



C L E S A B O X

REHABILITACIÓN DE LA NAVE PRINCIPAL
DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE CLESA

Introducción y puntos de partida

El edificio industrial Clesa se sitúa en el Barrio de Fuencarral del municipio de Madrid, en un entorno actualmente destinado a usos industriales y zonas residenciales de baja densidad.

El presente proyecto parte de una fábrica en desuso con el objetivo de lograr conciliar nuevas actividades en su interior, que la reactiven respetando su valor como patrimonio de la arquitectura industrial española. De esta forma, surge la necesidad de integrar un programa con usos diametralmente opuestos a los originales, como son la de envasado de leche frente a los comerciales y residencial público.

Todo ello en un edificio "contenedor" donde la espacialidad viene dada por la presencia y tectonicidad de la estructura. Se considera que la volumetría de las dos naves principales, con el perfil de los lucernarios de cubierta unidos al cuerpo de oficinas y de vestuarios en fachada principal incluyen los elementos esenciales del proyecto de arquitectura de Alejandro de la Sota. Por ello, el punto de partida es el de la rehabilitación del núcleo central de la Fábrica que corresponde al proyecto original, actualmente protegido.

El programa y edificio propuestos dan como resultado el reto de dotar de "contenido" a este contenedor, y lograr su vinculación con el nuevo contexto urbano y social en el que está inmerso.

Estrategias

Tras el análisis del contexto urbano e histórico de la antigua fábrica de envasado Clesa, se han planteado una serie de estrategias o "inputs" para la consecución de la propuesta.

- Se plantea crear un espacio multifuncional que sirva como reactivador de la fábrica, entendiendo esta última como un continente o volumen contenedor de alto valor histórico y cultural. Por lo tanto, lograr el equilibrio entre la funcionalidad de los usos que se implantan y el respeto por el edificio que se transforma es un objetivo primordial.
- Se propone la continuidad entre espacios exteriores e interiores para romper así con el concepto de centro comercial estanco. De esta forma se pretende lograr una permeabilidad interior-exterior asimilable al concepto de mercado tradicional
- Lograr la revalorización del volumen original mediante una intervención mínima y aislada del edificio existente, tanto en las ampliaciones propuestas como en las intervenciones situadas en el interior de las naves.
- Se valora el concepto espacial y organizativo planteado por el arquitecto Alejandro de la Sota, donde cada espacio tiene un funcionamiento independiente pero forma asimismo parte de una unidad compleja.
- Plantear las ampliaciones volumétricas de tal forma que no obstaculicen la exposición de los elementos arquitectónicos de valor histórico, ni la comprensión del edificio existente como volumen o unidad completa.
- Se busca la puesta en valor de los recorridos originales de la fábrica para una mayor comprensión de su espacialidad e historia. Por ello, se propone mantener el acceso principal a través del antiguo punto de entrada de los productos o mercancías

(fachada de orientación Este), finalizando dicho recorrido en la que anteriormente era la zona de expedición (fachada Oeste).

- Creación de un eje transversal alrededor del cual distribuir los diferentes usos dotando de continuidad espacial a la consecución de naves.

Morfología

Partiendo de las estrategias planteadas el proyecto propuesto se formaliza mediante dos volúmenes que complementan los ya existentes.



Vista de la propuesta desde la avenida del Cardenal Herrera Oria

Se proponen volúmenes de ampliación claramente diferenciados de la construcción original (en lo que respecta a materiales, sistemas constructivos y otras características), que además se ubican respetando la unidad formal del edificio existente.

Ambos volúmenes señalan los accesos a diferentes zonas del edificio, dotando a estos de la representatividad que los nuevos usos requieren. El primero de ellos se sitúa sobre el ala que originalmente estaba ocupada por los vestuarios y comedor de los trabajadores. Se diseña un volumen que se desarrolla en altura, adecuándose a la escala urbana del entorno, de forma que se crea un nuevo hito que sirva para visibilizar el conjunto.

