

MEMORIA

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



...EN BUSCA DEL TIEMPO PERDIDO...

MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN A LA PROPUESTA

Rehabilitación de Fábrica CLESA, que convierte un edificio Industrial, en un Centro Comercial y de Ocio,

Puesta en valor de la magnífica arquitectura de Alejandro de la Sota, como símbolo del futuro edificio.

Propuesta de una implantación de nuevos usos abiertos, adaptables e intercambiables en el tiempo.

Cumpliendo con los requisitos del pliego técnico y planeamiento impulsado por el Ayuntamiento de Madrid.

1.1- PROPUESTA ESTRICTA DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO

Nuestra Propuesta es estricta para las obras de conservación, restauración, consolidación, acondicionamiento, reconfiguración y reestructuración puntual y parcial, así como para las obras de nivelación de forjados para conseguir su horizontalidad, manteniendo la cota máxima superior y la cota inferior de los mismos, todo ello, según los Pliegos del concurso.

- **Pequeña variante de giro de las escaleras de las pasarelas,** girándolas para no interrumpir la circulación y para poder conectar mejor las diferentes plantas, haciéndolas útiles y estratégicas para realizar una secuencia de vistas de la Galería Comercial acristalada en todo su recorrido. De no autorizarse por parte de la Comisión de Patrimonio, se respetaría la posición actual, con los mismos u otros objetivos, dentro del uso global.

2.- PROPUESTA ESPACIAL Y PROGRAMA DE USOS DEL EDIFICIO

Se conservan igualmente todos los volúmenes y espacios interiores existentes, resultantes de los trabajos de cirugía y demolición, para limpieza y dignificación de dichos espacios, para adaptarlos a los nuevos usos proyectados.

2.1.- USOS INTERCAMBIABLES EN EL TIEMPO

Conservamos los volúmenes obtenidos y realizamos su “puesta en valor” para reforzar la imagen de dichos espacios, a través de unos nuevos usos, pero no proponemos que sean unos usos fijos, sino cambiantes en el tiempo con contenidos adecuados y compatibles. Entendemos que esto garantizará el éxito comercial, cultural, social y empresarial, y dará claro sentido en el tiempo a la intervención propuesta. Por todo ello, con esta libertad de ocupación de estos espacios, posibilitamos el cambio de esos usos o actividades, bien permutando los usos dentro de dichos contenedores espaciales, o bien imponiendo unos nuevos usos, que dictarán la competitividad empresarial y comercial del momento, siempre en cumplimiento de la normativa del plan urbanístico vigente.

No obstante, mostramos un ejemplo de usos comerciales y de ocio, basados en las recomendaciones de bases del concurso.



Disposición actual escaleras



Vista de la nueva disposición de escaleras



Estado actual del nivel Pop-Up



Evento temporal en el espacio Pop Up

3.- DIVISIÓN PREFABRICADA, EVENTUAL/DESMONTABLE/ESPACIOS

Proponemos que los volúmenes rehabilitados sean "unos grandes contenedores de diferentes usos a definir en el tiempo", esto es, que en este "mundo cambiante" se facilite la posibilidad de ese "cambio", sin alterar la configuración del edificio. **Proponemos que cualquier distribución se realice de una manera diferenciada con elementos prefabricados de mobiliario o elementos de división desmontables, facilitando de esta manera los posibles cambios de distribución y partición en el tiempo**, sin afectar a la envolvente y manteniendo su solidez.

3.1.- PROPUESTA INFRAESTRUCTURA DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE

Para resolver el acceso y movilidad dentro del edificio a las diferentes zonas, por una parte se han conservado las escaleras y pasarelas que se imponen en las bases del concurso. Por otra parte, se han implantado unos nuevos núcleos de escaleras y ascensores que dan sentido a los nuevos usos y actividades en el cumplimiento de la normativa vigente. Igualmente se ha previsto una rótula de acceso para el aparcamiento subterráneo, de abastecimiento para el tráfico rodado necesario, así como para las zonas de carga y descarga para todo el complejo edificatorio. También varios accesos peatonales, que actúan a la vez como anillos de circulaciones y ejes creadores de todas las sinergias posibles con el tráfico interno/externo, entre ambos extremos de las dos plazas.

