



REhabilitación de la nave principal de la antigua fábrica **CLESA**

REALIZAR Y RECICLAR

Nuestro proyecto de **rehabilitación de la nave principal de la antigua fábrica de CLESA y su entorno inmediato** está basado en acciones arquitectónicas concretas. Todas ellas tienen un denominador común que hace referencia a su naturaleza de intervención en una arquitectura existente. Son actuaciones que se fundamentan en lo existente, sólo tienen sentido con algo dado, y suponen ligarlo a un futuro añadiendo una visión de presente. En definitiva, asumimos una manera de abordar el proyecto de rehabilitación ligándolo a la acción de **reciclar** que implica un sentido programático y una postura en la relación entre la conservación y el cambio.

Cada una de las acciones que proponemos determina los objetivos principales de nuestro proyecto:

RECUPERAR LA EXCELENCIA DEL CONTENEDOR
+
RECICLAR ES REACTIVAR
+
REGENERAR EL TEJIDO URBANO

Son actuaciones que remiten tanto a la **restitución** de los valores arquitectónicos de lo heredado como a una **reutilización** que aporte sentido a la intervención.

Con relación a la restitución del valor del conjunto nuestro proyecto asume el mayor respeto arquitectónico proponiendo **recuperar** todos sus elementos y espacios característicos. En cuanto a nuestra propuesta de **reprogramación** se basa en la implantación de nuevos usos que por su respeto a los espacios existentes, no sólo sean compatibles sino que además los pongan en valor.

Una manera contemporánea de vivir y disfrutar de la arquitectura es ligándola a actividades vinculadas al ocio que, a su vez, son muy productivas en Madrid. La elección de usos revela una voluntad de relación entre los mismos, formando parte de un "*conjunto armónico y equilibrado*" de partes diferenciadas, reflejando de manera coherente, más allá de su compatibilidad el carácter de conjunto proyectado por Alejandro de la Sota.

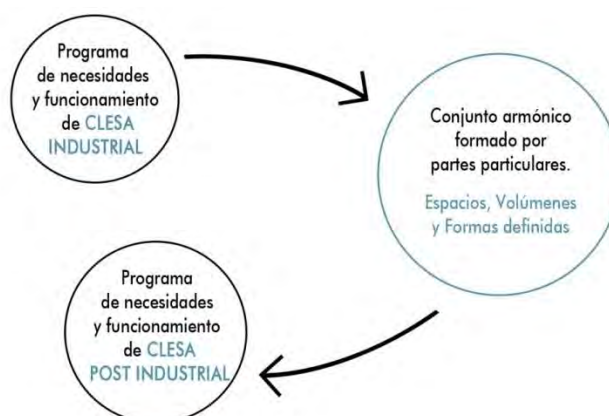
Concretamente nuestro proyecto contempla la implantación de un espacio gastronómico en las naves principales de la antigua fábrica de CLESA, un centro de reuniones y *coworking* que se situaría en los espacios de las antiguas oficinas de la fábrica y un hotel de nueva planta en la parcela situada al este del conjunto. Estos tres elementos del programa se completan con otros servicios vinculados a su funcionamiento así como con espacios públicos y aparcamientos de uso público y privado.

REPLICAR LA ESTRATEGIA DEL PROYECTO

Creemos que la mejor estrategia proyectual para intervenir en el conjunto de CLESA es **replicar** la propuesta por Alejandro de la Sota en su proyecto original. Según sus palabras, su proyecto *"Conceptualmente corresponde al pensamiento de adaptar cada volumen específico de cada parte del programa de necesidades, tratado con independencia, a un conjunto armónico, en donde no pierde cada parte su propia personalidad"*.

De manera que partiendo de un programa concreto de necesidades y de funcionamiento del edificio su proyecto definió una serie de volúmenes, espacios y formas arquitectónicas.

