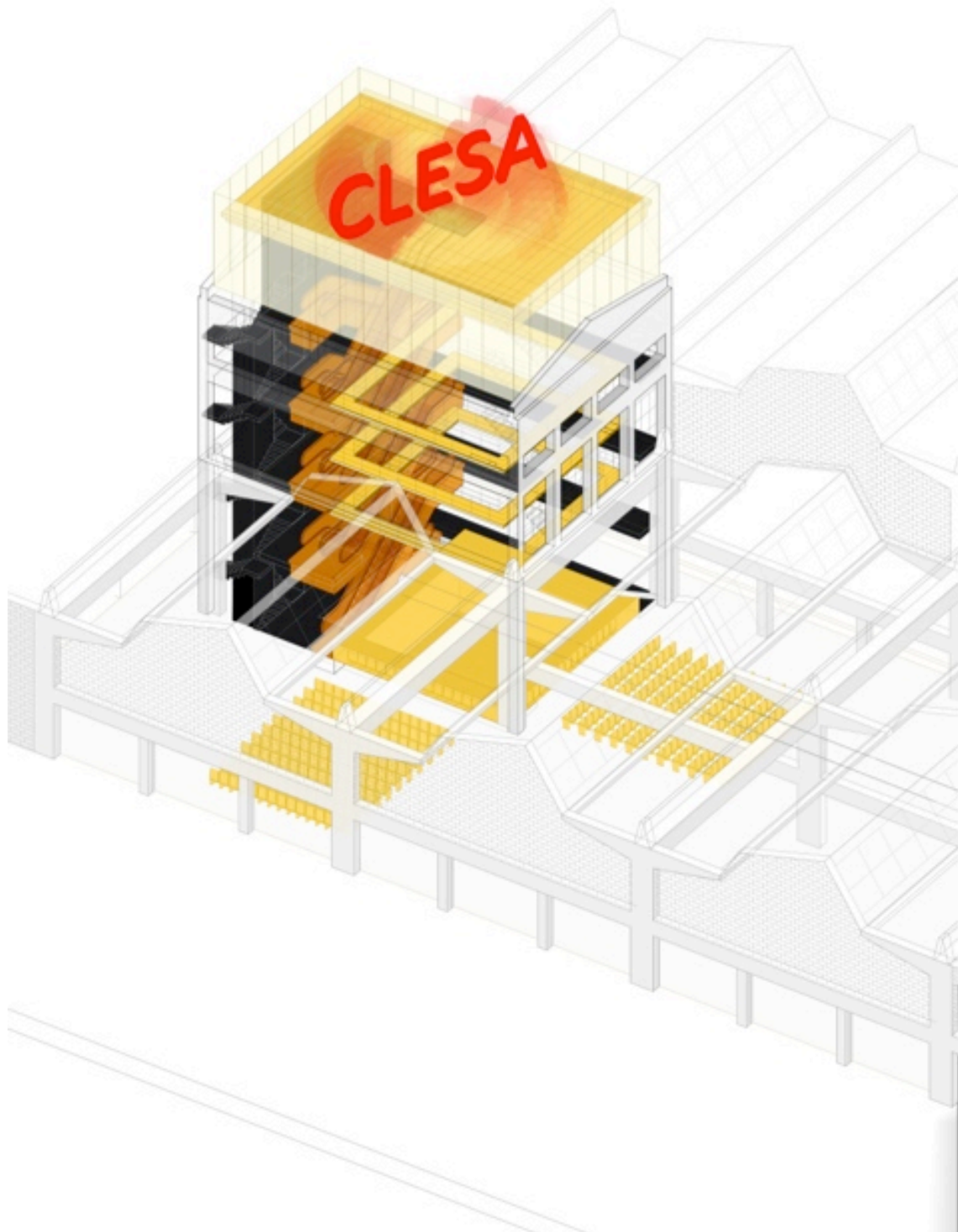


CONCURSO DE IDEAS PARA LA REHABILITACIÓN DE LA NAVE
PRINCIPAL DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE CLESA EN MADRID

10 x 15 x 25 m



CONCURSO DE IDEAS PARA LA REHABILITACIÓN DE LA NAVE PRINCIPAL DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE CLESA EN MADRID

10 x 15 x 25 m

P-1/ CLESA

Se propone circunscribir la intervención a un volumen de 10x15x25 que se corresponde con la torre de *esterilizados* en el proyecto original.

