



CONCURSO REHABILITACIÓN DE LA NAVE PRINCIPAL DE ANTIGUA FÁBRICA CLESA

MEMORIA

1. REHABILITACIÓN NAVE PRINCIPAL FÁBRICA

1.1 PROGRAMA

Para la elaboración del programa, partimos de las premisas expuestas en el concurso, que son: la creación de un espacio de tipo terciario, capaz de albergar gran cantidad de usos, conservando las características identificativas de la edificación existente, y considerando su viabilidad desde el punto de vista de la rentabilidad económica.

La fábrica se encuentra ubicada en un polígono industrial que alberga distintos tipos de empresas, pero que no tienen ningún "nexo" común entre ellas, más allá de su relación espacial.

Todos estos elementos nos llevan a la conclusión de reconvertir la fábrica en un espacio capaz de dar coherencia y servir de unión entre los elementos del lugar: una "*fábrica de ideas*" (*THINK-FAB*). Un lugar donde se puedan realizar todos los procesos de producción de un producto, desde su ideación como concepto (*coworking*), pasando por la construcción de los mismos (talleres), y su posterior puesta en venta (comercial); convirtiéndose de esta manera en un punto significativo en el marco empresarial.



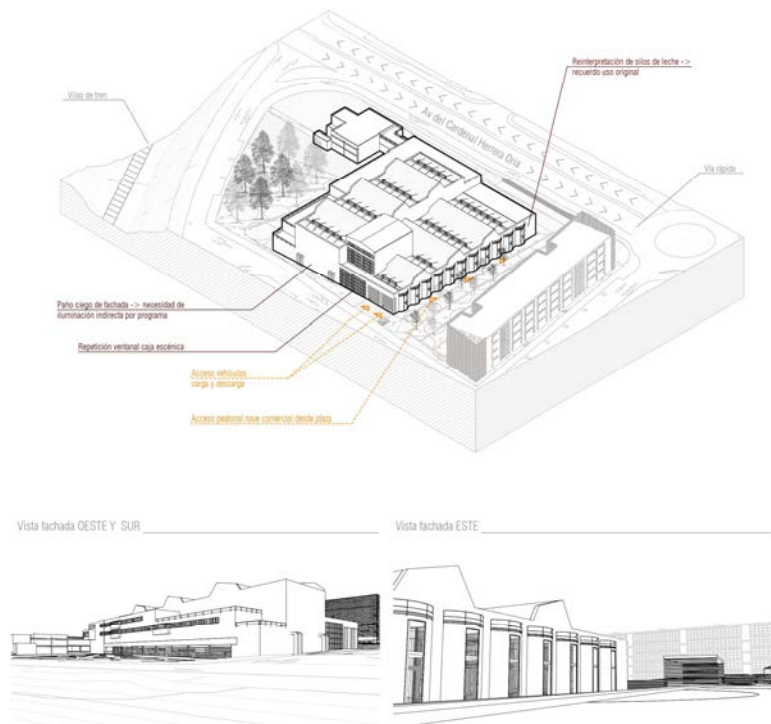
Desde el punto de vista de la *RENTABILIDAD ECONÓMICA* solicitada como base de concurso, esta se obtendría con el *ALQUILER* de los distintos espacios propuestos.

1.2 INTERVENCIÓN EXTERIOR _ NUEVAS FACHADAS

Actualmente la fábrica cuenta con un conjunto de naves anejas de escaso valor arquitectónico, y que desde la comisión de patrimonio se han decidido eliminar, por lo que se hace necesario proyectar nuevas fachadas para las orientaciones este y sur.

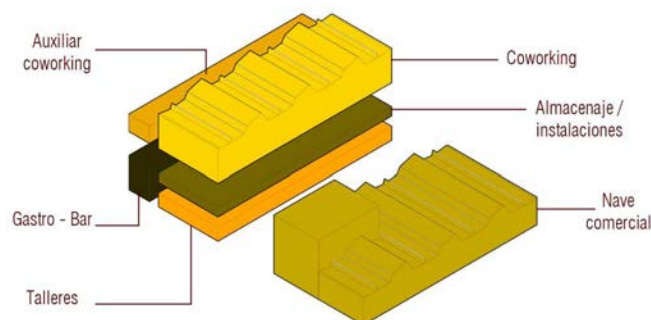
En el primer caso, con la intención de mantener presente el pasado fabril (industria láctea) de la fábrica, se crea un conjunto de elementos cilíndricos que pueda ser interpretado como los antiguos silos de almacenaje de la leche.