4.- PROGRAMA DE USOS PARA EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

Dentro de los usos Terciarios y usos coadyuvantes previstos, los propuestos en los espacios interiores de los edificios serían los de: **Centro Comercial Minorista** (Galería Comercial), **Centro Comercial Mayorista** (Hipermercado o Cadena de Supermercados), **Comercio Pop Up**, **Salas Multicines**, **Deporte y Salud** (Gimnasios, Saunas, Baños), Centro Cultural y **Oficinas en General** (incluido la Centralización de Dirección, Coordinación y Seguridad. Para el funcionamiento adecuado de todos estos usos están dotados de **aparcamientos rotatorios subterráneos, y aparcamientos rotatorios en superficie**.

En el exterior, esto es, en la urbanización, se ha previsto que se puedan organizar mercadillos desmontables y eventos culturales efímeros, al aire libre, para potenciar la atracción y las debidas sinergias con dichos usos de "economía creativa".



Espacio donde se colocarán los prefabricados



Prefabricados de madera y vidrio interiores



Espacio actual de la nave principal

Nueva rótula de acceso/ conexión vertical



4.1.- USOS SEGÚN LOS CONTENEDORES ESPACIALES

Contenedor Planta Subterránea Aparcamientos, nivel - 7,80m, en ella hemos previsto el sótano -2 del aparcamiento rotatorio, tanto para el Complejo Comercial/Ocio, y Deporte/Salud, como para el edificio del nuevo Hotel y el Hospital cercano.

Estación Central de Transformación de la Compañía Eléctrica, en sótano -2, para suministro de la energía capaz para todo el complejo, así como para todas las demás instalaciones.

Contenedor Planta Subterránea Aparcamientos, nivel - 4,30m en ella hemos previsto el sótano-1 de aparcamiento rotatorio tanto del Complejo Comercial/Ocio, como para el nuevo Hotel. Dotado de accesos para todas las zonas previstas.

Contenedor uso Área de Ocio/Salas Multicines, nivel - 4,30m, con varias Salas de Cines, con diferentes anexos de bares y ocio. Dotadas de acceso desde la rótula de ascensores y escaleras, circulaciones y desde los aparcamientos.

Contenedor uso Comercio Mayorista nivel - 1,90m, para de Hipermercado, Gran Cadena de Supermercados o similar (con planta atilfo oficinas y sótano de almacén e instalaciones). Dotado de acceso directo desde la plaza exterior y a la rótula de comunicaciones, escaleras y "zona de carga y descarga".

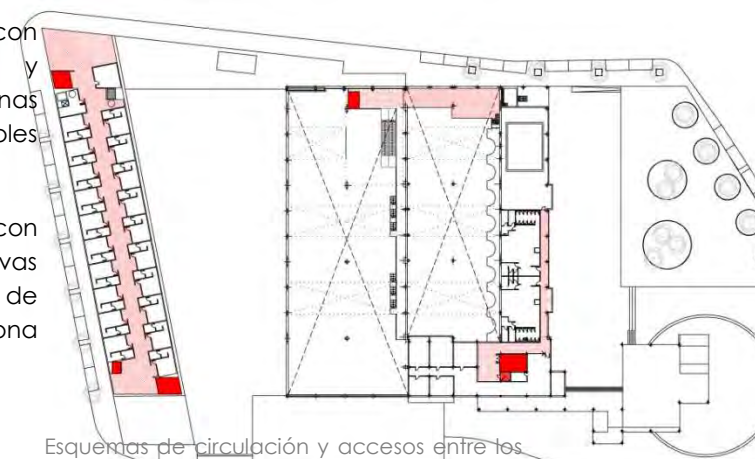
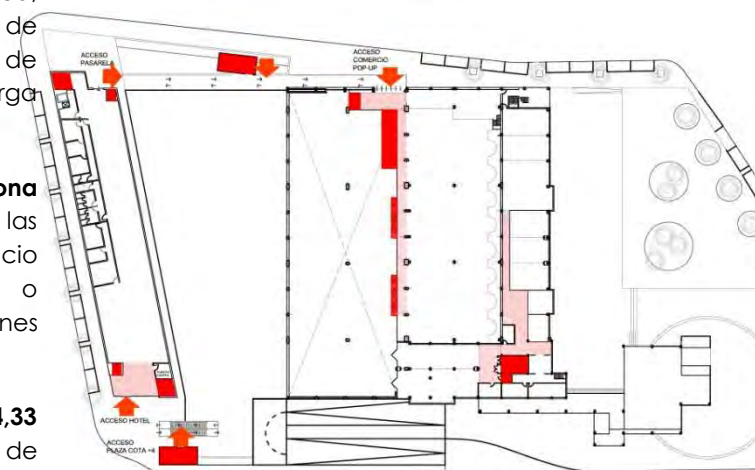
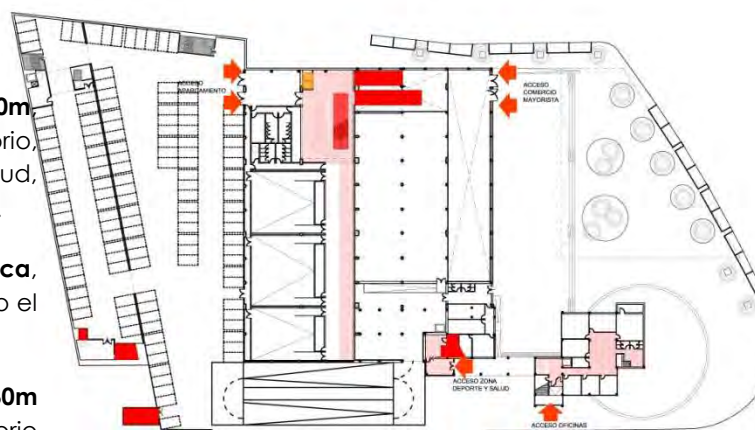
Contenedor Comercio Minorista Galería Comercial nivel 0,0m, con la iluminación cenital existente, para Tiendas de Marca, pequeños comercios, restauración y/o similar. Dotado de acceso directo desde la plaza exterior y la rótula de comunicaciones para todas las zonas previstas y "zona carga y descarga"

