

MEMORIA REHABILITACIÓN DE LA NAVE PRINCIPAL DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE CLESA



"...Las siluetas laterales de las grandes naves de fabricación y almacenamiento de leche, acusando la potencia de la estructura sustentante rematada con el fuerte perfil de los lucernarios, ha de ser igualmente motivo de belleza e interés en esta visión cambiante del transeúnte..."

ALEJANDRO DE LA SOTA

La propuesta parte de la potencia y la fuerza de esta imagen y del texto que la describe.

En el plano de ordenación de la modificación del Plan General para la creación del APE 08.17 "CLESA", la vista principal que posibilita la imagen anterior, se cierra con la construcción de la pieza del hotel. La perspectiva hacia la fábrica en el punto de encuentro de la Av. de Herrera Oria con la calle lateral, que es de gran belleza, desaparece por la presencia de la nueva pieza.

Consideramos que es importante conservar esta la imagen que es casi un símbolo de la fábrica Clesa, y no impedirla con la posición de la nueva pieza.

Por ello el proyecto se articula a partir de este punto importante, y manteniendo la ocupación en planta que se fija en la ordenación, y sin sobrepasar la altura ni la edificabilidad, la propuesta pretende abrir esta perspectiva desde el encuentro de las dos calles.

Esta decisión da la forma a la nueva pieza de uso terciario y al espacio público adyacente. La nueva construcción se retira del punto de vista que tratamos de mantener libre, retrasándose hacia el sur. La pieza se articula en dos volúmenes. El inferior abre la perspectiva a la vista del perfil de la fábrica, y a la vez **presenta una gran pantalla que refleja este perfil, como una réplica**. El cuerpo alto sigue la alineación del planeamiento, de forma que superiormente los volúmenes responden a la ordenación.



IDEA GENERADORA DE ORDENACIÓN:

El módulo de la fábrica, el que marca la estructura de los paraguas y los lucernarios, junto con la estructura de los cerramientos, es un módulo lineal, paralelo a los lucernarios, y de ancho 5,40. Siguiendo esta estructura articulamos la ordenación del conjunto total, y en ella nos apoyamos para el desarrollo de los distintos programas. Esta estructura se extiende fuera de la fábrica, llegando hasta la planta baja del hotel.

La intención es que el interior de la fábrica tenga continuidad con el espacio abierto intermedio entre la fábrica y el hotel, e incluso que éste se inserte en el vestíbulo del hotel, haciéndolo participe (al menos la pieza inferior), de lo que sucede en la nave y en su continuidad exterior.

LA NAVE PRINCIPAL ESTE:

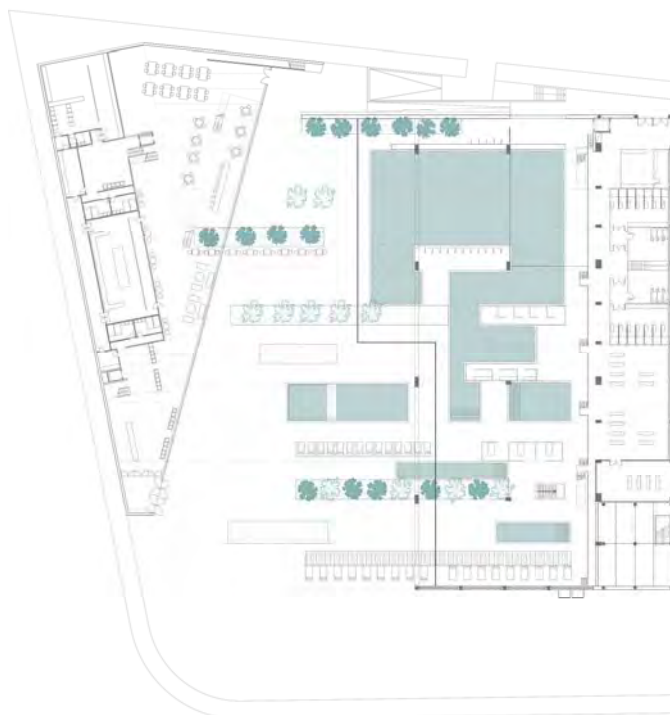
agua, piscinas, gimnasio y relax

Siguiendo el juego de reflejos el interior de la nave contiene agua.

El programa que proponemos para la nave principal es un complejo de piscinas deportivas y Spa. Una gran piscina de nado se dispone en la parte sur, y varios brazos dispersos en el resto del espacio contienen los distintos espacios del Spa. Todo ello se complementa con pequeños cuerpos donde se alojan cabinas de masaje, de duchas de temperatura, de saunas y baños turcos.

La distribución sigue el módulo lineal citado; los distintos canales de Spa, son el reverso de los volúmenes de las cabinas.

