

GREEN WORKS - Centro de producción para una vida saludable

La **conservación** de la nave principal de la nave CLESA parece oportuna no solo por su valor histórico, sino también por su clara capacidad de acoger un nuevo uso evitando un consumo de recursos innecesario, y favoreciendo una mínima generación de escombros. La **huella ecológica** de la actuación se verá beneficiada de partida con la conservación de todos los elementos arquitectónicos que sea posible.

Consideramos que el valor de este lugar comprende el relevante legado material sobre el que intervenimos y reúne además la memoria de un uso y una historia industrial.

La eliminación de algunas partes del edificio que cobijaban ciertas etapas en el proceso de tratamiento y preparación para la comercialización de los productos lácteos condiciona la recuperación íntegra de la cadena de producción, pero se conservan importantes espacios en los que tenían lugar operaciones representativas como el lavado de botellas, embotellado, esterilización, pasteurización, almacenamiento y distribución. La nueva propuesta funcional propone recuperar cada uno de los espacios aprovechando las cualidades dimensionales y lumínicas para incorporar nuevos usos. Estos nuevos usos formarán una colección de actividades relacionadas con la **salud**, que harán de este nuevo centro verde un polo de atracción de usuarios y empresas que deseen vincular su imagen con este carácter contemporáneo.

PROGRAMA FUNCIONAL

Los usos planteados son en general flexibles, intercambiables y relativamente independientes entre sí, pero formarían parte de una misma voluntad de atender a la salud de nuestro **cuerpo** y de nuestro **medio ambiente**. El bienestar centrado en la persona según los ideales clásicos de “Mens sana in corpore sano” se amplían para recoger la conciencia creciente de la fragilidad de nuestro medio físico. Los ideales de la ciudad verde del siglo pasado en la que cada habitante aspiraba a disponer de una porción de territorio han dado paso a otros planteamientos de mano de la sostenibilidad en los que los principios están basados en la densidad y la reducción de la huella ecológica.

Se propone la creación de un espacio de producción que acojan tanto a pequeñas empresas que se inicien buscando su identificación con estos principios, como la oferta de servicios para estos usuarios permanentes y los habitantes del entorno.

El espacio genérico es **flexible**, y se convierte en específico cuando es ocupado. Diferentes formas de ocupación pueden propiciar diferentes usos, por lo que el contenedor debe ofrecer un sistema **abierto** y pautado que permita la mayor cantidad de posibilidades para el usuario. **Modulación** y ocupación sistemática tanto en planta como en sección es una buena opción para albergar un programa de trabajo genérico con **múltiples configuraciones** posibles.



ESPACIOS DE TRABAJO

Una parte importante del uso propuesto, aproximadamente un tercio del total de la nave principal, corresponde a distintos tipos de configuraciones de espacios de oficinas a los que habría que añadir de forma directamente ligada los espacios de formación.

Este vivero de empresas ofrece flexibilidad en la ocupación y se plantean tanto distribuciones fragmentadas con despachos de dimensiones reducidas como grandes salas abiertas con mesas de trabajo en las que podrían funcionar unidades de diferentes tamaños e incluso co-working.

Estos espacios se encuentran en las zonas donde originalmente también se encontraban las oficinas (cota +4,33m y +7,83) y en la sala principal de pre-esterilización y pasterización (cota +4,33m). Esta ubicación en plantas elevadas dota a sus usuarios de cierta privacidad respecto a las plantas inferiores que corresponden con usos públicos abiertos a usuarios puntuales y esporádicos.

Los depósitos de pasterización han desaparecido, pero la estructura de hormigón que los soportaba se conserva, y su recuerdo se mantiene en forma de cápsulas disponibles como espacios de reunión y descanso.

Así mismo se podrá disfrutar de un espacio de descanso o meditación sobre una red tensada en la cota 7,83m cubriendo la totalidad de la antigua sala de esterilización que ocupa el espacio más alto de la fábrica



ESPACIOS DE FORMACIÓN

En la planta inferior, la antigua nave de servicios (cota +1,63m), se alojan una serie de aulas y salones de actos que pueden servir de soporte para reuniones de las empresas de las plantas superiores conectadas de forma directa a través de nuevas escaleras y huecos en el forjado, o bien, de forma independiente para cursos y encuentros de todo tipo aprovechando su dimensión, variedad de salas, y programa adicional, como restaurante, que podría convertir a este uso en un centro de formación con un gran potencial.