En nuestro proyecto **replanteamos** esta estrategia en sentido inverso. El determinismo del funcionamiento en el proyecto original se vuelve un determinismo arquitectónico en nuestro proyecto. A los volúmenes, espacios y formas arquitectónicas ya definidos les asignamos nuevos usos específicos y compatibles que mantengan su "personalidad" independiente, armonizándolos como partes de un programa conjunto.



Si bien la estrategia de Alejandro de la Sota en su proyecto inicial está influida por un planteamiento funcionalista ligado al desarrollo de la arquitectura industrial. En nuestro planteamiento queremos reflejar la coherencia de realizar esta estrategia a la inversa, identificable como un proceso de **reciclaje**, para proyectar arquitectura para nuestra sociedad post industrial.

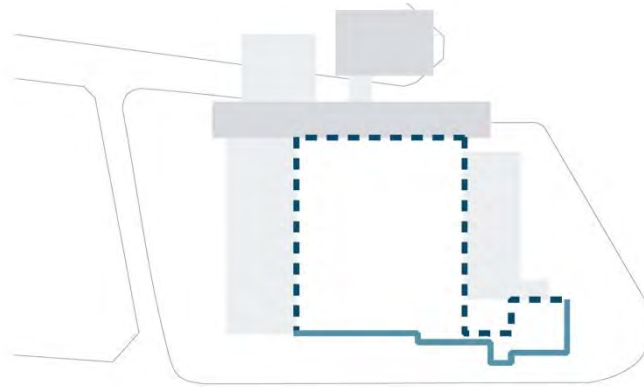
REDEFINIR UN CONJUNTO DE VOLÚMENES ARMÓNICO Y EQUILIBRADO

El orden genera el proyecto inicial de CLESA, tanto en la definición de cada una de sus partes como en la relación que se establece entre las mismas para formar un conjunto. En nuestro proyecto mantiene la relevancia de un orden armónico y equilibrado pero se **redefinen** tanto en las partes como en las relaciones entre las mismas.

