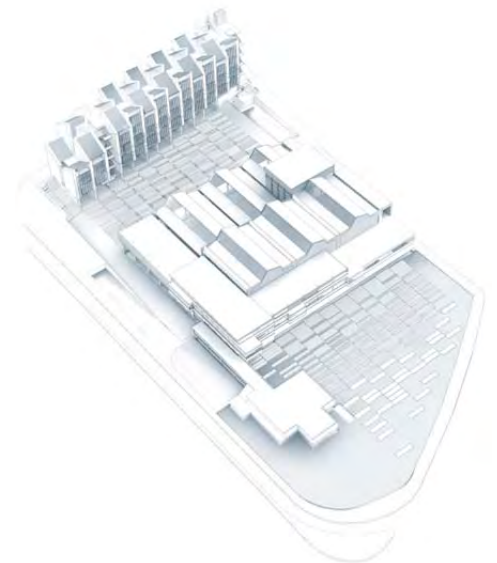


PROGRAMA

En cota **+7,71** se dispone nuevamente de un nivel diáfano para oficinas, segregables y con acceso común dotado de recepción y aseos.



En cota **+8,00** se dispone una planta tipo de habitaciones de hotel, con doble núcleo de comunicaciones y evacuación, con acceso hasta sótanos de aparcamiento.