A través de las pasarelas originales se accede a los vestuarios y al gimnasio, situados en la cota +1,63 de la nave contigua, donde también se produce el acceso y control que se realiza por la nueva calle propuesta en el planeamiento que cierra la parcela por el sur. Las pasarelas superiores nos llevan a la cota +4,33, donde se dispone una zona de refrescos y cafetería vinculada con el spa.



EL ESPACIO ABIERTO CENTRAL:

El espacio de las piscinas se prolonga al exterior de la nave, en el espacio intermedio entre esta y el hotel. Los distintos vasos de las piscinas se prolongan al exterior del volumen de la nave, y a su vez surgen otras nuevas piscinas exteriores, que funcionan en verano. El espacio abierto se complementa con un solarium orientado al sur y una zona de sombrillas para el verano.

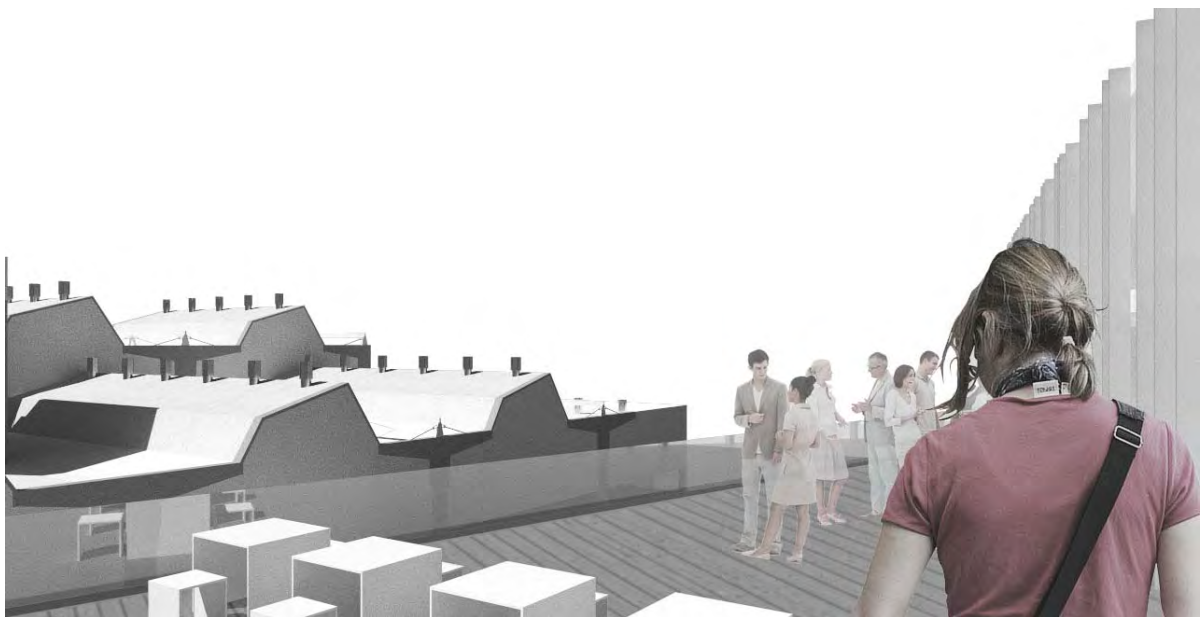
Por otra parte, desde el interior del hotel, se extienden las zonas de bar-cafetería, en forma de terraza al aire libre, que sirven a su vez a la zona de piscinas.

De esta forma el hotel, el espacio público y spa-piscinas se interrelacionan.

TERRAZA:

A su vez, el espacio público se duplica en altura, ya que el retranqueo de la pieza alta produce una terraza que se ocupa como espacio público; bar, restaurante, cafetería y mirador, donde el perfil y la estructura de la nave se puede distinguir desde una perspectiva todavía más clara.

A este espacio se accede por una gran escalera situada en el límite sur de la parcela, desde donde se produce el acceso al espacio público central.



EL HOTEL:

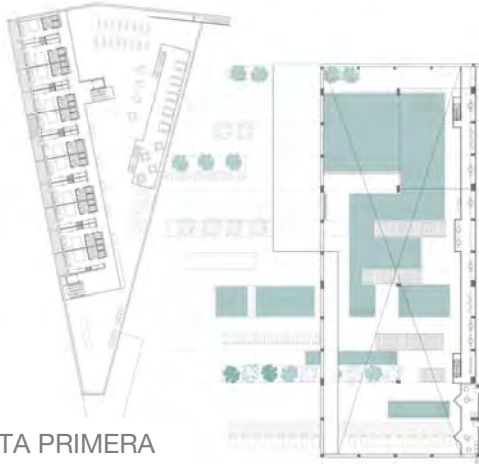
Se estructura en tres alturas en el cuerpo bajo, con tres niveles de cuerpos de habitaciones que se asoman al gran espacio tras la pantalla citada más arriba, y una planta semisótano de servicios. En planta baja además, se localiza el acceso, recepción, y zonas de espera. En relación con la recepción y al mismo nivel, se dispone el gran espacio en triple altura detrás de la pantalla, en el cual se distribuyen espacios de restauración: zona de estar, restaurante, bar, cafetería. En este espacio flota una pieza colgada que contiene parte del programa del restaurante, y que se eleva para favorecer la vista de la fábrica. Todo este conjunto forma parte ya del espacio público y está en relación con el espacio abierto exterior, al que sale en forma de terrazas, pero, por otra parte, se vincula al hotel como zona común.