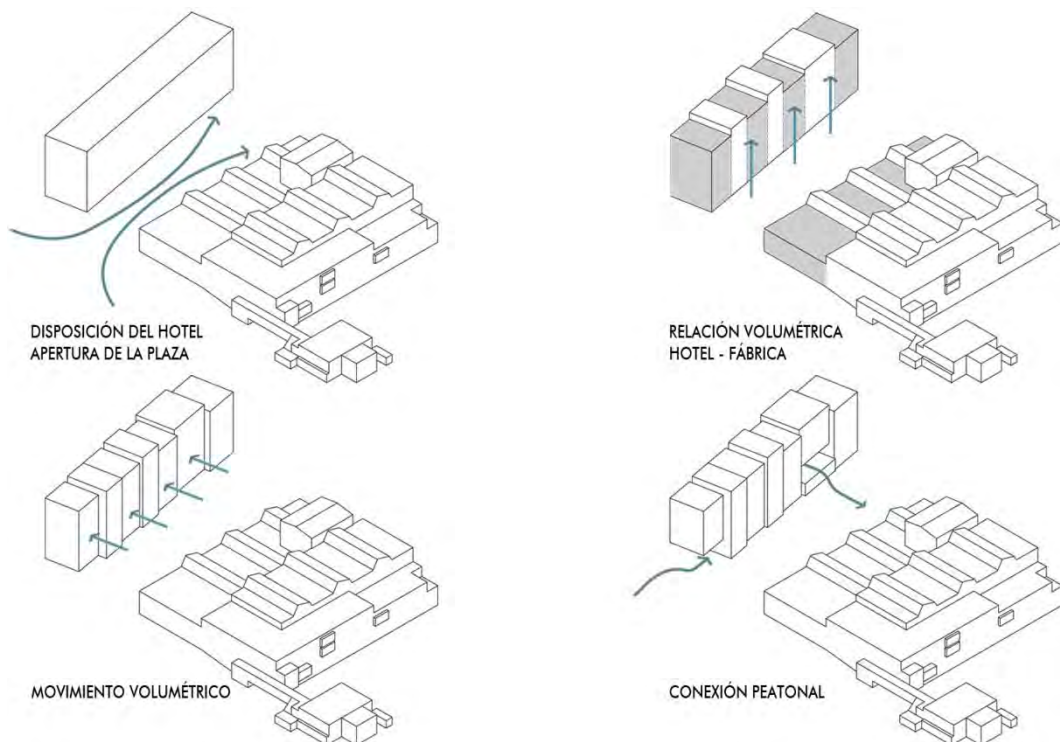
LAS PARTES DEL CONJUNTO

Cada una de las partes que componen el conjunto están "*perfectamente definidas*" y "*corresponden de manera real y verdadera*" a las características del programa que albergan:

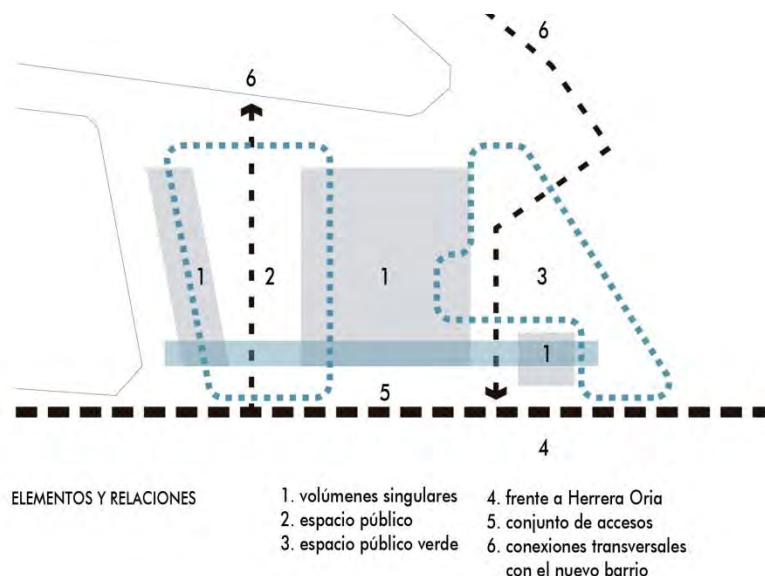
Se mantiene el volumen principal de la antigua fábrica incluido el cuerpo anexo que albergaba los vestuarios y el comedor. Esta edificación se **reinterpreta** como un contenedor en el que se mantienen y se potencian tanto su forma exterior como sus características espaciales.



La nueva edificación proyectada en la parcela P-7 se define como un bloque que **reequilibra** volumétricamente el conjunto con una serie de cuerpos cuyas formas se asocian a las del edificio principal de la antigua CLESA. Además en este edificio se han optimizado los parámetros de ocupación y edificabilidad asignados a dicha parcela.



El espacio libre público entre la antigua fábrica y la nueva edificación adquiere un carácter central en nuestra propuesta. Se constituye como una plaza que relaciona las edificaciones principales con la estrategia de prolongarse formal y visualmente en los espacios interiores adyacentes, promocionando una conexión entre los espacios públicos y los privados. También es un lugar que relaciona el nuevo conjunto de CLESA con el entorno, **regenerándolo** con su apertura y participación. Debajo de este espacio se sitúa un aparcamiento público.

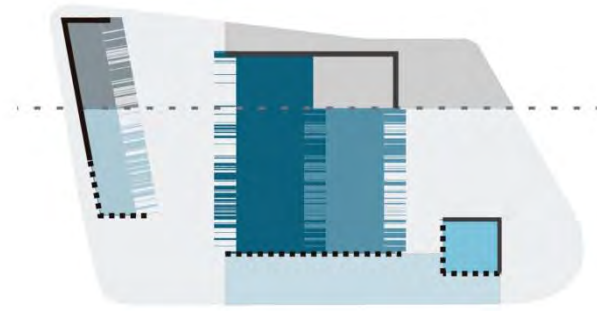


Como contrapartida, el espacio libre situado al oeste de la parcela se propone como espacio netamente verde que define el límite de la intervención. Pero se trata de un límite que con el aporte de vegetación **revaloriza** tanto el conjunto de nuestra intervención como el entorno en el que se inserta.

