

BIEN - ESTAR

La antigua fábrica de Clesa se encuentra en la parte norte de la ciudad de Madrid, insertada entre barrios residenciales y muy próxima al hospital Ramón y Cajal. Es una zona muy bien comunicada: vías de alta capacidad, estación de cercanías y al pie de la Av. Herrera Oria. Lo interesante del edificio y su posición en la ciudad llenan de contenido a un **proyecto de rehabilitación que apuesta por un equipamiento dedicado al ocio y al buen vivir.**

El Complejo Bienestar está formado por tres elementos entrelazados: **un centro terciario en la antigua fábrica, una plaza con aparcamiento inferior y un hotel urbano.** Pretende, no sólo ser un apoyo a usuarios del hospital, sino una pieza dinamizadora del barrio y la ciudad. Los edificios y espacios abiertos albergarán múltiples actividades para hacer la vida más fácil a las personas. Este será un lugar donde quedar con amigos, donde poder pasar la noche, comprar algún regalo para un familiar ingresado, comer o tomar un café, donde recibir un masaje o quizás, disfrutar de un helado artesano. **Un espacio en definitiva para cuidarse, disfrutar y evadirse.**

CENTRO TERCIARIO

La fábrica de Clesa es un edificio excepcional, exponente de su época y su uso industrial. Su rehabilitación como centro terciario supone emplazar las nuevas actividades de manera que puedan sacar las máximas posibilidades de los espacios y la luz del edificio de De la Sota.

Para ello se plantea usar este edificio, concebido para la elaboración y reparto de la leche, como un **"nuevo mercado": contemporáneo, metropolitano y adaptado a los hábitos de consumo actuales.** Esta tipología de "plaza de abastos" con una oferta renovada de productos y servicios conoce múltiples ejemplos de éxitos en los últimos años y es fácilmente asimilable por los consumidores; además se adapta extraordinariamente bien a los espacios industriales de amplias naves diáfanas de nuestra fábrica.

Para explicar el concepto de negocio propuesto, puede ser ilustrativa **la historia de la reina Cleopatra, que se bañaba en leche para mantener su belleza y juventud.** En el edificio renovado será posible - y conveniente - instalar puestos que ofrezcan leche fresca, yogures artesanales, batidos naturales, quesos tradicionales o cafelatte. Estas actividades serán un lazo con la memoria y actuarán de hilo conductor para una oferta mucho más amplia de productos de calidad, gourmet, naturales y de alto valor añadido. Al igual que sabía la reina Cleopatra, no se trata de las propiedades de los productos, sino de lo que aportan esas pequeñas cosas tienen a nuestra calidad de vida, salud y belleza. Lo verdaderamente importante es que sirvan para disfrutar del momento y la compañía. Al catálogo se podrán sumar bombonerías, vinotecas, restaurantes, tiendas de regalos, floristerías, salones de belleza, parafarmacias y un largo etcétera. Todos esos servicios en su conjunto son **una oferta orientada a la vida sana y al cuidado de nuestro cuerpo y nuestra mente.**

Este tipo de catálogo, aparte de regenerar la memoria del edificio, tendría una **buena aceptación por un amplio abanico de personas.** Los usuarios del hospital podrían tener servicios para antes o después de acudir a sus citas. Las visitas podrían comprar un detalle o un recuerdo. Los familiares de hospitalizados tendrían un lugar en el que distraerse sin alejarse mucho. Los vecinos ganarían un lugar para sus compras cotidianas, para tomar un café o para quedar y pasar la tarde. La ciudadanía, tendría un equipamiento más.

ESPACIO PÚBLICO

La oferta del centro terciario se ve complementada por el espacio público circundante. La parte delantera con la avenida y el lateral Este con el hotel tendrán un **tratamiento urbano de plaza pública**, que posibilite terrazas y un gran número de gente. El lateral Oeste, con una lámina de agua en contacto con el edificio como se explicará más adelante, será un **parque de ambiente más tranquilo y relajado**.

PARKING

El aparcamiento soterrado situará sus accesos peatonales a ambos extremos de la plaza, sirviendo de manera más eficiente al barrio y ayudando a activar el espacio público. Al disponer de conexiones directas e interiores tanto con el hotel como con el área comercial su uso será más intenso y cómodo, y se leerá todo como un conjunto. **La entrada/salida rodada se plantea en su parte posterior, liberando el frente a la Av. Herrera Oria** y permitiendo todas las direcciones posibles gracias a la nueva rotonda planificada.

