

Rehabilitación de la nave principal de la antigua fábrica de CLESA

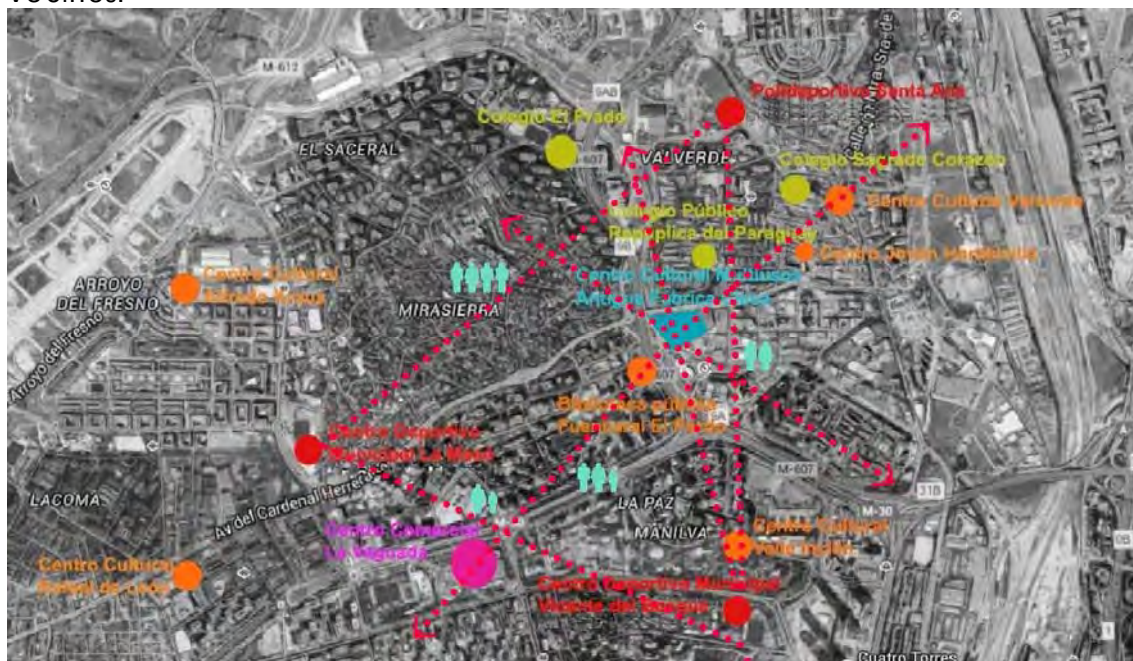
Lema: Re-vive Clesa

MEMORIA EXPLICATIVA



La propuesta presentada parte de las siguientes consideraciones:

1. Asumir la importancia de los espacios verdes en un barrio residencial con un entorno industrial y degradado.
2. Entender la reutilización de un edificio como una oportunidad de proporcionar espacios públicos para proporcionar servicios a usuarios y vecinos.



Se propone la reconfiguración de la antigua Nave de Clesa a través de la introducción de nuevos programas en un intento por convertirlo en un espacio mucho más público, siendo capaz de atraer a usuarios que de otra manera no acudirían. Frente a la opción de proponer un único programa que ‘resolviese’ las patologías actuales de la antigua Nave de Clesa, la propuesta estudia las alternativas posibles para dinamizar el edificio generando una nueva identidad para cada una de ellas, pudiendo distinguirse de otros centros sociales.

Una manera de reinventar nuevas funciones sociales en un gran espacio cubierto, es mediante la identificación de diferentes temáticas y actividades, que teniendo conexión con el lugar, generan una nueva identidad, vinculada

a nuevas necesidades o deseos. Establecer nuevas relaciones entre el espacio y el deporte, el juego, la cultura, la tecnología, la gastronomía, el networking ...o cualquier otra actividad urbana, puede conectar con los ciudadanos que, cansados de experimentar un edificio monofuncional, se sienten atraídos por experiencias urbanas cada vez más complejas.

Una de las operaciones necesarias para lograr la mayor integración posible de la Nave de Clesa en su entorno urbano, es la de diluir los límites entre interior y exterior, favoreciendo que el uno entre en el otro, haciendo que el espacio cerrado sea más permeable, más conectado física y conceptualmente con su entorno inmediato. El límite físico de conexión entre ambos es la fachada y sobre ésta se focaliza una buena parte de la intervención. La fachada se convierte en 'interfaz' de conexión con los ciudadanos, sirviendo como soporte para muchos tipos de nuevas actividades (escalar, ver cine, visualizar una plataforma digital con la que interactuar a través del móvil, incrementar la presencia de especies vegetales,...).