Para la fachada sur, por el contrario, se opta por la repetición de la geometría del ventanal presente en el volumen cúbico de una de las naves. El resto de la fachada quedaría cerrada debido principalmente al tipo de programa que se albergará en la nave contigua (trabajo), y que requiere de una luz indirecta.

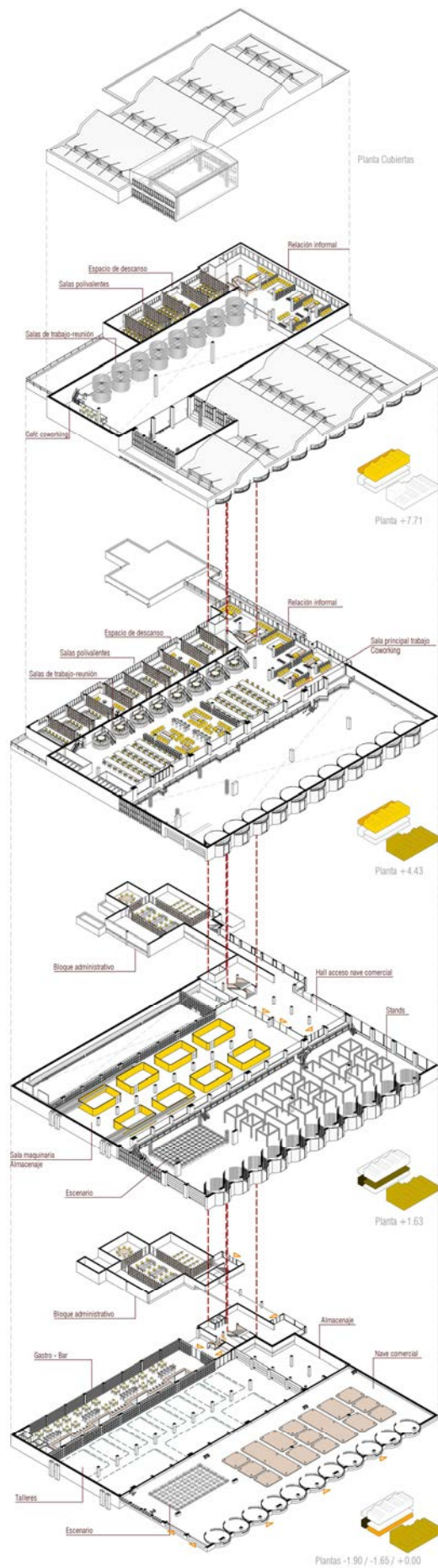


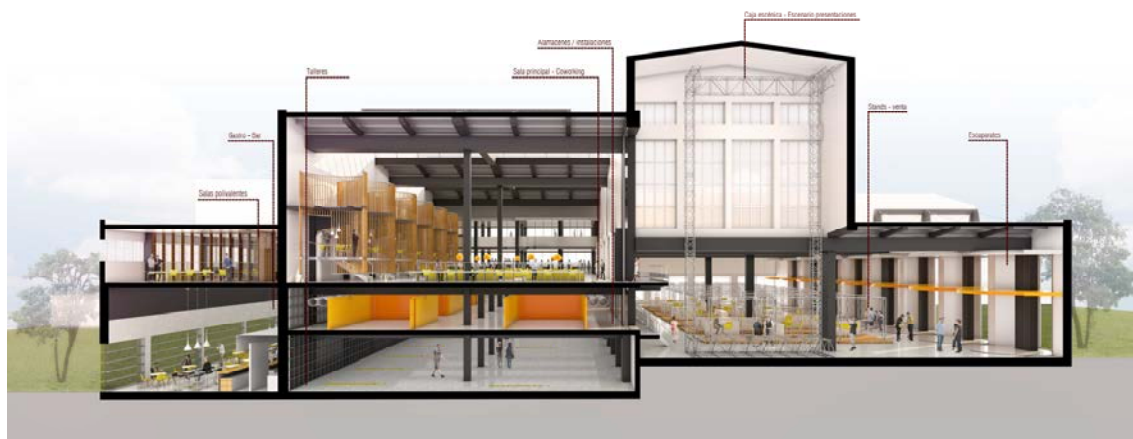
1.3 COLOCACIÓN DEL PROGRAMA PROPUESTO EN LAS NAVES.