Su extensión subterránea ocupa la proyección del hotel, entendiendo que la gestión será conjunta o coordinada; esta decisión es también debido a la imposibilidad de aprovechamiento del pequeño brazo de 13,42m del planeamiento. En el primer sótano se reserva una parte exclusiva para los clientes del hotel y el segundo sótano está abierto al público en su totalidad. El interior estará animado por la luz que se cuele por las rampas y tragaluces de su perímetro, reforzando una imagen amigable y segura.

HOTEL

Al pie de la plaza se sitúa el bloque previsto para un hotel, que dada su situación metropolitana, se propone de tipo urbano orientado a personas de negocios, asistentes a congresos y también familiares de las personas ingresadas. En su diseño primará **un buen funcionamiento y una estética eficiente y tranquila** que acompañe a unos usuarios que no serán los turistas tradicionales.

La planta baja se abre a la plaza y a la Av. Herrera Oria, con sendos accesos que confluyen en el centro donde se encuentra la recepción y el núcleo vertical. Al mismo nivel del paseante se emplazan las zonas comunes que pueden ser usadas por los alojados y el público exterior: bar, restaurante y salas reservadas. En su parte posterior, unos pequeños patios aportarán iluminación al garaje.

Las habitaciones en las plantas altas se disponen en diente de sierra buscando la privacidad y las vistas: las de la plaza orientadas al sur ven la ciudad entre los eventuales volúmenes, y las de la calle se tapan de la calle mientras ven el parque al lado norte de la avenida. El cerramiento opaco, las partes traslúcidas, las transparentes y la barandilla del balcón producirán diferentes grados de relación con el skyline y el entorno inmediato. Todos los cuartos disponen de un espacio exterior, siendo más generosos los de la suite de la última planta.

REHABILITACIÓN



La rehabilitación de la fábrica de Clesa es pues la construcción de un contenedor híbrido: en parte mercado, en parte centro comercial, medio lonja y grandes almacenes a la vez. Una vez demolidos los añadidos posteriores, la estructura del edificio original, se presta a instalar cómodamente las diferentes actividades - que irán desde un comercio local hasta una tienda franquiciada- según las posibilidades de cada espacio.

En las grandes naves diáfanas con luz cenital se instalarán múltiples puestos y tiendas de diferentes tamaño, algunos abiertos, otros cerrados, que devolverán el trajecto de antaño. El diseño de estos puestos se basa en una "alfombra" que define el espacio, un mobiliario atractivo y un pequeño volumen que hace las funciones de almacén, barra, quiosco, etc y que puede servir o no a uno o varios puestos. En estos elementos se tendrán en cuenta estrategias de desmontaje que permitan liberar el espacio y organizar eventos festivos, culturales, ferias, etc.

Establecimientos con otros requerimientos se podrán instalar en las antiguas oficinas de forma más controlada. El antiguo almacén inferior podrá servir para uno o varios establecimientos de mayor tamaño, que complemente la oferta de los locales detallistas. El apéndice oeste unido por la pasarela es perfecto para un bar y/o restaurante que puedan funcionar de forma independiente.

Resolviendo la estructura básica del edificio la mayoría de los requerimientos, **las intervenciones consistirán en la recualificación e interconexión de los espacios, aumento de la legibilidad de los recorridos y restauración de los elementos protegidos.** Esto se conseguirá mediante la apertura de particiones, un nuevo atrio a 4 alturas en la zona de oficinas y una pastilla de comunicaciones para todos los niveles en la parte posterior. Esta franja de comunicaciones, aparte de permitir el paseo arquitectónico por el edificio, permite el trajecto de un gran número, siendo posible motorizar las escaleras y rampas para una mayor comodidad. También será la que permita servir de mercancías desde la calle y/o el parking a todo el edificio, a través de las rampas y el gran ascensor montacargas; para evitar crear recorridos restringidos que rompiesen el edificio, se apuesta por una compatibilización horaria donde la carga/descarga se realizará a primera hora de la mañana o última de la noche.

Los accesos se marcarán mediante nuevos volúmenes extrusionados que se intersecan con el edificio original; con acabado de madera, estas piezas suponen una nota de color en el contexto urbano y un soporte para las nuevas necesidades publicitarias del edificio

La fachada principal conserva su aspecto original, con los mismos accesos: la entrada de la derecha para el piso superior y el cuerpo independiente; y la de la izquierda, de los trabajadores, bajo la pasarela, que pasa a ser la entrada principal. Tras pasar por esta grieta horizontal, se vislumbran las cuatro plantas, antes de oficinas y ahora diáfanas, unidas por el atrio a toda la altura con escaleras y ascensor, y a la izquierda una suave rampa hacia la zona Este.