El segundo de los volúmenes que amplía el conjunto sobre rasante se ubica al Este del conjunto, respetando la linealidad de las naves existentes y creando una nueva fachada hacia la calle Isla de Sicilia.

Ambos volúmenes respetan las fachadas existentes, de manera que la fachada principal se mantiene por completo y el volumen que da a la calle Isla de Sicilia, completa la nave existente, que carece de fachada al demoler las naves no protegidas.

En el interior se elimina la distribución maximizando los espacios abiertos donde priman las relaciones visuales, continuando así con la filosofía del proyecto original. Por la misma razón, se mantiene la pasarela existente, que sirve como eje transversal que cruza todas las naves y organiza el espacio.

Los usos de aparcamiento se ubican bajo rasante. Se crean dos parkings, diferenciando uno por cada función y su correspondiente horario (hotel y comercio).

Usos

Se crea una plaza interior, accesible por la entrada Este del conjunto. Dicho acceso consta de una zona cubierta bajo uno de los nuevos volúmenes que se proponen. La plaza interior, sirve de acceso a la zona comercial de la intervención, y se diseña como continuación del espacio urbano exterior que linda con la calle Isla de Sicilia.

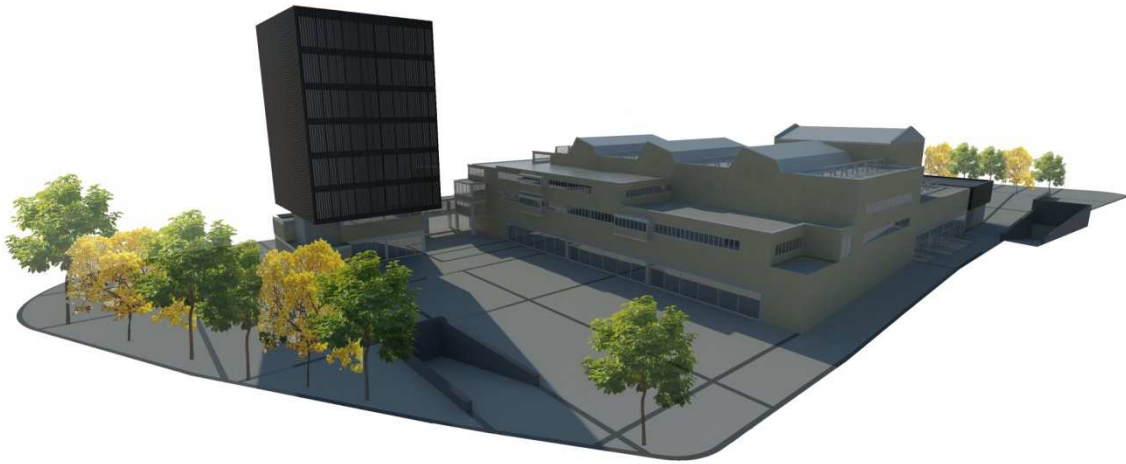
De forma contigua a la plaza interior se proponen las zonas de uso comercial a las que el visitante podrá acceder mediante galerías y comunicaciones verticales. Se pretende continuar con la espacialidad originalmente planteada por Alejandro de la Sota, donde priman los grandes espacios diáfanos y las relaciones visuales entre estos. Se diseñan los volúmenes de los comercios como unidades independientes o "cubos", respetando el espacio original y permitiendo que las cubiertas de grandes luces sean visibles. De esta forma los comercios, que se desarrollan a diferentes alturas, disponen de amplios espacios expositivos de gran visibilidad.

La ampliación propuesta en la fachada Este, trata de un volumen que puede ser utilizado de forma independiente tanto por horarios como por accesos, y se destina a zona de restauración. Además de los accesos desde el aparcamiento subterráneo, de la zona comercial y plaza, a este espacio se accede desde el puente preexistente de la nave contigua. Asimismo, cabe destacar que este volumen hace las funciones de fachada a la nueva plaza y sirve de zona de acceso cubierta al espacio interior del volumen original.