Este elemento resuelve las comunicaciones, accesibilidad, alimentación de instalaciones. Concebido como el germen de la renovación.

Es el único elemento de nueva planta añadido a la arquitectura original.

Queda inscrito en la estructura de hormigón original. Sólo se desmontan los faldones de cubierta para rematar la torre con un mirador.

Sobre su cubierta, el rótulo.

En los 8.070 m² restantes, sólo se proyectan tareas de limpieza y consolidación imprescindibles para la rehabilitación.

La rehabilitación.

Un conjunto de operaciones encaminadas a la eliminación de los *impactos negativos*, añadidos asociados a la evolución del proceso productivo que han contaminado la configuración original y no aportan valor o funcionalidad alguna para el nuevo destino del edificio.

Sobre el estado actual, limpieza y adecuación progresiva a los parámetros de protección.



CONCURSO DE IDEAS PARA LA REHABILITACIÓN DE LA NAVE PRINCIPAL DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE CLESA EN MADRID

10 x 15 x 25 m

Los usos.

Compatibilizar el aprovechamiento productivo con el interés y apego del público al sitio.

Si bien las dimensiones y configuración del edificio son compatibles con la implantación de un centro comercial, el modelo de explotación debe considerar la competencia y los intereses del cliente, que hoy está claro, ha dejado de comportarse como un mero consumidor. Por tanto el éxito a medio plazo está relacionado con la capacidad de atraer público más allá del periodo de impacto por la novedad de la apertura.

La estrategia abarca una programación cambiante y la versatilidad para servir de soporte de actividades diversas que respondan a los intereses de un público diverso (de proximidad /ciudadanos del área, de media y larga distancia; franjas distintas de edad).

Un híbrido entre superficie terciaria productiva y espacio abierto equipamental.

Atendiendo a la configuración de los espacios existentes, y con la premisa de permeabilidad y flexibilidad para todas las superficies, con el criterio de primar la implantación efímera, se trata de no generar servidumbres importantes y aprovechar la condición de interrelación visual entre los distintos componentes de la fábrica original.

1. Uso polivalente. Predominantemente cultural

Otros usos compatibles: actividades lúdicas, deporte, eventos diversos sociales y promocionales.

LAVADO DE BOTELLAS. Nave este. Nivel +/-0.00. Altura libre 6.00-11.60m Con conexión directa a la plaza exterior.

PASTERIZACIÓN. Nave alta central. Nivel +4.33m. Altura libre 7.00-11.60

Se trata de espacios de gran escala, con iluminación cenital homogénea. Susceptibles de subdivisión transversal temporal.



T. ESTERILIZACIÓN. LA TORRE 10x15x25

Un núcleo vertical y de servicios. Montacargas, escaleras de evacuación y escaleras mecánicas resuelven la conexión y alimentación desde el sótano (aparcamiento, carga-descarga) de los dos grandes espacios polifuncionales.

Un escenario y caja escénica. Gradas/asientos escamoteables.

Además de resolver de manera directa la comunicación de los espacios principales (plaza-cota+/-0.00-cota+4.33) aporta el mecanismo técnico para facilitar la polifuncionalidad.

CONCURSO DE IDEAS PARA LA REHABILITACIÓN DE LA NAVE PRINCIPAL DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE CLESA EN MADRID

10 x 15 x 25 m

2. Uso productivo. Predominantemente comercial.

Otros usos compatibles: hostelero, uso comercial temporal, ferias u ocupaciones pop-up.

NAVE DE SERVICIOS. Nivel +1.63m. Altura libre 2.45m

ALMACÉN DE LECHE ESTERILIZADA Y CÁMARA 0° . Nivel -1.90m. Altura libre 3.28. Con acceso directo desde el exterior / muelle de expedición.