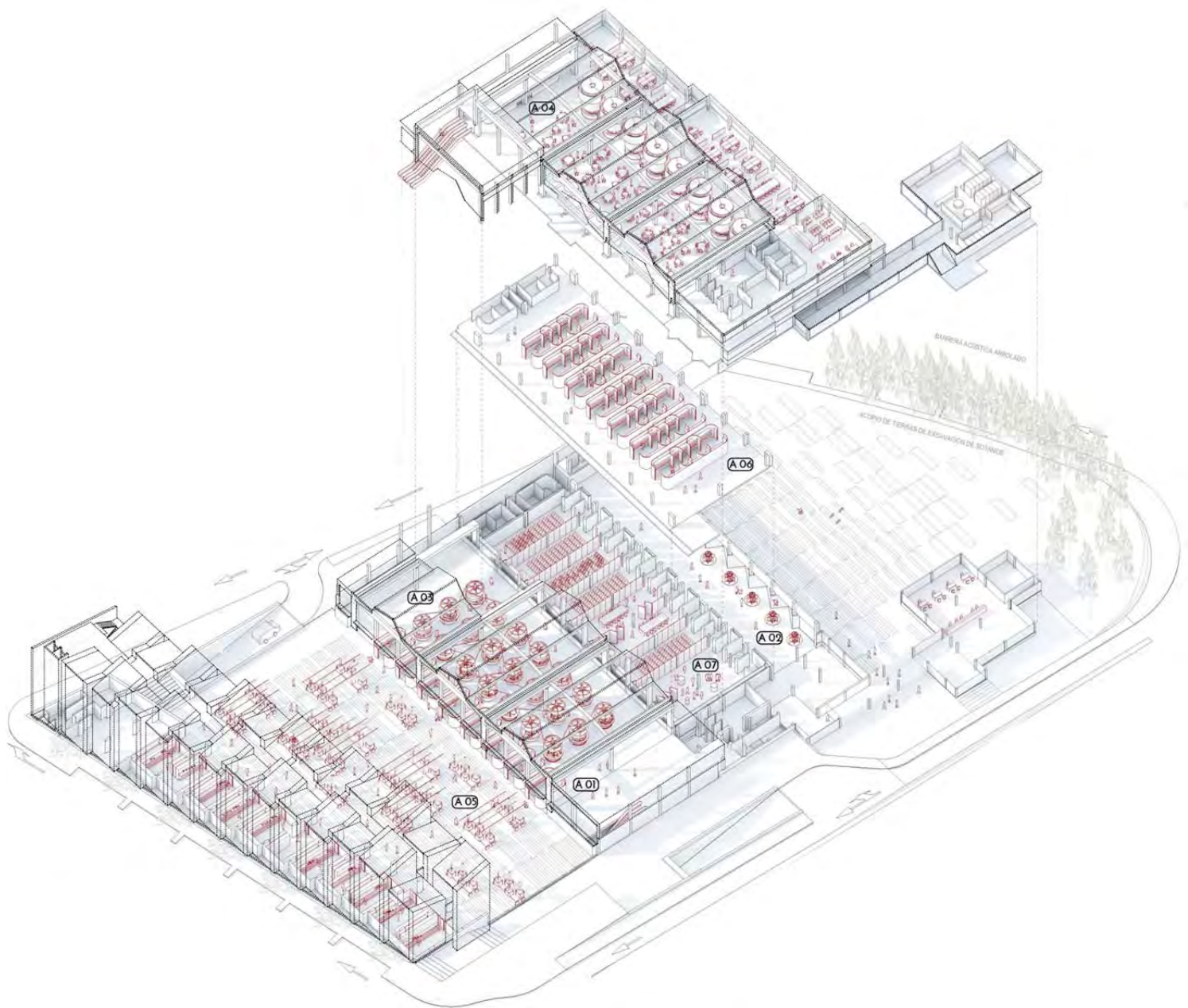
LAS MÁQUINAS VUELVEN A LA FÁBRICA

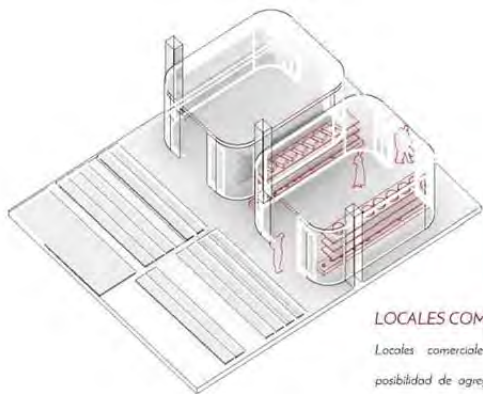
La Fábrica de Clesa es uno de los mejores ejemplos de arquitectura industrial española de los años 50. Las necesidades actuales de uso requieren un cambio sustancial hacia actividades terciarias, compatibilizándolas con los valiosos espacios fabriles predefinidos en el pasado.

La FÁBRICA debe seguir siéndolo, para mantener la coherencia de sus espacios.

Proponemos mantener las naves principales en su espacialidad original, totalmente diáfanas de edificación como CONTENEDORES de la nueva funcionalidad, asumida por las MÁQUINAS específicas implantadas.

Se genera así una apropiación FLEXIBLE del espacio, a través de la implantación variable de elementos muebles, que colonizan el espacio temporalmente y facilitan variaciones futuras de necesidades programáticas. Las infraestructuras de electricidad y datos, se despliegan embebidos en los suelos de las naves, posibilitando la conexión de las "nuevas máquinas" en diversos puntos.

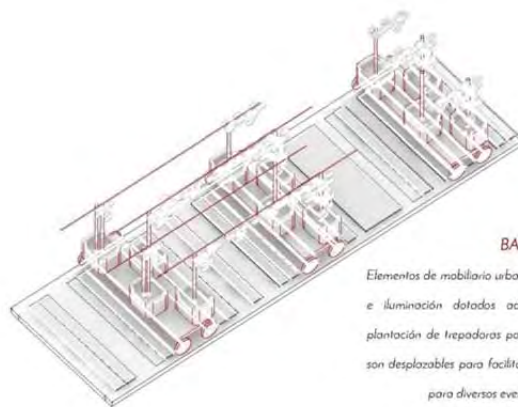




A01

LOCALES COMERCIALES tipo A

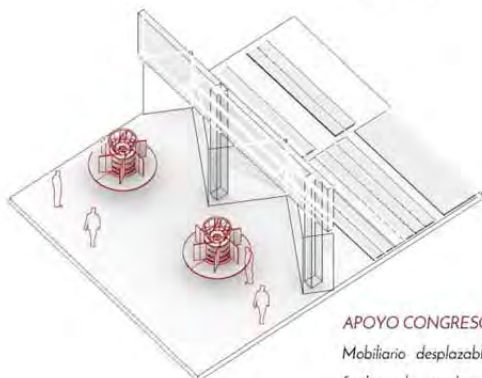
Locales comerciales totalmente modulares, con posibilidad de agregación de varias unidades para mayores requerimientos de espacio. Se formalizan como "unidades escaparate" acristaladas y con esquinas romas.