El hotel cuenta además con un cuerpo alto con otros tres niveles de habitaciones.

La ocupación en planta del hotel es de **1.200 m²**, siempre inferior a la propuesta en el plano de ordenación (1.341 m²)

La superficie edificada del hotel es de **5.110 m²**, también ligeramente inferior a la del plano de ordenación (5.193 m²)

El **total de habitaciones se extiende a 125** aproximadamente.



PLANTA PRIMERA



PLANTA TIPO HOTEL

*"El orden en el equipaje de los toreros, siempre rematado por los estoques y el botijo. ¡Perfecto! (...)
El contenido del edificio es el conjunto de menores contenidos de distintas funciones (...)
Existen otros procedimientos de hacer edificios o equipajes: hoy son los contenedores y abogamos por ellos"*

ALEJANDRO DE LA SOTA

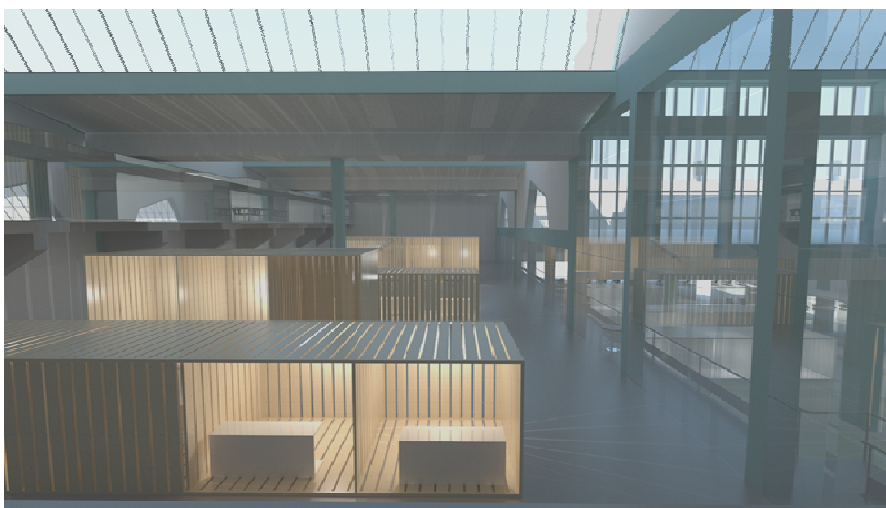
LA NAVE PRINCIPAL OESTE:

Contenedor de contenedores: **MERCADO CLESA**

Nivel + 4,33

El programa para el espacio de esta nave es un **mercado gastronómico**. Sus puestos se disponen siguiendo el módulo lineal con forma de contenedores industriales. Los espacios entre contenedores se destinan a ámbitos de restauración vinculados a los puestos, donde se sirven bebida y degustación de los productos de los puestos.

Desde este espacio se accede a parte de las pasarelas del límite oeste de la nave, y que a su vez dan acceso a la terraza sobre la fachada oeste, donde hay un espacio de restaurante al aire libre ligado al espacio gastronómico inferior.



Nivel +1,63 Espacio de servicios

Bajo el espacio principal de la nave alta, se localizan distintos servicios:

Vinculado al espacio de las piscinas, como ya se ha descrito, se disponen los vestuarios y el gimnasio, con acceso desde las pasarelas que acceden a la nave baja.

Vinculado a los espacios del mercado, se encuentran aseos, cocina y almacenes.

Vinculados a los espacios de oficina, se dispone un archivo de documentación.

Nivel -1,90 Centro comercial de alimentación

El espacio inferior de la nave se destina a supermercado. Con acceso desde la calle Alejandro de la Sota, vinculado a la zona residencial.

LAS OFICINAS:

impulso de pequeñas iniciativas

Los espacios originales de la fábrica que se destinaban a oficinas siguen manteniendo este uso en la propuesta. El complejo de oficinas tiene acceso desde Cardenal Herrera Oria. Se trata de **oficinas de alquiler para PIMES**. Ocuparían los niveles de planta baja (- 0,85, - 1,65), nivel +1,63, nivel +4,33, nivel + 7,71, tal como se disponen en la actualidad de modo que se recuperan las escaleras originales y los elementos que sean útiles (picaportes, luminarias, barandillas etc.)