LA RELACIONES QUE CONSTITUYEN EL CONJUNTO

Entre estas partes el proyecto establece una serie de relaciones:

Todos estos elementos están yuxtapuestos en la dirección este-oeste, es decir, en el sentido longitudinal de la parcela. Estableciéndose una secuencia clara, rotunda y ordenada de espacios libres y construidos: *"Bastó una simple ordenación de los mismos volúmenes para obtener un conjunto armónico y equilibrado"*



FILTROS - CONTINUIDAD ESPACIAL

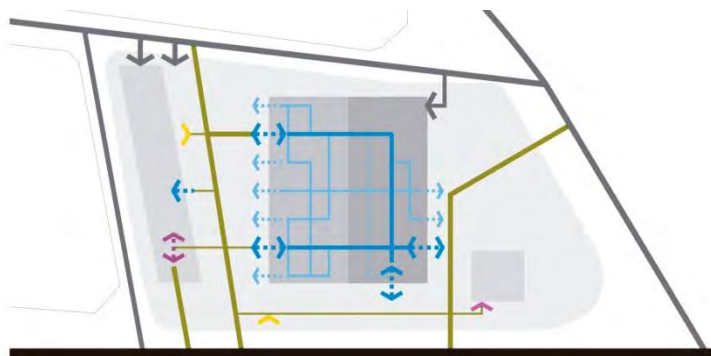
Dicha disposición se potencia procurando una continuidad espacial entre los diferentes espacios libres y contruidos en el sentido longitudinal. Ésta es la relación más importante entre las partes del conjunto y se consigue difuminando espacialmente los límites entre ellas creando zonas intersticiales. El resultado es una secuencia espacial permeable que enlaza visualmente las distintas partes del conjunto y recorrerlo por completo.



Apoyando esta conexión física y visual entre las diferentes partes unas líneas que visualmente destacan en el conjunto, sirven de guía para dirigir diferentes recorridos y enlazar los espacios. Cada una marca un recorrido con un sentido programático, destacando las características espaciales de los lugares por los que pasa. Estas líneas son rojas rememorando las líneas que en los dibujos de Alejandro de la Sota marcaban las secciones constituyendo los límites del espacio.



Por último, la disposición de las partes acentúa el carácter natural de sus relaciones con el entorno, completándolo y pasando a formar parte del mismo de manera activa. El frente hacia la Avenida del Cardenal Herrera Oria, donde estaba situado el acceso principal de la antigua fábrica de CLESA, se mantiene y se potencia mediante la articulación de los accesos principales a las diferentes partes del conjunto. Y en el límite opuesto de la parcela, el orientado al sur, se suceden las entradas a los aparcamientos y a los espacios servidores de los diferentes elementos.



REPROGRAMAR LA ARQUITECTURA INDUSTRIAL

REINVENTAR LOS ESPACIOS PRODUCTIVOS

Atendiendo a las directrices del proyecto se ha asignado un nuevo programa a cada una de las partes características del conjunto, con el criterio de que dicho programa no sólo fuera compatible con el espacio que lo albergara sino que también lo **revalorizara** y estuviera en conexión con el resto del programa propuesto para **reforzar** sinergias en el conjunto.

Concretamente los elementos principales del programa son tres:

CENTRO GASTRONÓMICO + CENTRO DE COWORKING + HOTEL

Pensamos que este conjunto refleja una evolución respecto al uso industrial del antiguo edificio, entendiendo que actualmente los medios productivos son los servicios. Los tres elementos del programa funcionarían de manera independiente aunque todos se complementarían en su oferta de servicios.