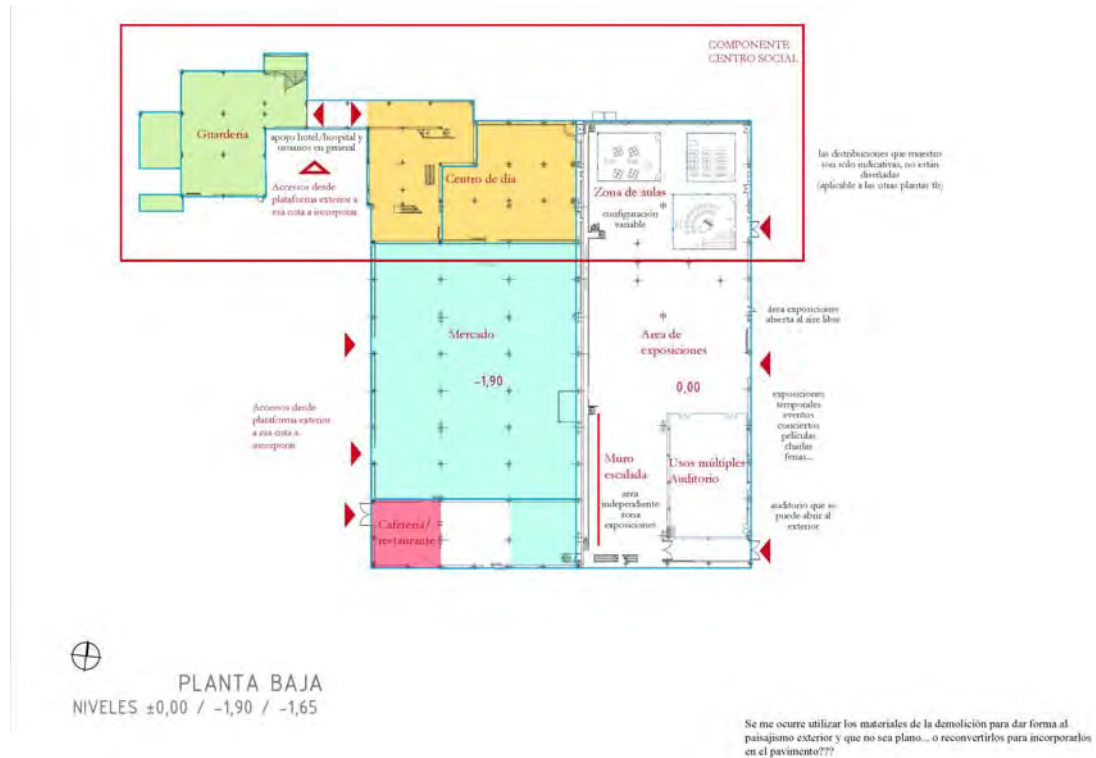
LA NAVE DE CLESA:



Se protege la esencia de la fábrica: su estructura de hormigón pretensado, sus amplios espacios interiores, su cubierta de luz, su sección. Se convierte en un contenedor de nuevos usos, y se le da acceso al público. Hay que llevar a la gente al edificio, recuperando este elemento de nuestro patrimonio con nueva actividad.

Se provee de varios puntos de acceso, independientes para cada función. Se viste la estructura desnuda con una nueva piel de vidrio y de paneles opacos y translúcidos, donde sea necesario para protección solar, pero con la intención de intervenir lo menos posible, sin ornamentación.

De esta manera, del interior al exterior, el edificio se prolonga en el nuevo espacio público y se reconecta con la ciudad. La fábrica en desuso esta lista para ser vivida otra vez.