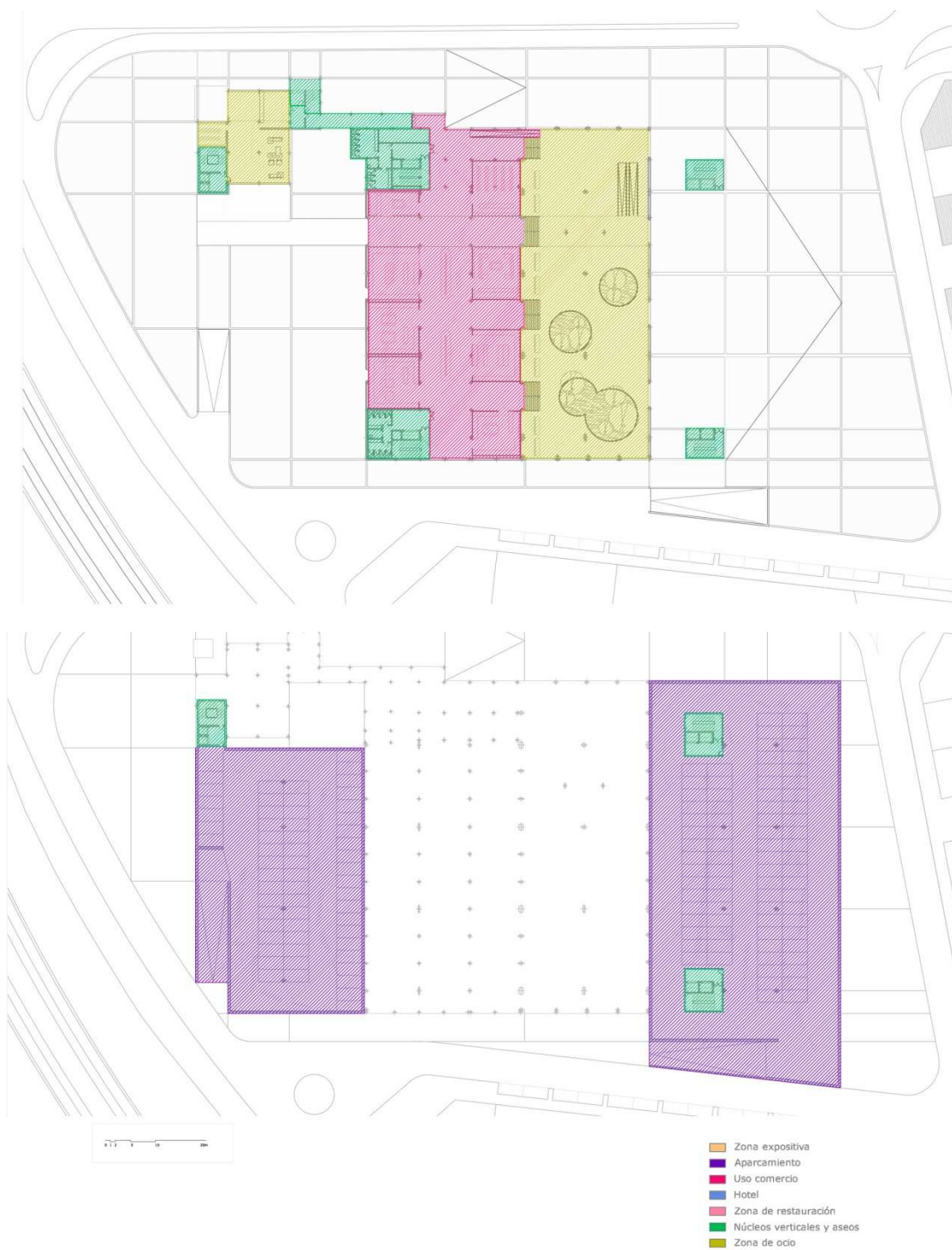
En estas mismas naves, como una tercera función adicional, se propone la creación de un espacio expositivo que verse sobre la antigua fábrica así como una zona de restauración manteniendo las relaciones visuales con el centro comercial. Todo ello se ubica a lo largo del recorrido de visitas original de la planta superior, donde se puede apreciar la estructura de las cubiertas a corta distancia.