Partiendo del programa expuesto anteriormente, se plantea la ubicación del mismo de tal manera que se refleje el proceso productivo en el edificio de la siguiente manera.



Se ha intentado fomentar la visibilidad de todas las actividades mediante la eliminación de la pared divisoria existente, sustituyéndola por grandes ventanales que conecten visualmente el espacio, siendo así más comprensible por el usuario la forma de trabajo del edificio.





Como puntos significativos del programa nos gustaría destacar tres: coworking, gastro-bar y la nave comercial.

El coworking se coloca como punto de partida del proceso productivo. Se ubica en la planta +4.43 de la antigua nave destinada a las mantequillas y las cámaras. La iluminación indirecta necesaria para las actividades industriales se hace perfecta para los espacios de trabajo. Sin embargo, este tipo de forma de trabajo requiere no solo de lugares donde poder realizar trabajo individual, sino que también existan elementos que permitan el trabajo en grupo así como salas polivalentes para las diferentes actividades que requiera el programa: salas de grupos, salas de conferencias, aulas ...

Uno de los elementos que más destaca en este espacio son las salas de trabajo en grupo ubicadas en la misma nave, y que surgen para dar respuesta a un elemento de obligada conservación: las estructuras que anteriormente sirvieron para colocar los silos de almacenaje de la leche. Estos nuevos espacios siguen la misma geometría para adaptarse a la estructura, y se construyen mediante elementos de barras que puedan permitir una permeabilidad tamizada, así como diferenciar las estancias.



El segundo punto sobre el que queremos llamar la atención, es el gastro-bar. Un lugar no solo pensado para los usuarios de la fábrica, sino que estaría abierto a un público genérico de tal manera que la pueda servir no solo como una posible fuente de fuertes ingresos, sino también para dar a conocer el edificio y su actividad. Este espacio además contaría con una gran extensión vegetal a su alrededor, lo cual lo haría más atractivo para los visitantes.



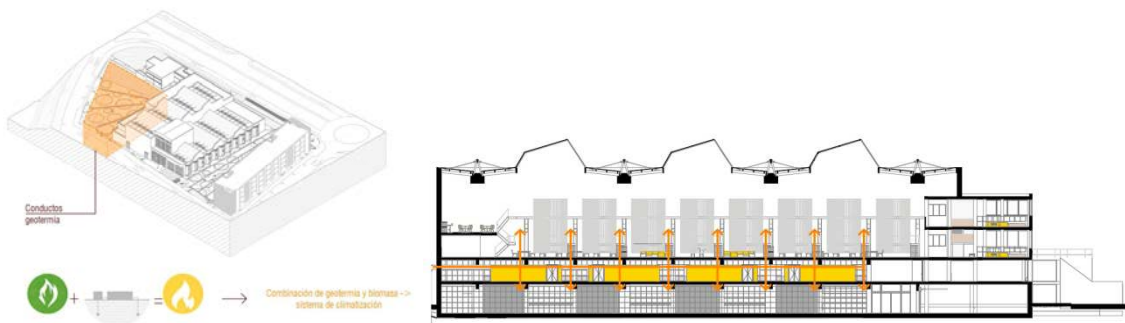
Por último, la nave comercial sería el último punto en el sistema de producción. Está pensado para ser un lugar flexible, capaz de albergar diferentes escenarios según las circunstancias. A modo genérico, se crean una serie de plataformas que organizarán el espacio en el que se colocarán los diferentes stands de venta. Los "silos" antes mencionados servirán como escaparate para los productos creados en la fábrica (talleres) o para todo aquel ajeno a la esta que desee exponer sus productos. Para finalizar, se aprovecha el volumen cúbico existente en la parte trasera de la nave para colocar un gran escenario que pueda servir para la realización de diferentes performance para la promoción y venta de los productos. Repetimos que esta nave se adaptaría a cualquier circunstancia que se pueda dar en la nave, pudiendo recogerse todos los stands y manteniendo el escenario para una gran performance, por ejemplo.