A05

BANCOS DE SOMBRA

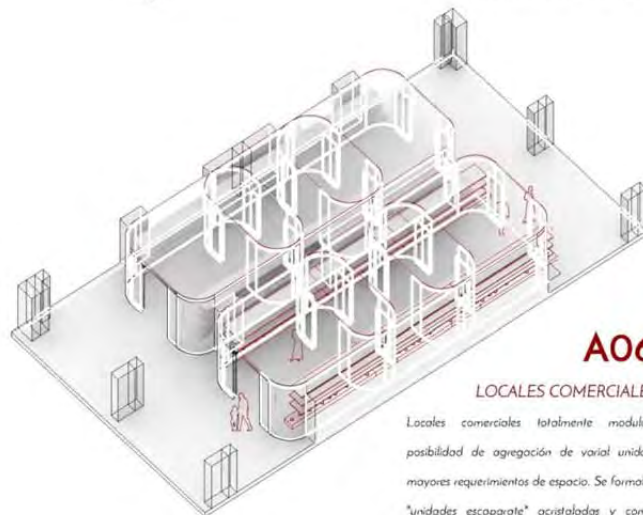
Elementos de mobiliario urbano para bancos, papeleras e iluminación dotados además de jardineras de plantación de trepadoras para sombra. Los elementos son desplazables para facilitar la liberación de la plaza para diversos eventos culturales o deportivos.



A02

APOYO CONGRESOS/EXPOSICIONES

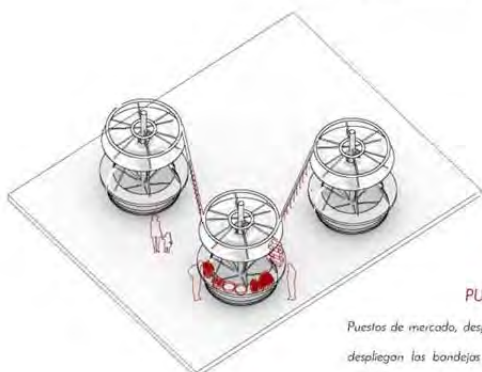
Mobiliario desplazable y desplegable, para facilitar la implantación de eventos de congresos y exposiciones en el gran vestíbulo de los antiguos muelles de carga y descarga.



A06

LOCALES COMERCIALES tipo B

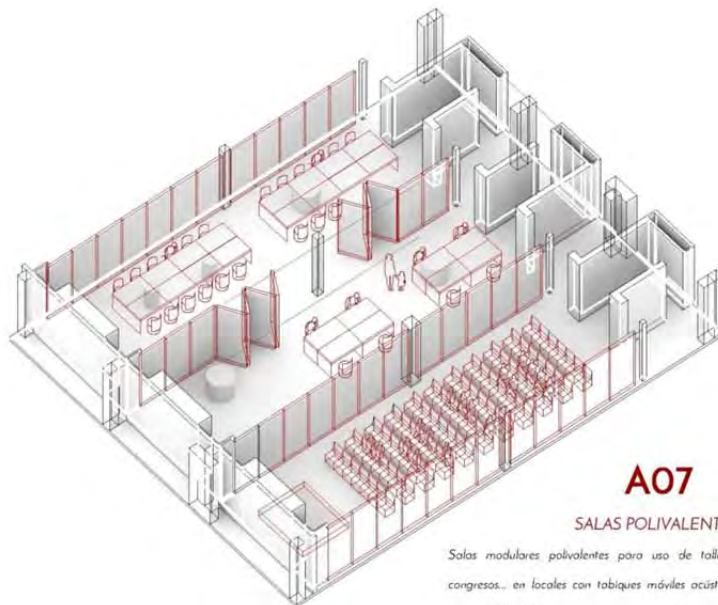
Locales comerciales totalmente modulares, con posibilidad de agregación de varias unidades para mayores requerimientos de espacio. Se formalizan como "unidades escaparate" acristaladas y con esquinas romas.