EL CENTRO GASTRONÓMICO

El centro gastronómico estaría situado en las naves principales de la antigua fábrica de CLESA. Creemos que por su amplitud es un espacio idóneo para abrirse al público. Además la unión de su atractivo arquitectónico y la posibilidad de disfrutar de una experiencia gastronómica se potencian como reclamo de visitantes.

Este centro gastronómico se encuentra distribuido en tres niveles y en cada uno adquiere características diferentes para multiplicar la oferta.

En el nivel de la nave destinada antiguamente a la fabricación, cota 0,00 en el proyecto, se dispone un espacio de degustación flexible e informal. El espacio de la nave se deja abierto y en uno de los laterales, el que está en contacto con la fachada que da a la plaza, se instalan una serie de puestos. Esta disposición permitiría prolongar la actividad gastronómica de los puestos al exterior cuando la climatología fuera propicia. El otro lateral de la nave queda diáfano, ofreciendo espacios de estancia informales con mesas compartidas y gradas. Es lugar tendría el carácter de una plaza interior que complementaría la expansión hacia la plaza exterior por el lado opuesto.

En el nivel de la planta en el que estaban situadas las cámaras de la antigua fábrica, cota +1,63 en el proyecto, se propone una zona de puestos y barras sin espacios de estancia. Este espacio se caracteriza por su baja altura, por lo que en nuestro proyecto lo hemos compensarlo dándole la máxima diafanidad y abriéndolo tanto física como programáticamente a sus espacios adyacentes. En toda la longitud de uno de sus lados se abre al espacio de estancia informal situado en la nave inferior, que puede ser colonizado también por los clientes de los puesto situados en esta zona. Y en el otro lado se abre a las salas amplias de reunión del centro de *coworking*, convirtiéndose en espacio de unión y acceso a estas salas desde el centro gastronómico. También en este nivel se alojan algunos espacios servidores del espacio abierto del centro gastronómico.

En el nivel de la nave superior, en el proyecto en la cota +4,33, se sitúa una zona un carácter más estancial y tranquilo para albergar una oferta más formal. Por este motivo, únicamente se introduce un volumen compacto y cerrado en el que estarían situados los servicios necesarios para abastecer las mesas distribuidas por el resto de la superficie.

Se ha procurado establecer conexiones físicas y visuales claras entre las tres partes del programa gastronómico para fomentar un uso flexible entre ellas. De manera que, se han eliminado las barreras físicas permitiendo la visión de unos espacios sobre otros y se han proyectado elementos como las gradas que sirven para permitir la circulación entre los espacios y también para completar sus posibilidades de uso. Estas gradas fomentan la posibilidad tanto de admirar el edificio como de disfrutar de la actividad lúdica a la que se destina.

EL CENTRO DE COWORKING

En las plantas en las que se situaban las oficinas de la antigua fábrica, proponemos la implantación de un centro de *coworking*. Se trata de un programa que ayudaría a mantener muchas de las características de estos espacios, propias del uso para el que fueron proyectados. Y, al mismo tiempo, supone una **revisión** contemporánea de los mismos según los parámetros actuales prioritarios en los lugares de trabajo

(supone un cambio de uso que refleje el paso de una sociedad industrial a una post industrial más ligada a la gestión del conocimiento). Además, su concepción como un lugar de trabajo plural y flexible tendría la capacidad de dinamizar la actividad en el antiguo edificio en el día a día. Por otro lado, se trata de un programa que tiene sentido de manera autónoma pero con una estrecha relación de uso con el centro gastronómico y con el hotel.