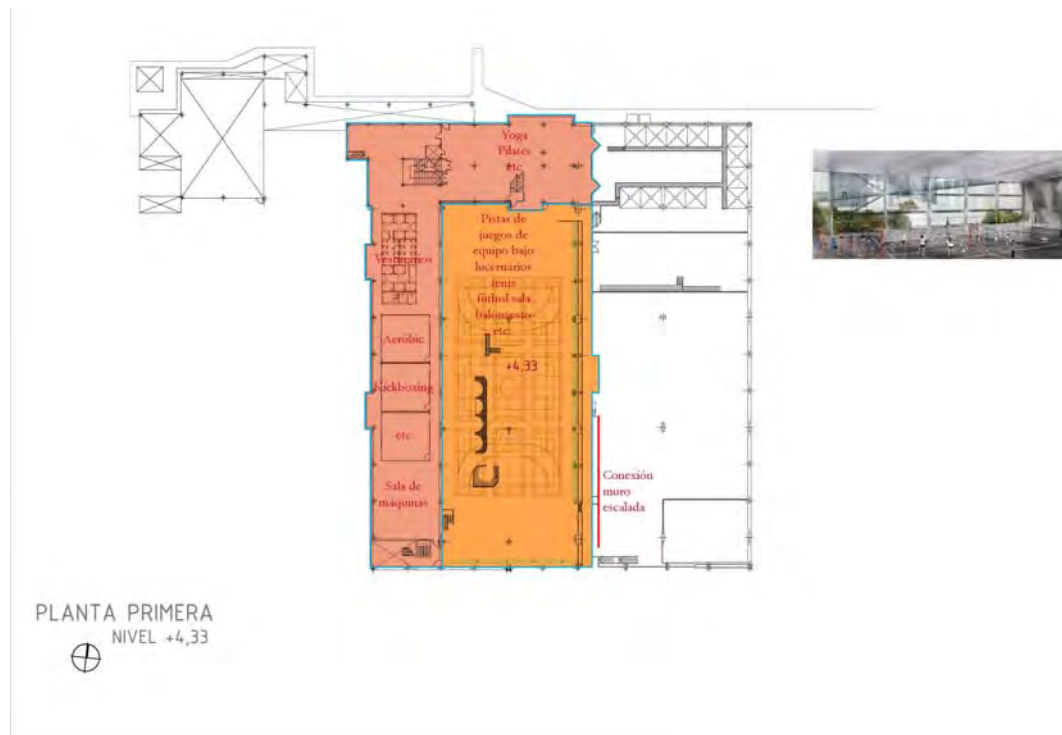


Se propone:

- Un pequeño Mercado para el barrio y una cafetería.
- Una guardería y un centro de día.
- Un área de exposición y vinculadas a ella, un auditorio o sala de reuniones, conferencias o conciertos.

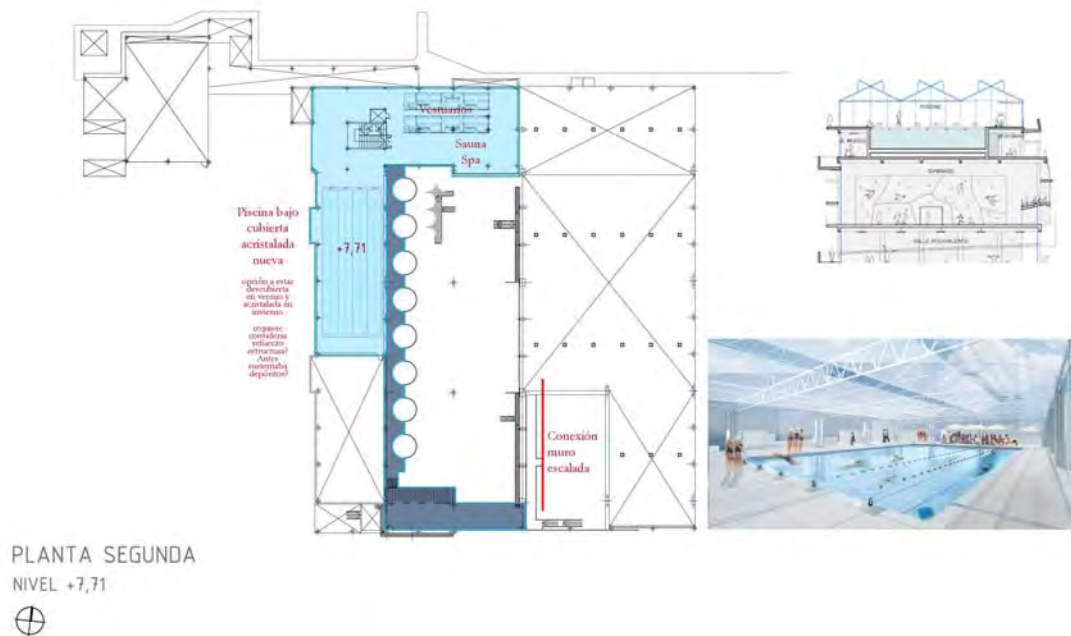


-Salas de menor tamaño para clases: de cerámica, de danza, de fotografía, de dibujo, de guitarra... que se prolongan en pequeñas terrazas y jardines exteriores, que son también espacios de exposición, de aprendizaje o simplemente de reunión, al aire libre, pero al amparo del edificio.