La nave de naciente se entiende completa al eliminar la entreplanta metálica. El volumen de acceso y la nueva pasarela abren esta nave - y por extensión el edificio en su conjunto - a la plaza y al hotel . La sustitución de algunas particiones por cierres de vidrio permite que esta nave se relacione con la nave central y el espacio en semisótano.

En la parte posterior, se crea una conexión con el nuevo parking soterrado y una entrada al sur. Esto da lugar a una franja de comunicaciones con rampas, escaleras y ascensor de muchísima potencia: resolverá los flujos más importantes del edificio y las necesidades funcionales (accesibilidad, acceder con un carro al coche, etc), creando un paseo arquitectónico por los espacios más interesantes. El sobrecoste de excavación lindante a la estructura (al igual la prevista en todo el lateral Este) se compensa por las ventajas de la conexión directa con el parking y que todo pueda funcionar como un conjunto.

La entrada al sur da acceso al antiguo almacén inferior. Para darle mayor interés a este espacio semienterrado y oscuro, se recurre al reflejo de la luz desde el suelo: una rasgadura horizontal en la parte baja de la fachada dejará entrar los reflejos del sol reflejados en la lámina de agua exterior. De esta manera, desde el mediodía se reproducirá en el techo una danza de reflejos ondulantes, que aportará una luz tenue de relajación.

GEOMETRÍA Y MATERIALIDAD

Un rasgo característico del diseño de la fábrica de De la Sota es su ortodoxa geometría cartesiana, alineada con la avenida Herrera Oria. Reconociendo y valorizando esto, todas las nuevas intervenciones seguirán un orden oblicuo, alineado con la nueva dirección E-O del barrio, y con inclinaciones más libres.

En este edificio, al igual que en otros de su autor y sus coetáneos, encontramos unos medios expresivos mínimos y muy bien explotados: uno, lo sólido y resistente, las placas, vigas y pilares de hormigón; dos, el elemento opaco de cerramiento, muros y revestimientos en blanco; tres, el vidrio invisible e inmaterial, lo transparente; y por último, las superficies veladas, semiconductoras de luz, lo translúcido. A la gama anterior se incorpora un quinto elemento, la madera, reservada a objetos específicos.

Con estos 4 elementos - hormigón, el blanco, lo transparente y lo translúcido - se interviene en la fábrica mediante la modificación de suelos, particiones, etc que siguen jugando con la luz aplicando las lecciones del maestro. La madera se utiliza para enfatizar los elementos nuevos, añadidos: los espacios de acceso, las alfombras y pequeños volúmenes de los puestos, el falso techo renovado en cubierta, etc. De esta forma, los elementos del edificio original y las nuevas actividades es lo que destacan en una propuesta que sólo pretende dejarlos ser.

Se apuesta por un conjunto armonioso y con sutilezas, con legibilidad para diferenciar lo nuevo de lo viejo, fácil de usar para las personas apuradas, pero que permita a aquellos que lo deseen detenerse a leerlo y disfrutarlo.

CUADRO DE SUPERFICIES

Se enumeran a continuación los diferentes elementos y espacios de forma cuantificada, que se incluyen asimismo en los paneles.

CENTRO TERCARIO 7846m²cTOTAL UTIL 7348m²uPLANTA -0,5 _ SUP CONST 2098m²cCOMERCIO 1x974m² = 974m²uESTABLEC. 8x47m² = 376m²uTOTAL UTIL 1970m²uPLANTA 0 _ SUP CONST 1665m²cESTABLEC. 14x56m² = 789m²uTOTAL UTIL 1611m²uPLANTA +0,5 _ SUP CONST 534m²cESTABLEC. 4x65m² = 260m²uTOTAL UTIL 488m²uPLANTA 1 _ SUP CONST 2065m²cESTABLEC. 20x71m² = 1428m²uTOTAL UTIL 1928m²uPLANTA 2 _ SUP CONST 712m²cESTABLEC. 1x230m² = 230m²uTIENDAS 6x74m² = 444m²uTOTAL UTIL 655m²uED. ANEXO _ SUP CONST 772m²cP. -0,5 DISCO BAR 311m²uP. +0,5 RESTAURANTE 385m²u**PARKING 231 PLAZAS 8376m²c**TOTAL UTIL 7395m²uPLANTA -1 _ SUP CONST 4138m²cP. PUBLICO 60pl. 1904m²uP. HOTEL 53pl. 1521m²uACCESO FABRICA 206m²uTOTAL UTIL 3631m²uPLANTA -2 _ SUP CONST 4138m²cP. PUBLICO 118pl. 3425m²uACCESO FABRICA 206m²uTOTAL UTIL 3764m²u**HOTEL 110 HAB. 7082m²c**TOTAL UTIL 5991m²uPLANTA 0 _ SUP CONST 1161m²cRESTAURANTE 479m²uOFIC. Y ALMAC. 348m²uTOTAL UTIL 1095m²uENTREPLANTA _ SUP CONST 408m²cBAR 236m²uSUP. UTIL 372m²uP. TIPO _ SUP CONST (x4) 1167m²cHAB. SUR 16x33= 528m²uHAB. NORTE 8x30= 240m²uPLANTA 5 _ SUP CONST 845m²cSUITES 14x43= 602m²u