De nuevo, con el objetivo de multiplicar la oferta, el centro de *coworking* integraría varios espacios para la reunión y el trabajo con diferentes características y posibilidades de uso:

En la planta situada en la cota -1,90, que en la antigua fábrica albergaba cámaras de refrigeración, se proyecta una serie de espacios pensados para acoger reuniones y eventos de tamaño medio. Esta área incluye dos salas con un aforo de 100 personas que al disponerse simétricamente podrían unirse en una doble. Estas salas están situadas en la fachada oeste y a la misma cota del espacio verde exterior contiguo, por lo que la actividad que albergaran podría extenderse al exterior. Dichas salas también se prolongan hacia el interior en un amplio vestíbulo que les sirve de acceso y de posible dilatación espacial. Además, por su doble altura y la disposición del graderío a estos locales de reunión puede entrarse por la zona del centro gastronómico de la cota +1,63.

Encima de las salas de reunión descritas, es decir, en la cota +4,33 donde se encontraban parte de las antiguas oficinas, se disponen una serie de espacios de trabajo de compartimentación flexible con diversas características de tamaño y servicios. Estas estancias estarían en continuidad con la zona más tranquila del centro gastronómico, pero separadas del mismo visual y acústicamente. En los cerramientos destinados a este cometido se repetirían las puertas y parte de las mamparas del antiguo edificio integrándose en nuevo elementos separadores con prestaciones actuales pero evocadoras de los diseños de Alejandro de la Sota.

Por encima de esta planta, en la cota +7,71, también se disponen salas de trabajo. En este caso, al encontrarse en una zona más aislada se propone que estas estancias ofrezcan servicios de mayor privacidad para los usuarios. De manera que según se asciende en las plantas de *coworking* los espacios ofrecen una mayor privacidad para trabajar. Si bien, la relación con el centro gastronómico sigue manteniéndose con la visión del espacio de la nave superior a través de ventanales.

El antiguo edificio de la fábrica albergaría también otros espacios para completar los usos descritos de los centros gastronómicos y de *coworking*.

El vestíbulo que serviría de acceso a ambos se proyecta desarrollado en altura en las diferentes plantas del cuerpo orientado a la avenida del Cardenal Herrera Oria. De esta manera se enlazan con un núcleo de comunicación vertical los principales accesos al edificio. Uno de ellos

recupera la antigua entrada situada bajo la pérgola de la fachada norte. En dicha planta se localiza la recepción general que, por estar situada en un vestíbulo diáfano aunque con suelos a varias cotas, también es accesible por la entrada de la fachada oeste desde el espacio público adyacente. En esta planta arranca la escalera que une todas las plantas en la que se replica la barandilla proyectada por Alejandro de la Sota. En la siguiente planta por encima, el vestíbulo queda en continuidad con la planta intermedia del centro gastronómico sirviendo de espacio de comunicación entre las tres zonas que lo componen. En las dos plantas siguientes, los vestíbulos sirven de acceso compartido al tiempo que ofrecen un recorrido de vistas privilegiadas sobre los espacios del antiguo edificio de CLESA.

El cuerpo independiente de la esquina noroeste se destina a los servicios de administración general del conjunto.

Para albergar almacenes, instalaciones y una zona de carga y descarga se ha reservado gran parte de la superficie de la planta inferior, aprovechando los espacios existentes bajo la nave. A estos espacios se entra por la esquina suroeste, delante de la cual se dispone una superficie suficiente para maniobras aislada de las zonas más públicas del programa.

HOTEL DE NUEVA PLANTA

En el edificio complementario de nueva planta se propone la construcción de un hotel. Creemos que es un programa acorde con las necesidades del entorno que además es compatible y se complementa con los centros gastronómico y de *coworking*. Por otro lado, es preferible que este uso se encuentre en un edificio nuevo para cumplir con los requisitos y la normativa pertinentes.