1.4 APORTES DE ENERGÍA E INSTALACIONES.

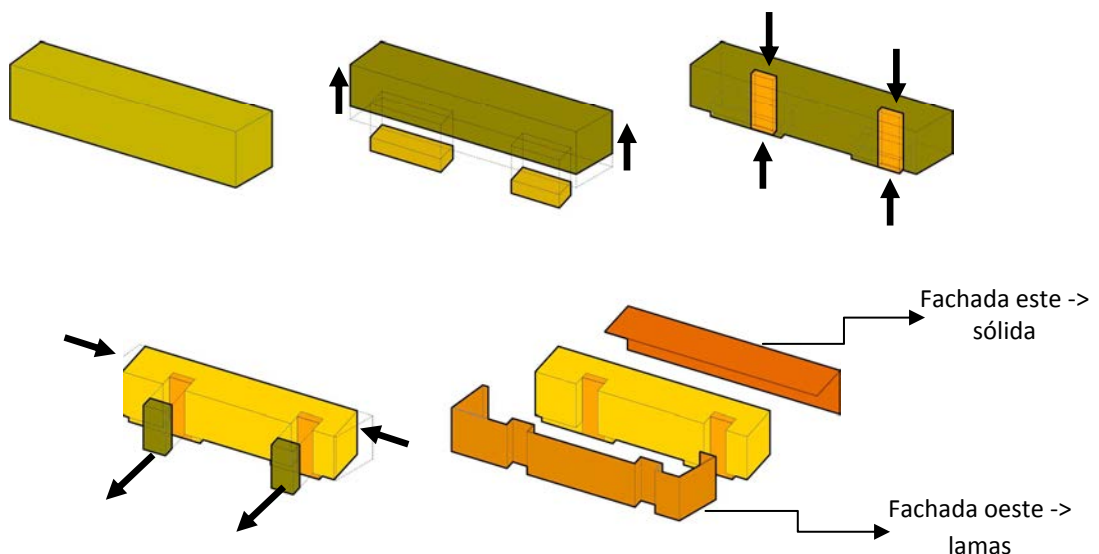
Desde el punto de vista energético, se plantea la posibilidad de la utilización de la energía geotérmica (ubicando los conductos necesarios en el espacio de la parcela p-6 que queda libre después de la colocación del parking subterráneo requerido) en combinación con el sistema de biomasa para el suministro de climatización al edificio, ambas energías consideradas limpias.

En lo referente a las instalaciones, se aprovecha la planta +1.63 para su ubicación, ya que debido a la escasa altura que presenta se hace poco viable un programa diferente. En esta planta se irían repartiendo todos los conductos de instalaciones necesarios, que irían pinchando los forjados en las diferentes estancias.