ESPACIOS COMERCIALES DE RESTAURACIÓN Y CULTIVO

La planta baja (cota 0,00m y -1,90m) aloja usos más públicos para los propios trabajadores del vivero de empresas, para la zona residencial, y para visitantes puntuales para cualquier de las actividades. Para todos ellos existe un supermercado de productos orgánicos y ecológicos, y un bar y un restaurante que además de ofrecer unos productos locales que limiten el transporte de os mismo al máximo, podría trabajar con los productos cultivados in situ. Esto es posible ya que el propio establecimiento dispone de huertos en los espacios exteriores que además de convertirse en espacios productivos aportan al restaurante y al entorno un valor paisajístico adicional.

Asimismo, y con similar intención aparecen en el edificio árboles frutales que aprovechan las condiciones de un gran espacio interior con abundante iluminación natural, y que separan diferentes ambientes sin bloquear completamente la permeabilidad visual del conjunto. La producción y mantenimiento de estos árboles podría correr a cargo de los mismos responsables de los huertos, que podrían utilizar los productos en el restaurante de km cero.



ESPACIOS DEPORTIVOS

En continuidad visual con los espacios públicos mencionados anteriormente podrían implantarse otra serie de usos públicos para visitantes relacionados con la salud como son los necesarios para realizar ejercicio físico. Estos estarían demandados por los trabajadores y residentes, así como por los vecinos del barrio, y de otras partes de la ciudad con las que está adecuadamente comunicado. Las actividades estarían previstas para todo tipo de edades. Además de un gimnasio ubicado en la antigua cámara refrigerada en la cota -1,90m y en comunicación directa con el exterior, se tendría la posibilidad de realizar deportes en equipo en pistas cubiertas en la antigua nave de lavado y llenado de botellas en la cota 0,00m. Esta nave estaría visualmente relacionada con los usos anteriormente mencionados, pero podría tener unas condiciones de climatización diferentes debido a su actividad que podría requerir temperaturas y ventilaciones diferentes a lo largo del año.

Una pista de entrenamiento recorre el edificio formando un anillo exterior continuo, con una posible variante que atravesaría el interior de la nave principal, y recordaría el paseo que realizaban los visitantes de la fábrica para observar en altura las actividades desarrolladas en su interior.

ESPACIOS RESIDENCIALES

El edificio de nueva planta previsto en la alineación este de la parcela aprovecha el máximo volumen edificable y se propone como una tipología modulada siguiendo las dimensiones más eficientes para el aparcamiento inferior.

Mediante dos núcleos se sirve a una planta subdividida en unidades residenciales temporales de corto y medio plazo. Se proponen dos plantas de habitaciones de hotel y dos planta de apartamentos para estancias más prolongadas, que parecen oportunas para pacientes de los grandes hospitales del entorno.

La doble orientación este-oeste permite que todas las unidades tengan un soleamiento razonable a lo largo del día. Los extremos acogen espacios comunes que podrían ser terrazas exteriores en el lado sur, y salas acristaladas en el lado norte, con vista a la sierra. Adicionalmente se podrían disponer de espacios comunes intermedias con doble altura y/o ventilación cruzada.

La configuración se podría adaptar fácilmente a cualquier tipología que exija la demanda de un estudio de mercado más detallado.

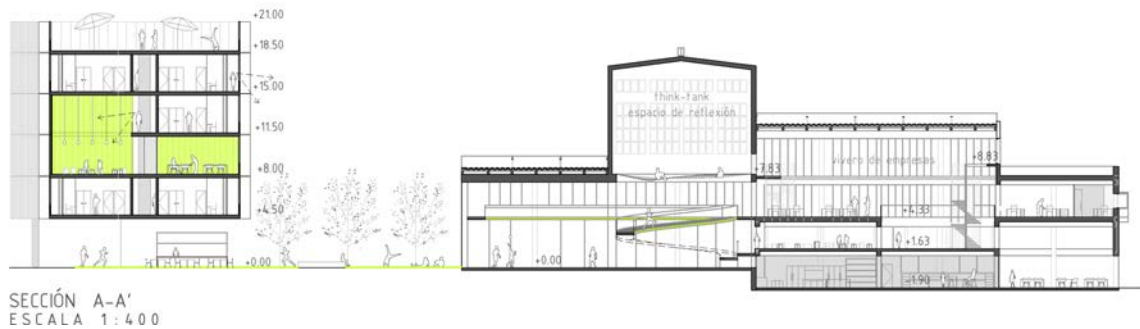
ESPACIOS DE APARCAMIENTO

La modulación responde a una matriz de 7,80m x 7,80m que permite unas luces razonables y una eficiente distribución del aparcamiento que ofrece las plazas solicitadas en dos niveles bajo rasante. La modulación en los espacios residenciales se divide en unidades de la mitad de la dimensión (3,90m x 7,80m) para adaptarse con mayor precisión al programa y limitar si fuera necesario los elementos estructurales.