El volumen de este edificio responde en paralelo a las diferentes partes del edificio de la fábrica. De esta manera se parte compositivamente el dominio longitudinal de la parcela y se adecúan las proporciones a las del otro edificio del conjunto. En contrapartida, estos cuerpos se elevan el máximo de plantas admitido según la regulación urbanística. El resultado es una secuencia de volúmenes que reflejan las necesidades programáticas que albergan, las relaciones con el entorno adyacente y el cumplimiento de la regulación urbanística.

La planta baja del hotel se sitúa ligeramente por encima de la cota de la plaza que comparte con la antigua fábrica. Aunque este nivel está por debajo de las calles adyacentes, al situar el acceso al hotel en dicha cota se quiere potenciar la relación con la plaza y en consecuencia con el edificio de la fábrica. Esta entrada socavada se resalta elevando por encima de la misma el primero de los cuerpos, de manera que por debajo de él se produce un atrio abierto a la plaza. Al producirse por una sustracción, este gesto rotundo no resta protagonismo a la fábrica y, por el contrario, permite su visión a lo largo de todo el lateral que da a la avenida. La planta baja cuenta también con una entrada lateral secundaria vinculada a producir sinergias de uso entre el hotel y el centro gastronómico.

La instalación de ascensores panorámicos en la fachada del hotel hacia la plaza es otra estrategia arquitectónica para establecer vínculos con la antigua fábrica. La visión de las cubiertas del edificio de Sota desde estos ascensores sería una experiencia que podría servir de reclamo en el hotel.

En la planta primera del hotel se sitúan la cafetería y el restaurante del mismo. Se distingue como un hueco entre el resto de volúmenes y tiene continuidad con la plaza que en este punto se eleva para permitir el acceso desde el exterior a estos servicios. Este elemento singular del programa y la fisonomía del hotel se conecta física y visualmente con el gran lucernario que se eleva sobre la nave inferior de la antigua fábrica.

La diferencia de crujías producida por la disposición de los distintos cuerpos proporciona una oferta variada de habitaciones. En total se proyectan 75 habitaciones de diferentes tipos situadas en las tres planta más altas del hotel, cumpliéndose en todas ellas la normativa de establecimientos hoteleros de la Comunidad de Madrid para hoteles de cuatro estrellas.

También en la última planta del hotel se proyecta un espacio de restauración (bar, cafetería y restaurante) con una zona de terraza y unido por unas escaleras a la piscina de clientes situada en la cubierta. La propuesta de estos espacios está ligada a dar un carácter singular al hotel aprovechando al máximo la visión sobre el edificio de Sota.

ESPACIOS ABIERTOS PÚBLICOS

Los espacios abiertos complementan nuestra propuesta programática, adquiriendo un papel protagonista para **reactivar** el entorno y dinamizar el conjunto proyectado. El espacio central que está pensado como una plaza compartida por el hotel y el edificio de CLESA. Se dispone como un nexo entre ambos que se filtra hacia el interior de las plantas bajas de ambos programas. Esta prolongación se realiza tanto con la continuidad de las mismas actividades en el interior y el exterior como con la extensión de pavimentos y elementos vegetales. Al igual que sucede con las otras partes del programa se han diversificado los tratamientos exteriores para aumentar y flexibilizar la oferta espacial. El contenido programático que se le otorga a este espacio beneficia su uso como conexión transversal del entorno inmediato. En el otro espacio se ha aprovechado que su subsuelo no esté construido para plantar en él una vegetación más copiosa. Aunque también se encuentra abierto al barrio, en este caso se le dado un carácter más reservado.

APARCAMIENTOS

La dotación de aparcamiento se ha decidido dividir en dos: una con carácter público situada bajo la plaza central del proyecto y otra restringida al uso del hotel bajo éste. El primero contaría con 210 plazas situadas en tres sótanos y el segundo con 60 plazas distribuidas en dos sótanos, liberando el primero para albergar la zona de carga y descarga y las instalaciones necesarias para este uso. Los accesos a ambos aparcamientos se agrupan en el lado sur de la parcela.