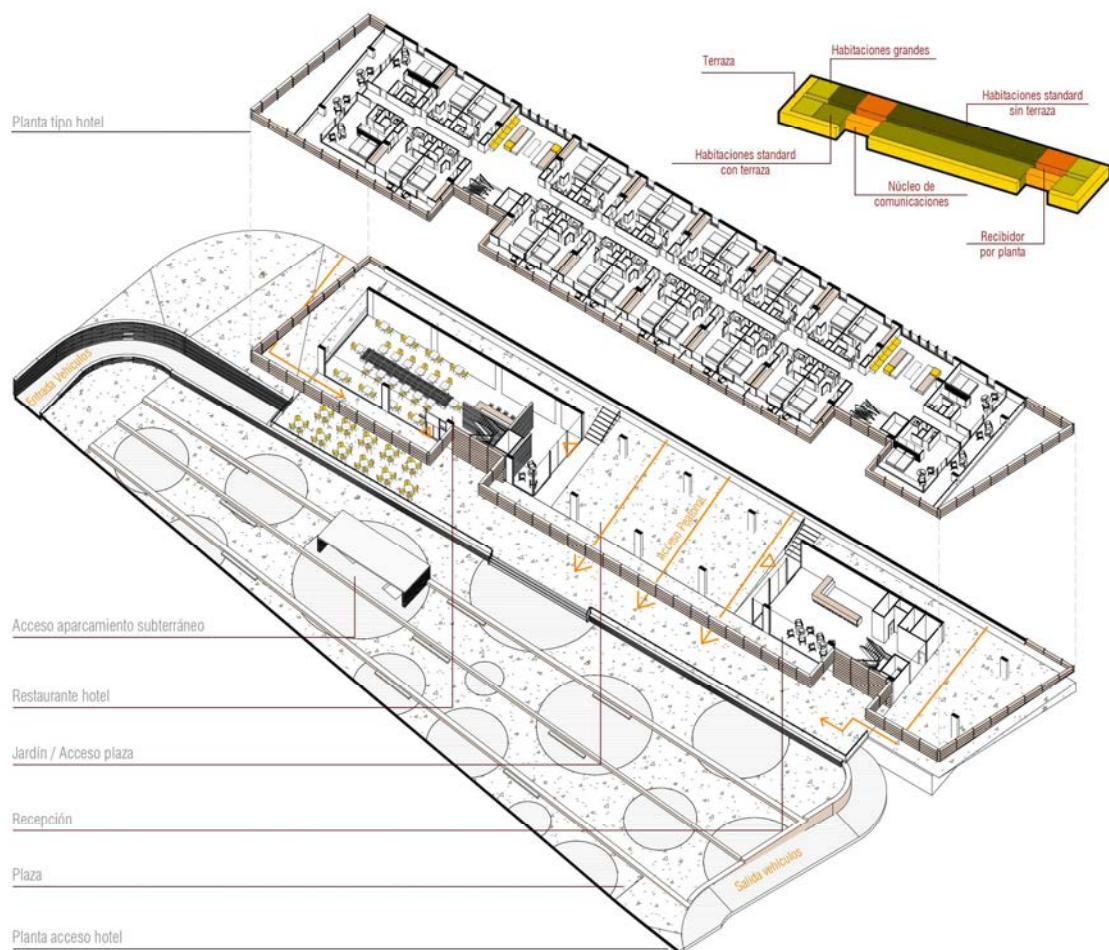
2. HOTEL

Otro de los programa requeridos en el enunciado del concurso era la creación de un hotel en la parcela P-7. Comencemos con la generación de la geometría propuesta.



En los esquemas superiores se muestra cómo se parte del sólido capaz que permite la parcela, al cual se resta una planta en favor de la permeabilidad hacia la parcela P-6, reconvertida en plaza, y la fábrica. Posteriormente se ubican los puntos de acceso a la edificación y se establece la posición de los núcleos de comunicación que darán servicio al resto de plantas tanto superiores como inferiores. Con el fin de evidenciar la posición de estos elementos y que sean fáciles de reconocer por los futuros usuarios, se elimina la parte sobrante de los núcleos de comunicación, a la vez que se regulariza el volumen para la correcta colocación y distribución de las habitaciones. Por último, el tratamiento de las pieles exteriores, se realiza acorde a la orientación que presentan las fachadas, quedando la este sólida en relación a las edificaciones de alrededor; mientras que la oeste, se configura de manera más ligera, provista de lamas para la regulación de la luz por parte de los usuarios.

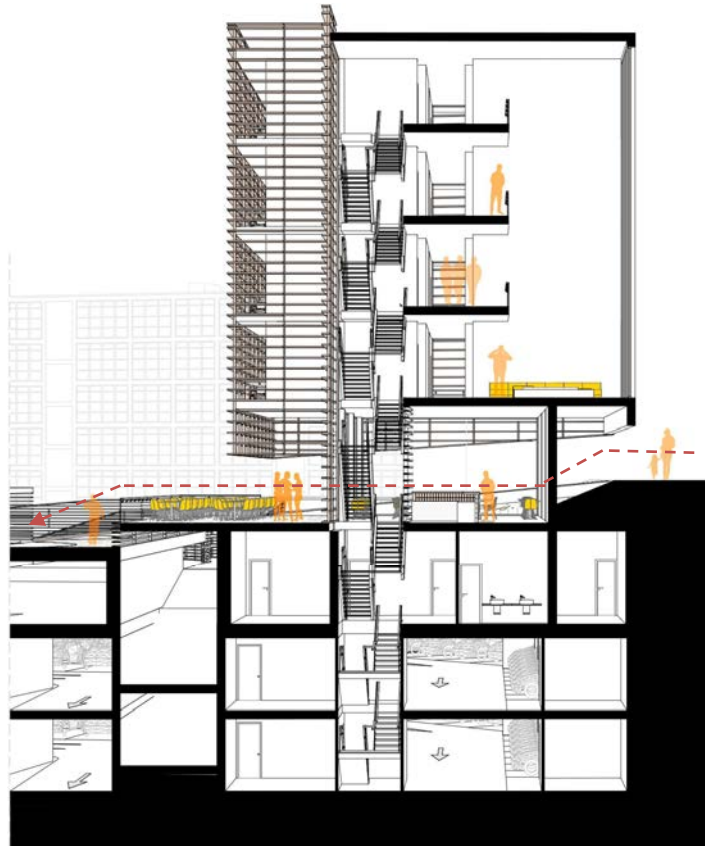
Todos estos elementos se acaban materializando de la siguiente manera, prestando especial atención a la relación que se pretende crear entre el edificio y la fábrica, mediante la permeabilidad de la planta baja del mismo.