MUELLE DE EXPEDICIÓN.

Espacio exterior cubierto en contacto directo con la plataforma oeste ajardinada y de juegos.

3. Uso productivo. Predominantemente de oficinas.

OFICINAS Nivel +4.33 y 7.71

Se incluye la dotación de administración del centro.

Unidades de alquiler, vivero creativo, espacio coworking.



4. Uso productivo. Predominantemente hostelero.

Ocupa espacios originales de comedor y bar para visitas. Sirve de charnela interior entre los espacios polivalentes principales y los niveles de uso terciario comercial y oficinas.

BAR DE LECHE. Nivel +1.63m

COMEDOR CANTINA. Nivel -1.65m

5. Uso servicios.

Espacios sirvientes. Aseos de público. Vestuarios / camerinos. Limpieza y mantenimiento. Seguridad y control de accesos. Almacenes. Reservas de instalaciones.

En localizaciones compatibles con la arquitectura original.

CONCURSO DE IDEAS PARA LA REHABILITACIÓN DE LA NAVE PRINCIPAL DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE CLESA EN MADRID

10 x 15 x 25 m



P-7/ EL HOTEL

Cierra el flanco este del área en la alineación de la calle Isla de Sicilia. El viario está elevado respecto a la rasante de la plataforma de la fábrica, con lo que conforma un doble cierre (en altura y en alineación longitudinal).

La barrera física del ferrocarril y la vialidad metropolitana al oeste de Clesa, hace que los flujos confluyan principalmente desde el este. Por lo que la parcela 7 es una puerta de acceso al área.

Se adopta una composición que camufla la escala del edificio. Una serie de piezas apiladas de orientación cambiante y revestidas con una celosía continua que además de protección solar ocultan la escala doméstica del programa habitacional. Entre estas piezas se generan intersticios que se muestran como grandes huecos que miran a la fábrica.

Una permeabilidad transversal que, además de visuales en plantas altas, incluye dos conexiones entre la calle y la plataforma de la fábrica.

La imagen busca adaptarse a la presencia de Clesa poniendo énfasis en la relación transversal, en una aproximación de escala al apilamiento de volúmenes de la fábrica.

La diferencia de alturas entre la rasante de la calle y la plaza inferior se recoge en el edificio con un zócalo de dos alturas

CONCURSO DE IDEAS PARA LA REHABILITACIÓN DE LA NAVE PRINCIPAL DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE CLESA EN MADRID

10 x 15 x 25 m

que alberga superficies de terciario/comercial y servicios comunes del hotel (vestíbulo, cafetería y restaurante) en contacto con la calle y la plaza.

En las plantas altas, las 104 habitaciones se distribuyen a partir de un pasillo central y las permeabilidades transversales son ocupadas por estancias comunes, salones y espacios polivalentes.

Las conexiones de servicio carga-descarga del hotel se resuelven en el aparcamiento bajo rasante.



P-6/ ESPACIO PÚBLICO

Espacios libres circundantes en torno a la fábrica.

Al norte acuerdo con la rasante de la avenida Cardenal Herrera Oria. Se mantiene el acceso desde la vialidad en el extremo oeste, próximo al acceso principal al cuerpo de oficinas. Predominantemente ajardinado.

Al oeste, antigua plataforma de carga, convertida en área de juegos y estancial al aire libre. Continuación del *muelle de expedición* cubierto para actividades exteriores. Áreas ajardinadas y barrera densa vegetal perimetral.