ESTRUCTURA

En el edificio principal se conserva la estructura del edificio original de Alejandro de la Sota y se reconstruyen las escaleras y núcleos de comunicaciones, tal y como prevén las bases para adaptarlos al nuevo uso y a la normativa vigente. Se abrirán dos grandes huecos en el forjado de la cota +4,33m que relacionarán e iluminarán los espacios de formación, y la edificabilidad obtenida permitirá la ejecución de la rampa interior que recorre la nave de usos deportivos.

La estructura del edificio de nueva planta de espacios residenciales respetará la modulación de 7,80m del aparcamiento inferior y estará formado por pórticos paralelos con dos apoyos y vuelos laterales según una proporción optimizada de 1/3/1.

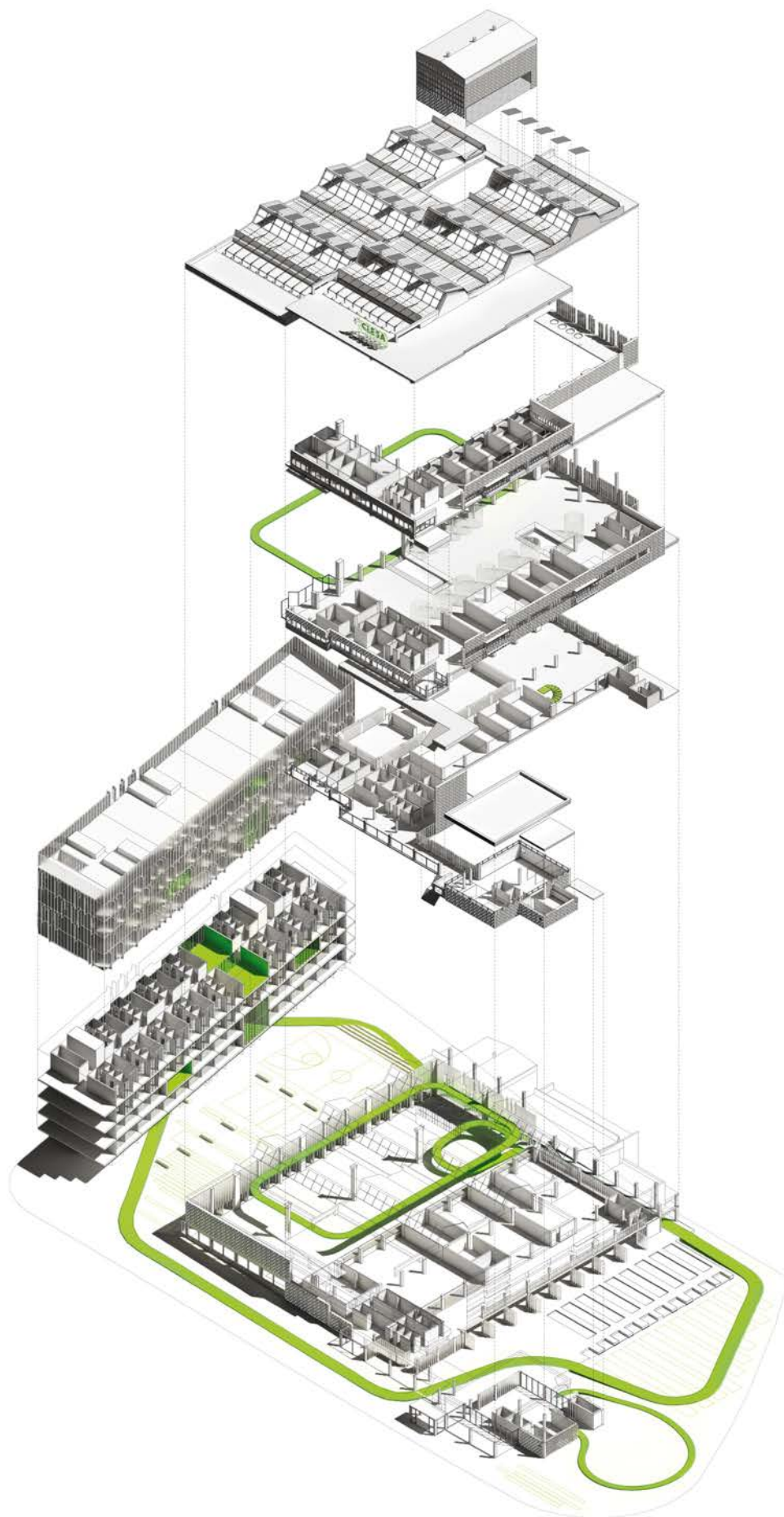


ENVOLVENTE y ENERGÍA

Se conservará el carácter y los acabados originales en todos los paramentos respetados y se cerrarán las nuevas fachadas con elementos de policarbonato celular traslúcido o transparente que mantenga el carácter industrial del edificio. Se establece así una diferencia clara pero discreta entre los elementos originales y los añadidos por necesidad para la habitabilidad del uso interior.

En el nuevo edificio la envolvente estará formada por una fachada ventilada de contraventanas moduladas y en su mayoría practicables para garantizar la intimidad y protección solar de todos sus espacios interiores. Estas contraventanas estarán formadas por celosías permeables a la ventilación, pero opacas a la incidencia inclinada de los rayos solares, fundamentalmente los más verticales de las épocas calurosas del verano. Los cerramientos interiores serán practicables para permitir una abundante ventilación en los momentos y las épocas que sea necesario.

