

CONCURSO DE IDEAS PARA LA REHABILITACIÓN DE LA FÁBRICA DE CLESA

MEMORIA DESCRIPTIVA

Argumentos básicos de la solución propuesta

La solución propuesta trata de desarrollar, en la medida aún esquemática que corresponde a una primera idea, varias decisiones estratégicas, que se exponen y analizan en el texto que sigue. Son fundamentalmente:

En cuanto al uso:

- Plantear un uso alternativo al de centro comercial convencional. Para ello proponemos la utilización de las naves principales del edificio como un espacio de intercambio y venta de productos agrícolas (frutas y hortalizas) potenciando el consumo de estos productos como referencia a hábitos de vida saludables. Se propone su venta tanto en espacios comerciales cerrados (nivel inferior), como en un espacio versátil (nivel superior), destinando el nivel intermedio (de menor altura) a instalaciones, almacenes y espacios de servicio a la actividad.
- De forma complementaria, y dotada de relevancia dada la cercanía del Hospital Universitario Ramon y Cajal, se propone el uso de parte del edificio, como centro administrativo y de divulgación en materia de medicina preventiva y de promoción de de costumbres saludables.

En cuanto a la intervención arquitectónica:

- Respeto máximo a aquellos elementos catalogados del edificio original, así como la recuperación de otros distorsionados por las sucesivas obras desarrolladas a lo largo de su historia.
- Atender con cuidado a la sección, planteando el vaciado de parte de la planta baja de una de las naves centrales (donde en la actualidad existe una planta sótano) y vertebrando a partir del mismo la unión entre los dos cuerpos de mayor dimensión del edificio .
- Plantear un gran vestíbulo multifuncional en la zona de uso comercial, con fachada al espacio libre resultante entre el edificio y la nueva construcción de la zona este de la parcela.

- Resolver las fachadas que resulta “descarnadas” por el planeamiento a partir de una solución simple, repetitiva e industrializable, con materiales primordialmente procedentes de la reutilización de los derribos pendientes de realizar en la parcela.
- Potenciar y utilizar cuanto de “flexible” hay en la solución propuesta, que admite la compartimentación de espacios, los espacios diáfanos multifunción, y por tanto, muy distinta imagen en las distintas posibilidades de uso.
- Atribuir valor, uso y actividad a los espacios exteriores cubiertos y descubiertos, en cuanto al carácter de espacios complementarios a la propuesta y en cuanto a cojines permeables en sus distintos sentidos.
- Aplicar una estrategia energética pasiva consistente dado el uso principal propuesto, basada en el control del asoleamiento, la ventilación consecuente en los diferentes espacios, así como en la zona administrativo-divulgativa dotando de mayor eficiencia al cerramiento exterior.

Geometría, organización, accesos y espacios comunes

Proponemos el derribo de parte del forjado de planta sótano y la modificación de la cota de esa zona de la planta sótano para permitir un diálogo tranquilo y coherente entre las dos naves principales que componen el edificio.

Esta unión cobra más fuerza si cabe con la inclusión de dos rampas mecánicas que unen vestíbulo y la planta superior. El desembarco de estas rampas se produce en uno de los puntos de mayor singularidad del edificio. Se propone para ello una plataforma colgada en la torre de mayor envergadura de la nave.

Con todo ello se consigue tener una visión del interior de las naves clara y diáfana, dando al usuario una visión clara y global del edificio desde cualquier punto de este espacio.

La gran permeabilidad del edificio hacia los diferentes espacios libres colindantes, bien por la solución del edificio original con espacios a modo de porche, bien por la solución de fachada ahora propuesta, consigue que si bien el vestíbulo principal se sitúa en la cara este del edificio, el mismo puede ser penetrado desde los diferentes frentes.

En cuanto a la parte destinada a usos médicos la concreción de su distribución interior puede ser objeto de estudio independiente, si bien su forma: luces, aberturas, comunicaciones interiores, etc... se adaptan en la actualidad a la función que se le pretende.