La zona de uso residencial público se desarrolla en la ampliación en altura sobre la antigua zona destinada a vestuarios, enlazado con su propio parking subterráneo. Este volumen albergará principalmente las habitaciones de hotel y servirá de hito visual exterior. Ubicados en el volumen existente se encuentran otros servicios como el restaurante, que se unen al resto de usos comerciales de las naves logrando una mayor vinculación entre los usos del programa.

Finalmente, los aparcamientos ubicados bajo rasante comunican con el hotel y zona comercial mediante dos núcleos de comunicación. Además, se plantean otros núcleos que relacionan los usos bajo rasante con las plazas exteriores.



*Vista de la propuesta desde la calle San Modesto.
En la imagen se aprecia la parte trasera del volumen
de ampliación propuesto para el uso residencial público.*



Usos del edificio propuesto por plantas.



Usos del edificio propuesto por plantas.

Relación con el entorno

Se reivindica el concepto de plaza tanto en el interior como en el exterior del edificio, creando espacios públicos que sirven de nexo con la trama urbana existente.

Para ello se eliminan las barreras arquitectónicas y diferencias de rasante entre los espacios contiguos al conjunto de naves y las vías circundantes.

Así se plantea una apertura de la parcela, mejorando la relación peatonal de las calles Isla de Sicilia y Avenida del Cardenal Herrera Oria. De esta forma, se logra una mayor visibilidad del conjunto y una mayor integración del programa en su entorno.

Áreas

Planta sótano (-3.50m)

Aparcamiento hotel	1740.54m ²
Aparcamiento centro comercial	2876.36m ²
Núcleos de comunicación/servicios	187.41m ²

Planta baja (-1.90m y 0.00m)

Zona de ocio	1636.86m ²
Comercio	1747.62m ²
Acceso hotel	249.14m ²
Núcleos de comunicación/servicios	614.95m ²

Planta primera (+1.63m y +4.33m)

Zona de restauración	567.68m ²
Zona comercial	2058.08m ²
Restaurante hotel	247.67m ²
Núcleos de comunicación/servicios	545.33m ²

Planta segunda (+7.71m)

Zona de restauración	289.29m ²
Zona expositiva	644.87m ²
Zona de ocio - terraza	232m ²
Hotel	349.67m ²
Núcleos de comunicación/servicios	206.52m ²

Plantas tercera a octava (áreas por planta)

Hotel	349.67m ²
Núcleos de comunicación/servicios	54.03m ²
<u>Total</u>	<u>14597.69m²</u>

Materiales y acabados

Los materiales y acabados utilizados en el edificio se diferencian en tres tipos dependiendo de la zona en que se empleen.

En la zona del edificio existente a rehabilitar, se mantendrán los materiales originales y acabados en la medida de lo posible, manteniendo en estructura el hormigón original visto como se proyectó originalmente. En las paredes se mantendrán los acabados en blanco o con el bloque visto original y en los suelos se utilizará un pavimento continuo de baldosa de gran formato con acabado liso. Las instalaciones se harán vistas evocando el aire industrial original del edificio. Los elementos de herrería como pasamanos y barandillas se mantendrán en la medida de lo posible con el acabado de acero inoxidable original. La fachada se rehabilitará manteniendo los materiales originales y recuperando la composición primitiva.

Los stands para venta que se incorporan tanto dentro del edificio original como en la ampliación propuesta serán modulares con acabados de madera, metal y vidrio.

En lo referente a los volúmenes propuestos en la ampliación tanto el hotel en forma de torre como el volumen de ampliación este, comparten acabados en fachada, siendo ésta de aluminio color carbón y recubierto por lamas del mismo material.

Los garajes tendrán acabado de hormigón.