- Un muro de escalada de la altura de la nave.
- Talleres y estudios para alquilar por artistas y artesanos. Conectados visualmente y a través de una nueva pasarela, que sustituye a la original de la fábrica, con la planta de exposiciones a nivel inferior.
- Oficinas y salas de reunión para alquilar por profesionales que prefieran trabajar compartiendo espacio y recursos con otros profesionales, enriqueciendo su experiencia con la posibilidad de interacción entre diferentes disciplinas.





-Un gimnasio bajo los lucernarios de la Antigua Fábrica y una piscina bajo una cubierta también de vidrio para nadar con vistas al cielo y aprovechar la energía del sol en invierno, pudiendo abrirse por completo en verano para disfrutar de una piscina exterior.

El edificio destaca por su volumetría fraccionada, la idea de fraccionamiento se enfatiza en las dos direcciones con las cubiertas que marcan la relación del interior con el exterior.

La línea maestra que ha guiado las intervenciones es la reversibilidad, de modo que el edificio puede ser fácilmente devuelto a su estado original. Las intervenciones mantienen expresamente todas las huellas del pasado para reforzar el carácter de los usos que alojan. Para ello, se ha buscado el equilibrio entre el respeto máximo al espacio, y una dotación específica, que lo distinga, a través del uso limitado de materiales y que, al mismo tiempo, dé servicio a los diferentes usos que pueda albergar.

Aun siendo un edificio extremadamente austero, es también muy rico espacialmente gracias a su sección en cubierta inclinada y lucernarios. A pesar de su simplicidad el equipamiento es un elemento representativo dentro de la trama urbana y da continuidad a los espacios exteriores que lo rodean.



EL HOTEL:

Se plantea un edificio fragmentado en distintos volúmenes que facilitan la comunicación con los espacios públicos que lo rodean y con el resto del barrio. Como se observa en la documentación gráfica el estrato vegetal que compone el edificio se plegaría para alojar en su interior el programa del edificio. De esta forma edificio y espacio verde son elementos que se complementan consiguiendo un mejor funcionamiento entre ambos.

Se crean patios en la planta baja para permitir la entrada necesaria de luz a la planta inferior donde se desarrolla parte del programa de los usos comunes. Usos como restaurante, cafetería, se plantean en planta baja ya que se pretende que los utilice la gente del barrio además de los clientes del hotel. Con esta oferta el hotel se asegura tener vida a lo largo del día, conseguir diversificación de clientela y no ser un edificio ajeno al ámbito residencial al que va a pertenecer.

Con respecto a los usos habitacionales la propuesta da importancia también a la flexibilidad que pueda ofrecer el edificio de forma que éste permita acoger distintos tipos de clientes con distintas necesidades en función del tiempo de su estancia. Así se propone una pieza suplementaria a las habitaciones simple y doble que pueda funcionar como espacio de trabajo, de estar, de cocina o de habitación según lo requiera el usuario. Además en caso de no estar a disposición de ningún cliente podría funcionar como un pequeño espacio común del edificio.

De esta forma el proyecto propuesto da importancia a la creación de espacio público para ser utilizado por todo tipo de usuarios y a la construcción de un edificio respetuoso con el medio ambiente.



LA URBANIZACION DEL ESPACIO EXTERIOR

Nuestra propuesta busca la RECUPERACIÓN de los espacios exteriores, aportando un juego topográfico que permita:

- La generación de espacios a diferentes niveles.
- Contención de forma natural del baluarte
- Recuperación de las visuales a cotas superiores e inferiores
- Graderío exterior que permite la creación de espectáculos al aire libre, actos culturales, festivales, presentaciones...
- Creación de diferentes espacios abiertos o más privados.

Espacios de vegetación a diferente altura, con diferentes especies de la zona y recordando los jardines históricos de los conventos (huertos, plantas medicinales, plantas aromáticas)

PRESUPUESTO ESTIMATIVO

	m ² TOTAL	€/m ²	
PEM TOTAL	21.960,0	1.187,3	26.074.000,0

	m ²	€/m ²	
REHABILITACION NAVE CLESA	9.110,0	1.200,0	10.932.000,0

Acondicionamiento Previo	1.564.440,0
Estructura	8.604.420,0
Carpinteria	3.911.100,0
Acabados Interiores	5.736.280,0
Instalaciones	6.257.760,0

	m ²	€/m ²	
OBRA NUEVA: HOTEL	5.050,0	1.000,0	5.050.000,0

Acondicionamiento Previo	202.000,0
Estructura	1.262.500,0
Cubierta y Carpintería	1.161.500,0
Acabados Interiores	1.363.500,0
Instalaciones	1.060.500,0

	m ²	€/m ²	
URBANIZACIÓN	7.800,0	300,0	2.340.000,0

Movimiento de Tierras	46.800,0
Firmes y pavimentos	1.638.000,0
Instalaciones	468.000,0
Mobiliario urbano	187.200,0

	m ²	€/m ²	
APARCAMIENTO	9.690,0	800,0	7.752.000,0

Movimiento de Tierras	155.040,0
Firmes y pavimentos	5.426.400,0
Instalaciones	1.550.400,0
Mobiliario urbano	620.160,0

TOTAL	26.074.000,0
--------------	---------------------

MEDIDAS DE SOSTENIBILIDAD EN EL EDIFICIO.

La conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico es una práctica que permite reutilizar espacios y materiales poniéndolos en valor, evitando a su vez la ocupación de nuevos terrenos.

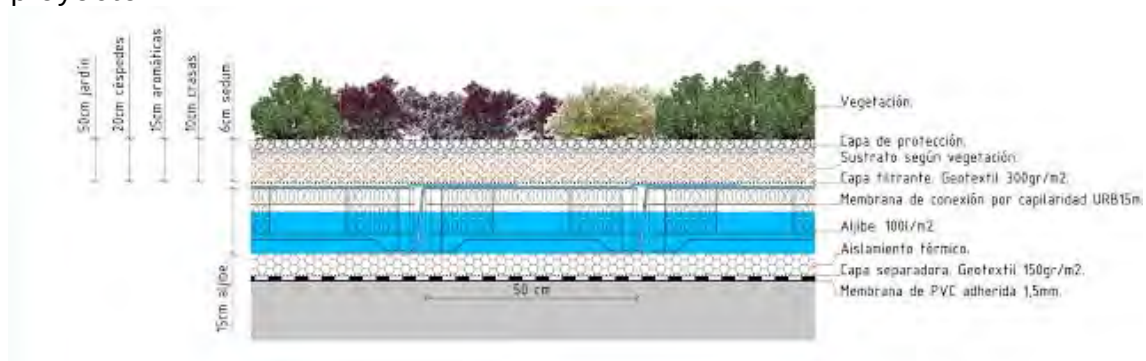
El acto de rehabilitar edificaciones ya construidas cumple con uno de los principales propósitos de la arquitectura ecológica, el reciclado y la reutilización. Rehabilitar un edificio supone en la mayoría de los casos un ahorro energético del 60% respecto a derribarlo y volver a construirlo y evita numerosos impactos ambientales.

No obstante, frente a un proyecto de rehabilitación es posible alcanzar mayores niveles en el ámbito ecológico y bioclimático, si vamos más allá de la mera subsanación de las patologías. Esto significa plantear intervenciones donde el diseño busque opciones de acondicionamiento pasivo, y los materiales y las técnicas empleadas permitan un bajo o nulo consumo energético, ya sea durante el proceso constructivo o durante el uso del inmueble. Por lo que se propone un edificio eco-sostenible, con métodos pasivos de control térmico.

Se tuvo en cuenta la orientación más apropiada para cada uso y en cada parte del edificio y el asoleamiento con medidas de protección de la radiación solar por medio de la vegetación de la cubierta y el revestimiento exterior de madera como filtros que producen sombras variables según la época del año y control de la humedad interior.

Se utilizan materiales naturales como la madera, que no disminuyen la calidad del aire y consecuentemente no afectan a la salud humana, y se evitan aquellos que son nocivos tales como las emanaciones de compuestos químicos y tóxicos de los materiales, las radiaciones, los campos magnéticos y electromagnéticos y la electricidad estática. Además se reciclan los materiales de demolición para la urbanización.

La elección de sistemas constructivos influye en las respuestas pasivas del proyecto.



- Mejora el clima urbano; Reducción del calentamiento urbano.
- Reducción de la contaminación: Funcionan como un filtro ambiental.

- Incrementa la retención de agua: Son capaces de retener hasta un 80% de la precipitación. Los sistemas de desagüe funcionan mejor, el agua fluye de forma más coherente.
- Mejora la protección contra el ruido. Los cubiertas vegetales son excelentes atenuadores de ruido, especialmente a bajas frecuencias. Un techo extensivo puede llegar a reducir hasta 40 dB, mientras que un intensivo puede llegar a atenuar hasta 50 dB.
- Ahorro de energía. Se consigue un aislamiento térmico eficiente.
- Prolongación de la vida útil de la impermeabilización al estar protegida de temperaturas exteriores.
- Proporciona nuevas zonas verdes en la ciudad.
- Mejora de la visualización y espacios de ocio de la ciudad.
- La vegetación puede cumplir varias funciones en la cubierta vegetal; Sombra, protección viento, resistencia fuego, biodiversidad, sombra, transpiración...etc