Planteamos por tanto un edificio permeable, multifuncional en sus diferentes planos y claramente respetuoso con la obra de Alejandro de la Sota.

La solución del aparcamiento se resuelve con un único punto de entrada y salida de vehículos (tanto privados como de reparto) convergentes en la avenida Cardenal Herrera Oria. La disposición interior de las rampas de comunicación entre ambas plantas sótano permite unas circulaciones coherentes pese a la forma intrínseca a su planta.

Por último, y si bien no forma parte del objeto de concurso, se recoge la voluntad anunciada en las bases del concurso, de la construcción de un nuevo edificio en la linde este de la parcela. Se plantea una solución de establecimiento hotelero, con acceso desde la calle Isla Sicilia y bajos comerciales con fachada al espacio libre. Se propone un paso a nivel de la planta baja del edificio en el punto del acceso principal al hotel y que permita una relación ventajosa con el espacio libre de nueva creación y salvando el desnivel resultante.

ESTRATEGIA ENERGÉTICA Y MEDIOAMBIENTAL

Los criterios bioclimáticos pasivos propuestos responden fundamentalmente al planteamiento arquitectónico del edificio, que ya se ha expuesto:

- control del sol mediante la propuesta de celosía que se propone en su fachada sur.
- edificio abierto sin necesidad de climatización en las naves principales.
- iluminación natural directa en todas las zonas principales.
- dotación de mejor comportamiento térmico a las fachadas de bloque del edificio administrativo.

En cuanto a los sistemas activos de ecoeficiencia, se propone la instalación de placas solares en las cubiertas para la producción complementaria de agua caliente sanitaria (en especial en el edificio administrativo), con acumulación centralizada y gestión mediante central inteligente .

En relación al ciclo del agua, se plantea la recuperación de aguas grises para su reutilización previo tratamiento en las cisternas de los inodoros, así como el aprovechamiento del agua pluvial recogida en las cubiertas y en los pavimentos de la urbanización para el riego y limpieza de los espacios públicos. La red de saneamiento será por tanto separativa y se conducirán las aguas pluviales a un depósito situado en planta sótano.

LA FACHADA PROPUESTA

El criterio de concepción arquitectónica exterior se plantea claro. De igual forma que se prevé la recuperación o mantenimiento de la mayor parte de los elementos originales del edificio en el interior del mismo (escaleras, barandas, lucernarios, etc...), lo mismo ocurre con el exterior. Pese a ello, el nuevo planeamiento hace inevitable la actuación sobre dos fachadas concretas (este y sur). Para solucionar el vacío que ello conlleva, se plantea una solución de fachada, a modo de celosía, realizada por elementos prefabricados en su mayor parte resultado del reciclaje de las construcciones a derribar en la parcela. Esta celosía, compuesta por bloques que pueden evocar las fachadas originales del edificio, se soporta por una estructura principal que respeta los elementos de composición horizontal del edificio original proyectado por Alejandro de la Sota.

Bajo los mismos criterios compositivos, se plantea igualmente la solución de fachada del edificio de nueva construcción, si bien sus dimensiones y proporciones nos mueven a proponer una fachada de grano mayor.

RELACIÓN DE SUPERFÍCIES POR PLANTAS Y USOS (M2)

	Aparcamiento	Administrativo Divulgativo	Comercial	
Plantas Sótano	5556		599	
Planta Baja		376	2971	
Planta Primera		814	1294	
Planta Segunda		790	1413	
Planta Tercera		628	268	
TOTAL	5556	2608	7144	14737m2

PRESUPUESTO ESTIMATIVO DE EJECUCIÓN MATERIAL

El presupuesto de ejecución material estimativo, obtenido por aplicación de superficies y soluciones constructivas genéricas sobre una hoja de cálculo de estimación de costes, es de **10.082.741,13€**.