La cubierta de la nave original aprovechará su configuración de lucernarios para alojar paneles solares en los planos ciegos orientados al mediodía. Estos paneles podrán ser tanto térmicos, como fotovoltaicos, para complementar el consumo energético del edificio. La producción de agua caliente podría colaborar en la climatización de los espacios interiores, y las placas fotovoltaicas podrían suministrar energía a la iluminación interior y de los espacios exteriores.



Resumen de Presupuesto por fases

Fase	Denominación	m2	€/m2	€
A	Rehabilitación nave principal	8.570,00	600	5.142.000,00
B	Parking	5.710,00	650	3.711.500,00
C	Edificio residencial	5.925,00	1000	5.925.000,00
D	Tratamiento de espacios exteriores	6.061,00	100	606.100,00
Total PEM. Presupuesto de Ejecución Material				15.384.600,00

Resumen de Presupuesto por capítulos

Capítulo	Denominación	Euros
1	Movimiento de tierras	698.460,84 €
2	Red de saneamiento	209.230,56 €
3	Cimentaciones	1.661.536,80 €
4	Estructura	3.196.919,88 €
5	Fachadas	1.038.460,50 €
6	Albañilería	332.307,36 €
7	Revestimientos, alicatados y chapados	289.230,48 €
8	Falsos techos	267.692,04 €
9	Cubiertas	327.691,98 €
10	Aislamientos e impermeabilizaciones	138.461,40 €
11	Pavimentos	739.999,26 €
12	Carpintería de madera	81.538,38 €
13	Carpintería de aluminio	243.076,68 €
14	Cerrajería	513.845,64 €
15	Vidrios	483.076,44 €
16	Electricidad	1.361.537,10 €
17	Fontanería	578.460,96 €
18	Climatización	1.252.306,44 €
19	Gas natural	19.999,98 €
20	Protección contra incendios	141.538,32 €
21	Ventilación	96.922,98 €
22	Instalaciones especiales	366.153,48 €
23	Paneles Solares	27.692,28 €
24	Ascensores	138.461,40 €
25	Pinturas	149.230,62 €
26	Equipamiento	556.922,52 €
27	Urbanización	173.845,98 €
28	Varios	30.769,20 €
29	Control de calidad	269.230,50 €
Total PEM. Presupuesto de Ejecución Material		15.384.600,00 €

13,00 % Gastos Generales 1.999.998,00
€

6,00 % Beneficio Industrial 923.076,00 €

Suma de G.G. y B.I. 2.923.074,00 €

Total PEC. Presupuesto de Ejecución por Contrata 18.307.674,00 €

18,00 % I.V.A 3.295.381,32 €

Total Presupuesto General 21.603.055,32 €