A03

PUESTOS DE MERCADO

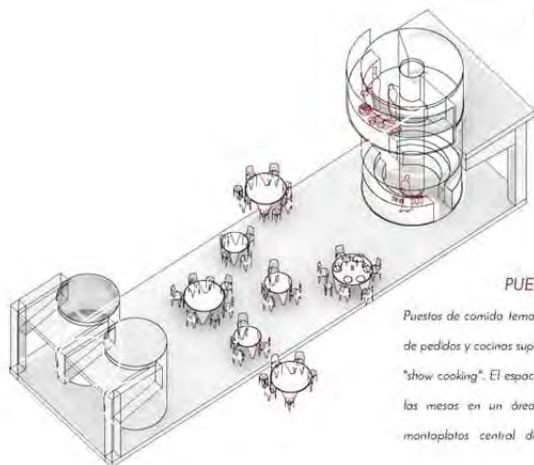
Puestos de mercado, desplazables y con autocierre. Se despliegan las bandejas portadoras de género para posibilitar su recogimiento y cierre. Incorporan guinaldas de leds desplegables entre puestos para apoyo de iluminación artificial.



A07

SALAS POLIVALENTES

Salas modulares polivalentes para uso de talleres, congresos... en locales con tabiques móviles acústicos, con posibilidad de agrupar varios espacios. Se disponen de cabinas de proyección y traducción.



A04

PUESTOS DE HOSTELERÍA

Puestos de comida tematizados, con mostrador inferior de pedidos y cocinas superiores acristaladas, a modo de "show cooking". El espacio de la nave principal alberga las mesas en un área común. Se dispone de un mantaplato central de conexión entre cocinas y mostradores.

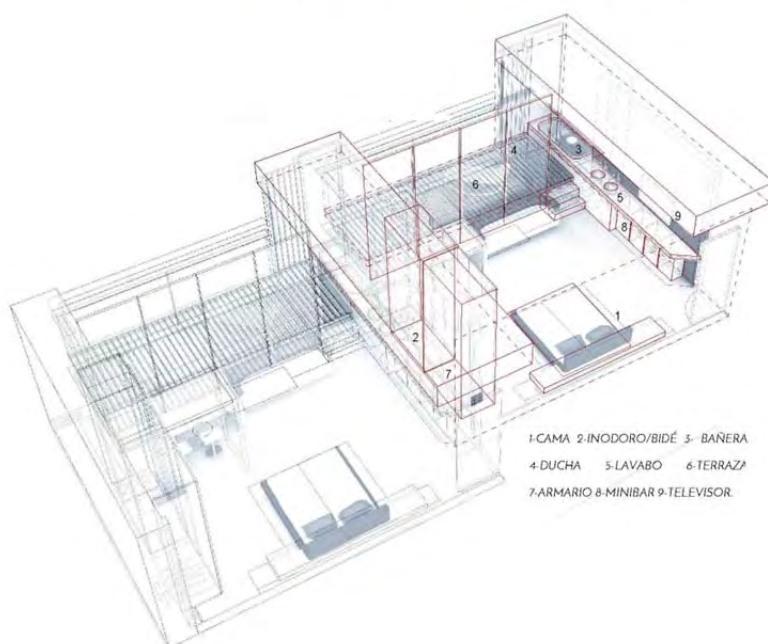
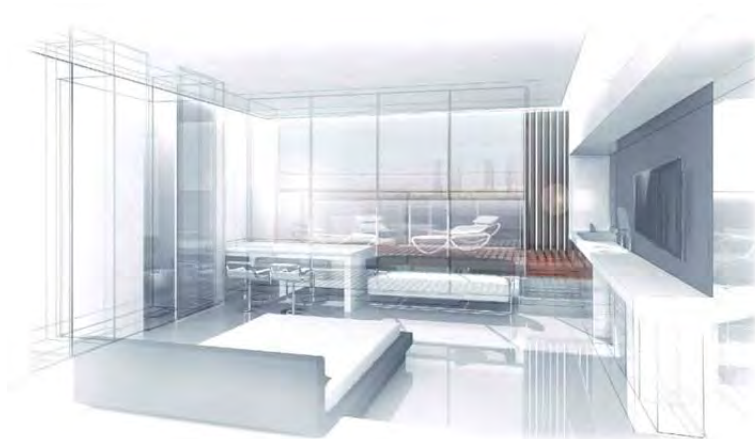
HOTEL

