

PROYECTO ANTIGUA FABRICA CLESA

En este proyecto se quiere combinar funcionalidad, comodidad y estética a partes iguales. Los usuarios deben sentirse cómodos y apreciar la belleza de las instalaciones.

Cuando algo que necesitas lo tienes delante de ti sientes que todo es más fácil, de ahí la idea de hacer una parte dedicada a los usuarios del Hospital Ramón y Cajal. Tanto ellos como sus familias encontrarán en este centro todo lo que necesiten en materia de REHABILITACIÓN Y UNIDAD DEL DOLOR, desde despachos médicos y gabinetes de fisioterapia, masajes y saunas hasta piscinas de relajación, rehabilitación y térmicas pasando por un importante centro gimnástico y de fitness que también servirá al barrio como centro deportivo urbano, los usuarios y sus familiares podrán usar las cómodas habitaciones del hotel anexo para poder alojarse. Todo ello es un importante punto de apoyo para los hospitales y centros de salud cercanos.

La unión del complejo con el Ramón y Cajal se visualiza en todo momento, así como la integración en el barrio. Queremos que las instalaciones sean un punto de encuentro para intercambiar experiencias, juegos, hacer la compra, divertirse, comer y tomar una copa con una buena charla, descansar, recuperarse...es decir un todo bajo un mismo techo.

La parte lúdica tiene también una cabida importante en este proyecto haciendo que se fusione la plástica visual con el disfrute de diferentes actividades tanto al aire libre como en el interior del recinto.

El edificio es un exponente de la arquitectura moderna industrial española y como tal está incluida en el Registro "La Arquitectura de la industria 1925-1965". No queremos perder esta perspectiva y, por lo tanto, la esencia del mismo se mantiene en la nueva estructura.

En la necesidad de crear un acercamiento al barrio e intentar unificar sus zonas verdes nos vemos obligados a modificar la situación de la rotonda

propuesta originalmente y llevárnosla a la esquina más cercana a las vías del tren alejando del mismo modo el ruido y tráfico que se produce hacia una zona donde ya existe.

Es el volumen de la antigua fábrica y la impronta de sus cubiertas el origen del planeamiento de la manzana y su influencia en la trama del nuevo Hotel y el jardín anexo que se abre entre ambos edificios.

Por lo tanto sus lucernarios adquieren un nuevo protagonismo siendo punto de referencia y recuerdo desde cualquier punto de vista.



La Fábrica CLESA ha estado situada durante años en el centro de una zona predominantemente industrial y sanitaria rodeada de carreteras donde la comunicación con otras zonas de la capital era muy sencilla. Ahora pretendemos que esas mismas carreteras hagan de este nuevo centro polivalente un lugar donde acudir a pasar el día e incluso más tiempo y que ofrezca a sus visitantes una gran variedad de posibilidades y que con la apertura de un gran almacén rodeado de otros pequeños comercios se puedan comprar las necesidades diarias.

También es muy importante poder dejar el coche sin desesperar dando vueltas hasta que al final abandonas la zona sin disfrutarla.

Al tener fácil accesibilidad por carretera es importante proveerlo de un gran parking donde haya suficientes plazas para poder dar cabida a un número considerable de vehículos por lo que se dota al espacio de un

número de 400 plazas de aparcamiento distribuidas en dos pisos así como las zonas de carga y descarga necesarias.

De esta forma también se favorece la llegada al Centro Hospitalario con el que queremos que haya una sinergia importante.

DESCRIPCION DEL PROYECTO

Se ha querido contar con la cultura y el ocio por lo que a la izquierda del edificio central hemos diseñado un espacio para que se puedan exponer obras de arte, realizar conciertos, obras de teatro, exhibiciones deportivas, cine al aire libre y otras actividades. Dicha plaza se cierra hacia el oeste con un muro de vegetación que apaciguará el ruido proveniente de las vías del tren y de la carretera cercana.

Asimismo la vegetación estará también representada separando el Hotel del complejo central y dándole una sensación de pulmón verde que hará la estancia más agradable, en la planta del hotel anexa a este jardín se sitúan los principales puntos de restauración. El jardín se realiza con diseños puristas combinando arte naturaleza y arquitectura donde el agua sigue siendo protagonista siguiendo nuestra tradición árabe. Proporciones, tonos y texturas se unen para conferir al conjunto una personalidad propia.

El edificio central está compuesto por restaurantes, tiendas, un gran supermercado, cubriendo así las necesidades de cualquier gran superficie con la accesibilidad de un espacio más cómodo y reducido donde todo está a mano pero sin agobiar.

Para poder realizar y aprovechar el espacio se ha tenido que subir la cota del forjado + 4,33 aproximadamente 50 cm para poder cumplir los mínimos de altura que se exigen a un centro comercial.

Así mismo los espacios principales debajo de los lucernarios se utilizan para el uso de las piscinas y gimnasios anteriormente descritos.

Amplios espacios hacen que se pueda pasear a la vez que se compra e incluso que se pueda disfrutar del edificio tranquilamente ya que la

estructura invita a perderse por el mismo y dejarse llevar por sus pasillos sin tener en cuenta el tiempo y así poder pasar un rato o un día sin prisas

La luminosidad es un factor básico para dar amplitud a la vez que se ahorra energía lo que hace que este proyecto sea sosteniblemente eficiente. Se respeta el concepto de los lucernarios actuales por lo que en las zonas donde se ubican se respeta la luz que proviene de ellos sin entrar en contradicción con luces naturales de fachada.

Las estructuras de hormigón destinadas a la sustentación de depósitos en la nave de cota +7,71 se aprovechan para crear unas piscinas cilíndricas transparentes de distintos usos y temperaturas.

La zona de oficinas se reserva a despachos profesionales médicos y como oficinas del propio centro comercial así como tener la posibilidad de alquilarlas.

En las fachadas norte y oeste se han respetado los materiales y diseños iniciales.

El presupuesto se reparte aproximadamente de la siguiente manera:

Rehabilitación del antiguo edificio de CLESA

13.970.274,32 euros que con 8.570 m² hacen 1.630,13 euros/m²

Aparcamiento

9.511.377,27 euros que con 12.319 m² hacen 772,12 euros/m²

Hotel

9.746.625,28 euros que con 12.319 m² hacen 1.876,88 euros/m²

Todo ello hace un gasto total de 33.228.597,27 euros que con 26.082 m² contruidos sale una media de 1.274 ,00 euros/m²

CONSIDERACIONES FINALES

Creemos que con este proyecto se ha conseguido mantener el espíritu que en su momento plasmó el Arquitecto Alejandro de la Sota. La funcionalidad y la cohesión con el medio es patente en todo el conjunto sabiendo mantener la esencia del mismo a la vez que se han modernizado los usos internos.

Por lo tanto el actual proyecto mantiene los valores arquitectónicos característicos de la obra original a la vez que le da una proyección de futuro.

Se han mantenido zonas originales y también se han demolido las que no debían conservarse.

Consideramos que con este proyecto hemos justificado la necesidad de realizar la rehabilitación del inmueble y su futura explotación. Con el diseño de las diferentes partes del complejo:

- Dos espacios exteriores públicos.
- Un hotel.
- Aparcamiento.
- Edificio central con los servicios de restauración, ocio y médicos ya descritos anteriormente.

Con todo ello creemos que hay un adecuado equilibrio entre los costes de la rehabilitación y los ingresos potenciales que generen los usos que se implanten en el inmueble.