PRESUPUESTO DE REHABILITACIÓN Y NUEVA CONSTRUCCIÓN

Se realiza un avance de presupuesto con el fin de realizar un estudio de viabilidad económica de los citados usos en la edificación propuesta. Para el cálculo del presupuesto se han tenido en cuenta valores tipo de costes/metro_cuadrado y las especificidades de los elementos preexistentes y las soluciones adoptadas: ejecución especial de muros y recalces, elementos a conservar, tipologías estructurales, sistemas de cerramiento, valor de los acabados, etc.

RESUMEN DE PRESUPUESTO DE LAS OBRAS

CAPITULO	RESUMEN	%	IMPORTE
1.	REHABILITACIÓN DE LA NAVE PRINCIPAL COMO CENTRO TERCIARIO	100%	4.005.600 €
1.1	DEMOLICIONES Y CONSOLIDACIONES	6%	240.336 €
1.2	RECALCE Y CONEXION CON APARCAMIENTO	8%	331.800 €
1.3	ELEMENTOS ESTRUCTURALES NUEVOS Y OBRAS EN EXISTENTES	7%	280.392 €
1.4	REHABILITACION TERMICA Y ACUSTICA DE CUBIERTAS	10%	400.560 €
1.5	RESTAURACION ELEMENTOS, ACABADOS Y CARPINTERIAS	8%	320.448 €
1.6	INSTALACIONES Y OTROS	11%	440.616 €
1.7	CONTROL CALIDAD, SEGURIDAD Y SALUD, RESIDUOS	5%	200.280 €
1.8	URBANIZACION Y AJARDINAMIENTO (SALVO ESTE)	12%	480.672 €
1.9	ESTABLECIMIENTOS Y PUESTOS (A FINANCIAR POR INQUILINOS)	33%	1.320.000 €
2.	APARCAMIENTO PÚBLICO BAJO PLAZA	80%	2.010.240 €
2.1	DEMOLICIONES, APEOS Y ANDAMIAJES	4%	80.410 €
2.2	MUROS DE CONTECIÓN Y CIMENTACION	37%	743.789 €
2.3	ESTRUCTURA	25%	502.560 €
2.4	INSTALACIONES, ALBANILERIA Y OTROS	13%	261.331 €
2.5	URBANIZACION Y AJARDINAMIENTO DE LA PLAZA	16%	321.638 €
2.6	CONTROL CALIDAD, SEGURIDAD Y SALUD, RESIDUOS	5%	100.512 €
2.7	PARTE RESERVADA AL HOTEL (FINANCIACIÓN APARTE)	-20%	502.560 €
3.	HOTEL DE 110 HAB. (CONSTRUIDO POR OPERADOR ESPECIALIZADO)	100%	6.019.700 €
3.1	RESERVA DE APARCAMIENTO (FINANCIADO O ALQUILADO)	8%	502.560 €
3.2	ESTRUCTURAS	23%	1.384.531 €
3.3	CUBIERTA, CERRAMIENTO, PARTICIONES, ACABADOS Y CARPINTERIAS	47%	2.829.259 €
3.4	INSTALACIONES Y OTROS	17%	1.023.349 €
3.5	CONTROL CALIDAD, SEGURIDAD Y SALUD, RESIDUOS	5%	300.985 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)		BASE	12.035.540 €
	GASTOS GENERALES	13%	1.564.620 €
	BENEFICIO INDUSTRIAL	6%	722.132 €
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA SIN IVA			14.322.293 €

Asciende el presupuesto de ejecución material de las obras a realizar a DOCE MILLONES TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA EUROS (12.035.540,00€); este presupuesto de ejecución material no incluye gastos generales, beneficio industrial, IVA, demás impuestos y tasas, ni licencias.