3. ENTORNO

Uno de los puntos más conflictivos del proyecto, se encuentra en el desnivel presente entre la cota a la que se ubica la fábrica, y la calle de acceso al hotel, siendo este desnivel de 4m.

El hotel absorbe parte de este desnivel, generando una transición que invite a los viandantes a pasar por debajo de él llegar hasta la plaza de conexión con la fábrica. Destacamos también en este dibujo cómo la plataforma de acceso al hotel se prolonga para ocultar las rampas de acceso al aparcamiento de tal manera que no se reste espacio útil a la plaza de conexión con la fábrica



Las instalaciones propias del hotel, como son cocinas, lavanderías, etc ... quedarían resueltas y absorbidas en el espacio bajo rasante entre la cota de acceso al hotel y la planta primera del parking.

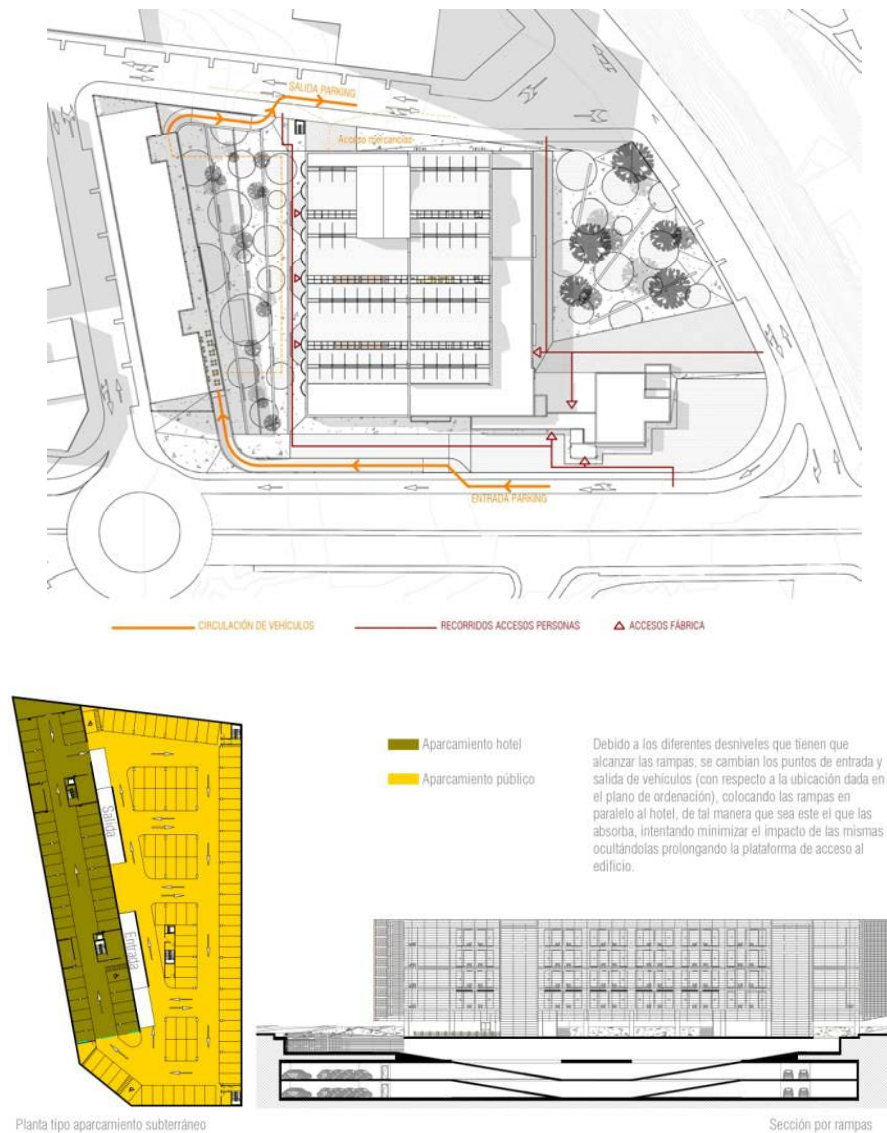
El desnivel que resta para llegar a la cota 0 de la fábrica, se resuelve mediante la creación de un sistema de plataformas ajardinadas que conducen hasta la fachada este de la misma, desde la que se puede acceder a la nave comercial, creando de esta manera un flujo de circulación que permita atravesar todo el complejo.



4. APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO

El último punto que se pedía resolver, era la incorporación de un parking público subterráneo. En el plano de ordenación facilitado se establecía un acceso y salida, que en el presente proyecto se ha modificado en favor de una mejor circulación de los vehículos y como resultado de la dimensión que deben alcanzar las rampas para alcanzar los diferentes desniveles presentes en la parcela. Recordemos que la fábrica se encuentra en una cota inferior al nivel de la Avenida del Cardenal Herrera Oria, y que debe alcanzar un nivel incluso inferior debido a que la parcela P-6 debe contener un uso ajardinado.

Con todo esto el esquema de accesos, tanto a nivel peatonal, como de vehículos quedaría resumido de la siguiente manera:



5. PRESUPUESTO

ESTIMACION DE PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

CAP.	DENOMINACION	IMPORTE
01	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	1.277.166,92
02	ACTUACIONES PREVIAS - AUSCULTACION ESTRUCTURA	614.022,56
03	RED DE SANEAMIENTO	238.910,60
04	ESTRUCTURA	1.835.369,24
05	FACHADAS	3.025.456,60
06	ALBAÑILERIA	234.444,98
07	DIVISIONES INTERIORES	627.419,41
08	REVESTIMIENTOS INTERIORES	488.985,24
09	FALSOS TECHOS	859.631,58
10	AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACION	725.663,02
11	CUBIERTA	274.635,54
12	SOLADOS	1.091.843,75
13	CARPINTERIA DE MADERA	723.430,21
14	CARPINTERIA METALICA Y CERRAJERIA	428.699,39
15	ELECTRICIDAD. MEDIA TENSION	1.174.457,69
16	ELECTRICIDAD. BAJA TENSION	497.916,47
17	INSTALACION DE ILUMINACION	1.332.987,15
18	FONTANERIA Y APARATOS SANITARIOS	384.043,20
19	CLIMATIZACION	859.631,58
20	INSTALACION DE GEOTERMIA	1.708.099,11
21	ENERGIA SOLAR TERMICA	495.683,66
22	ENERGIA FOTOVOLTAICA	254.540,26
23	PROTECCION CONTRA INCENDIOS	259.005,88
24	MEGAFONIA	272.402,73
25	COMUNICACIONES, VOZ Y DATOS	189.788,79
26	INSTALACION DE SEGURIDAD	125.037,32
27	CONTROL DE INSTALACIONES	189.788,79
28	PUERTAS AUTOMATICAS	58.053,04
29	VIDRIERIA	256.773,07
30	INSTALACION DE ELEVACION	147.365,41
31	PINTURA	234.444,98
32	URBANIZACION. AREAS EXTERIORES	665.377,17
33	AJARDINAMIENTO	107.174,85
34	CONTROL DE CALIDAD	223.280,93
35	SEGURIDAD Y SALUD	334.921,40
36	GESTION DE RESIDUOS	111.640,47

TOTAL INTERVENCION

22.328.093,00

SUPERFICIES ESTIMADAS

EDIFICACIONES A DEMOLER	3.500,00 m²
HOTEL	6.600,00 m²
APARCAMIENTO SUBTERRANEO	7.550,00 m²
AREAS EXTERIORES	8.594,00 m²
EDIFICACION REHABILITADA	8.458,00 m²