Los espacios se han modulado con estándares adecuados a espacios de trabajo, siguiendo el módulo estructural. Se subdividen en áreas de 150-200 m2 aproximadamente, que serían las unidades de alquiler, con capacidades que van desde 12 a 26 puestos de trabajo por unidad.

Las zonas comunes son compartidas para todas las unidades. Se proyectan salas de reuniones, espacios de archivo, aseos, salas de descanso y vending, que se centralizan en la planta intermedia (cota + 4,33), en la zona central y cercanas al acceso principal.

Aunque las unidades pueden unirse o dividirse siguiendo el módulo, resultaría un total de 10 unidades de alquiler.

Algunos de los espacios de las oficinas tienen vistas a los espacios interiores de ambas naves (espacio de vending en la cota +4,33, espacios del cuerpo oeste a la cota + 7,71).

Las zonas comunes tienen conexión directa y están al mismo nivel que la planta del mercado gastronómico, de forma que pueda servir de servicio de comedor de las oficinas.

ESPACIO VERDE PÚBLICO:

pequeño pulmón

El borde oeste se cierra con un parque público. En él se dispone una gran zona verde de **vegetación densa**. Esta zona es permeable desde todos los puntos, pero hay un acceso principal desde Cardenal Herrera Oria.

Se estructura únicamente con un elemento que protege el parque de los vientos del norte: una gran pantalla de cine al aire libre, detrás de la cual se dispone una zona de aparcamiento de bicicletas.

En esta parte se ha dejado abierta la edificación de la nave creando un porche al aire libre que en verano protege del sol.

APARCAMIENTO:

Se utiliza para uso de aparcamiento el sótano de la nave este a la cota -4,90, conectada con el nuevo aparcamiento que se propone bajo el espacio abierto central y bajo el hotel, a la cota -3,20.

El número de plazas de garaje entre los dos espacios es de 210 en la planta primera. Si se decidiera hacer una segunda planta bajo el espacio libre y el hotel se alcanzarían las 350 plazas.

ESQUEMA DE USOS Y SUPERFICIES:

USO	superficie construida		situación
	S/R	B/R	
HOTEL	4.624	273	Parcela P1
ESPACIO PÚBLICO HOTEL	483		
TOTAL	5.110		

PISCINAS SPA Y GIMASIO	1.900		Nave principal este cota 0.00
MERCADO GASTRONÓMICO	1.334		Nave principal oeste cota +4.33
ESPACIOS DE SERVICIOS	1.170		Nave principal oeste cota +1.63
SUPREMERCADEO	563		Nave principal oeste cota -1.90
OFICINAS	3.275		Cuerpo oficinas Cotas -1.65 +1.63 +4.33 +7.71
ESPACIO PORTICADO EN ZONA VERDE	528		Zona verde en límite oeste Cota -1.90
APARCAMIENTO		5.995	Cota -4.49
TOTAL	8.570	6.268	

TOTAL CONSTRUIDO	13.680	6.268	
-------------------------	---------------	--------------	--

PRESUPUESTO APROXIMADO POR CAPÍTULO:

PARTIDA	precio en euros
LEVANTADOS Y DOMOLICIONES	312.960,00
EXCAVACIONES	929.280,00
SANEAMIENTO	216.960,00
CIMENTACIONES	1.175.040,00
ESTRUCTURA	2.478.720,00
FACHADAS	3.064.320,00
CUBIERTAS	681.600,00
ALBAÑILERÍA Y DUVISIONES INTERIORES	1.315.200,00
TRATAMIENTOS ESPECIALES DE RESTAUF	326.400,00
CARPINTERÍA INTERIOR	552.960,00
CERRAJERÍA	216.960,00
PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS	840.960,00
PINTURAS	199.680,00
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	2.342.400,00
INSTALACIÓN DE ILUMINACIÓN	873.600,00
FONTANERÍA Y SOLAR	368.640,00
CLIMATIZACIÓN	950.400,00
VENTILACIÓN	366.720,00
TELACOMUNICACIONES	814.080,00
ELEVACIÓN	163.200,00
SEG CONTRA INCENDIOS	408.960,00
URBANIZACIÓN	92.160,00
CONTROL Y ENSAYOS	195.840,00
GESTIÓN DE RESIDUOS	13.440,00
SEGURIDAD Y SALUD	299.520,00
	19.200.000,00

	superficie m2	euros
hotel	5.383,00	6.997.000,00
piscinas	1.900,00	2.280.000,00
resto	6.670,00	6.325.000,00
aparcamiento	5.995,00	3.598.000,00
	19.948,00	19.200.000,00