Sistema constructivo

Estructura

La estructura del edificio original se mantendrá tal y como se diseñó en origen, reparando para ello las partes que sean necesarias. Tan solo se eliminará parte del forjado de la planta +1,63m para garantizar un espacio suficiente a cota -1,93m. El puente existente en el interior de uno de los pabellones se rehabilitará para dar acceso a el nuevo volumen de la ampliación.

En cuanto a las edificaciones de nueva planta, en los garajes se utilizará una estructura convencional de hormigón basada en pantallas perimetrales y forjados nervados bidireccionales con encofrado de casetón plástico. Los núcleos de comunicación verticales en los que se alojan las escaleras y ascensores serán de hormigón armado con acabados lisos vistos. El resto de estructura portante se hará con estructura metálica. Los forjados serán ejecutados con un sistema de chapa colaborante.

Envoltentes

Las fachadas de todo el edificio se rehabilitarán mediante dos sistemas. En las zonas del edificio que originalmente eran de bloque de hormigón visto se instalará un trasdosado de placas de cartón-yeso relleno de aislamiento termo-acústico de lana mineral por el interior de la fachada en todas las zonas donde sea posible, siempre que permita el correcto entendimiento de la estructura proyectada por Alejandro de la Sota. De esta forma, se mantiene la totalidad del volumen protegido y sus acabados, asegurando un buen comportamiento térmico interviniendo por el interior de la fachada.

En las ampliaciones a ejecutar, se instalará una fachada ventilada de paneles de aluminio, sobre la que se colocará un entramado de lamas verticales de sección rectangular de 160x80mm para dar un aspecto uniforme a la fachada.

En cuanto a los cerramientos de vidrio serán todos nuevos, de marco de aluminio con rotura de puente térmico y doble vidrio con cámara de aire para garantizar el cumplimiento del DB-HE del CTE al igual que el resto de las fachadas y cubiertas.

Las cubiertas inclinadas de las naves se sustituirán por unas de paneles tipo sándwich con aislamiento térmico incorporado, de acabado similar al original. Las cubiertas planas se ejecutarán con el sistema de cubierta invertida para garantizar un nivel de aislamiento térmico adecuado, cubriéndolas con losas auto-nivelantes en las zonas que sean transitables.

Con estos sistemas se intentará garantizar al máximo la eliminación de puentes térmicos existentes en la edificación original y lograr una mayor eficiencia energética de todo el edificio.

Particiones

Las particiones del edificio serán las mínimas necesarias, buscando crear espacios diáfanos en los que instalar los stands de venta. Las que sean ejecutadas serán de fábrica de ladrillos cerámicos de gran formato para su rápida ejecución.

Stands de venta

Los stands serán de estructura modular auto portante de acero con particiones ligeras de paneles sándwich con acabados de madera y paneles de vidrio en los escaparates. Con este sistema se garantiza que los diferentes stands sean adaptables en tamaño y colocación dentro de los pabellones diáfanos del edificio original, pudiendo modificarse en número y tamaño dependiendo de la demanda puntual a lo largo del tiempo.

Instalaciones

Las instalaciones se ejecutarán vistas en la zona comercial y se ocultarán en la zona residencial pública. De esta forma se mantendrá la estética industrial del edificio existente logrando una mayor habitabilidad y confort en la del hotel.

La climatización se hará por un sistema de bomba de calor aire-aire que se instalara en las cubiertas de las diferentes zonas del edificio para garantizar la máxima eficiencia energética.

Los sistemas de ACS se generaran con dos caldera de gas natural instaladas en la planta sótano de los edificios. Una servirá al hotel y la otra a la zona comercial. Estas calderas estarán acompañadas de un sistema de paneles térmicos o de un sistema de sonda geotérmica para conseguir una reducción del consumo de gas, sustituyéndolo por sistemas de energía renovable.

Con el objetivo de reducir el consumo de energía del edificio, en lo que respecta a la instalación eléctrica y la iluminación se instalaran sistemas LED y mecanismos de detección de movimiento en las zonas de comunicación verticales y baños, reduciendo los consumos en iluminación con respecto a los convencionales alrededor de un 70%.