CONCURSO DE IDEAS PARA LA REHABILITACIÓN DE LA NAVE PRINCIPAL DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE CLESA EN MADRID

10 x 15 x 25 m

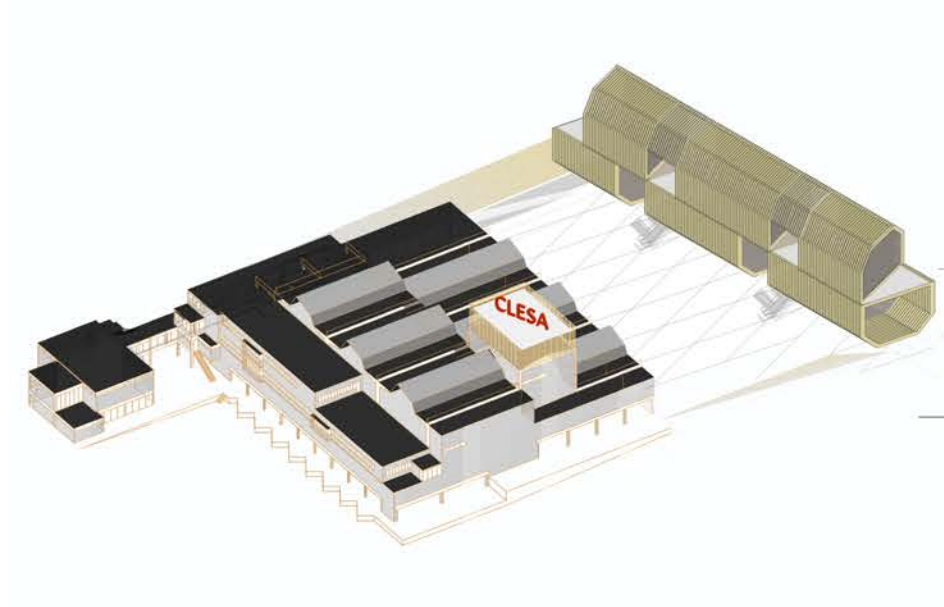
Al este la plataforma de recepción reconvertida en plaza. Una plataforma predominantemente dura capaz de acoger actividades diversas relacionadas con la programación del centro (eventos culturales, actividades deportivas, ferias al aire libre). La condición de acotación por la topografía y alineaciones circundantes puede ser aprovechada favorablemente en su funcionamiento.

Esta plaza aloja bajo rasante un aparcamiento en dos plantas que sirve a Clesa, al uso hotelero P-7 y al entorno. La planta bajo rasante existente en la fábrica se conecta sin barreras con el nivel de aparcamiento.

Se proyectan dos plantas con 134 plazas por planta (total 268 plazas) incluyendo espacios de reserva para carga y descarga.

El acceso y salida rodados se ubican en la alineación norte, donde la conexión con el viario es directa (vial de servicio de sentido único paralelo a la avenida).

Se proyectan conexiones directas peatonales con los núcleos del hotel y de la fábrica, además de salidas directas al exterior para aquellos usuarios del resto del área.



CONCURSO DE IDEAS PARA LA REHABILITACIÓN DE LA NAVE
PRINCIPAL DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE CLESA EN MADRID

10 x 15 x 25 m

ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

T. LA TORRE 10x15x25 1.175.600,00 P.E.M.
570,00 m2

- > ESTRUCTURA 70.560,00
- > ACABADOS 79.140,00
- > INSTALACIONES 1.025.900,00

C. LA FÁBRICA 3.002.656,00 P.E.M.
8.070,00 m2

- > DESMONTAJES 145.260,00
- > ENVOLVENTE 718.846,00
- > ACONDICION.INT 685.950,00
- > INSTALACIONES 1.452.600,00

G. APARCAMIENTO 1.088.700,00 P.E.M.
5.730,00m2

- > OBRA CIVIL 859.500,00
- > INSTALACIONES 229.200,00

U. URBANIZACIÓN 675.860,00 P.E.M.
6.725,00 m2

- > OBRA CIVIL 507.735,00
- > INSTALACIONES 168.125,00

H. EL HOTEL 3.777.660,00 P.E.M.
4.062,00 m2

- > CIMENTACIÓN+EST 781.975,00
- > ENVOLVENTE 959.525,00
- > ACONDICION.INT 1.019.968,00
- > INSTALACIONES 1.015.500,00

ESTIMACIÓN EJECUCIÓN MATERIAL DEL CONJUNTO: 9.720.476,00€