Se propone disponer un hotel con habitaciones modulares y de alta funcionalidad, a la vez que generen una especial experiencia de uso. Se separan los aparatos de inodoro y bidé, en un recinto cerrado, liberando a un lugar destacado los usos de lavabos, ducha y bañera, (compartiendo el espacio principal). Se generan unas terrazas individuales para generar una dilatación funcional y perceptiva del espacio de la habitación. Los requerimientos de armario, minibar, televisión... se alojan en elementos muebles perimetrales, creando un entorno funcional y acogedor del habitar.

GEOMETRIA

Se decide acordar las geometrías de los ejes estructurales del hotel, con los ya existentes de la fábrica, generando una disposición ordenada y eficaz para el aprovechamiento de los aparcamientos subterráneos.

Se escalona el volumen del hotel, por la posición oblicua la su parcela respecto a la fábrica, generando una formalización quebrada, coincidente con las habitaciones del hotel, aportando una interesante sensación de individualidad a cada habitación.



RESUMEN DEL PRESUPUESTO ESTIMADO

CAP.	PARTIDA	EUROS	%
1	ACTUACIONES PREVIAS Y DEMOLICIONES	403.200,00	2,05
2	PARTICIONES INTERIORES	1.221.143,28	6,18
3	CARPINTERÍA INTERIOR	987.980,00	5,00
4	ESTRUCTURA / REFUERZOS	3.212.910,95	16,26
5	FALSOS TECHOS	1.511.609,40	7,65
6	PAVIMENTOS	1.562.984,36	7,91
7	REVESTIMIENTOS	1.483.945,95	7,51
8	INSTALACION FONTANERIA Y SANITARIOS	1.003.787,70	5,08
9	ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN	1.671.662,15	8,46
10	INSTALACION TELECOMUNICACIONES	490.038,10	2,48
11	CLIMATIZACION Y VENTILACIÓN	1.497.777,70	7,58
12	PROTECCIÓN Y DETECCIÓN CONTRA INCENDIOS	468.302,50	2,37
13	INSTALACIÓN AUDIOVISUALES	527.581,30	2,67
14	ELEVACION	160.052,76	0,81
15	EQUIPAMIENTO HOSTELERIA Y HOTEL	1.580.768,00	8,00
16	EQUIPAMIENTO CONGRESOS Y COMERCIAL	1.092.705,90	5,53
17	URBANIZACIÓN	882.400,00	4,46

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

19.758.750€

REHABILITACIÓN DE LA FABRICA

Se atiende a todos los requerimientos de protección de la nave principal y espacios con protección auxiliar.

Se acomete estrictamente la recuperación original de los elementos de de restauración obligatoria:

- Fachada principal , así como la fachada oeste y las fachadas recayentes al muelle de carga y descarga situado al oeste del edificio.

- Las dos naves centrales, incluidas las cubiertas de las mismas.

Se acomete estrictamente la recuperación original para las Áreas de protección auxiliar:

- La zona situada al noroeste del edificio destinada a accesos y vestuarios.

Se eliminan los elementos de Edificación no protegida y de Impacto negativo:

- La nave lateral adosada al este de los cuerpos centrales, así como a nave transversal situada al sur del edificio principal y el volumen de edificación ubicados al sur oeste .

- Volúmenes añadidos en el cuerpo de acceso y vestuarios situado al noroeste de la edificación.

- Cuerpos añadidos al sureste de la edificación principal

- Cuerpo de estructura metálica situado sobre la nave central a cota +4.33.

- Cerramientos entre pilares en planta baja de la fachada oeste.

- Eliminación de paneles separadores entre las naves centrales.