Contenedor del volumen correspondiente nivel + 1,63m, zona restringida para Planta Técnica para Instalaciones de todas las zonas y espacios de su contorno próximo, tanto del espacio de "Comercio Pop Up" como del Hipermercado o Supermercado. A desglosar según proyecto de instalaciones finalista y almacenes necesarios.

Contenedor Área "Comercios POP UP" y/o similar nivel +4,33 m, con iluminación libre cenital, así como para todo tipo de **Eventos, Conciertos y demás actividades culturales** compatibles con los mismos, Dotado de acceso desde la rótula de transporte vertical, circulaciones y aparcamientos.

Contenedor Área de Deporte y Salud, nivel + 4,33 m, con Gimnasios, Sala Máquinas, Salas Polivalentes, Piscina y actividades deportivas, con iluminación lateral de ventanas corridas en fachada para y demás actividades compatibles con los mismos. Dotado de accesos y aparcamientos.

Contenedor Área de Deporte y Salud, al nivel +7,71 m, con Gimnasios, Saunas, Piscina y actividades deportivas compatibles con los mismos. con iluminación lateral de ventanas y cenital. Dotado de acceso desde zona independiente y desde los aparcamientos.



Esquemas de circulación y accesos entre los distintos contenedores

5.- PROPUESTA ABIERTA DE USOS PARA EL ESPACIO EXTERIOR.

Se proponen espacios abiertos que no consuman edificabilidad, con las mismas dos grandes plataformas de acceso peatonal, en los dos extremos previstos con los niveles de 726,00 m y 725,00 m como cotas de nivel definidas en la Modificación del Plan General. En ellas se posibilita todo tipo de accesos a los diferentes espacios de las zonas proyectadas y a los "aparcamientos subterráneos y en superficie". Una plaza protegida por un gran plano que a forma de gran pérgola o pabellón abierto y perforado por el arbolado que da cabida a los usuarios del comercio/ocio como a los vecinos del Barrio. La otra plaza, nos resuelve el acceso peatonal al complejo edificatorio y aparcamientos desde diferentes niveles y alrededor de toda la plaza.



Las dos plazas diseñadas están proyectadas como elementos abiertos que posibilitan todo tipo de distribuciones eventuales, desde la instalación efímera de mercadillos desmontables, hasta todo tipo de eventos al aire libre. Por todo ello, se ha diseñado un anfiteatro lineal aprovechando el desnivel de un metro de la plataforma de acceso al Hipermercado o Cadena de Supermercado de manera que pueda realizarse el montaje de un escenario desmontable adaptado a los diferentes conciertos musicales o eventos a realizar que actúen como atracción para el Complejo Edificatorio Comercial.



Cortina de agua en zona pasarelas

6.- PROPUESTA DE ANEXOS PARA COMERCIO/OCIO

6.1.- OFICINAS Y CENTRO LOGÍSTICO DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

Para el edificio de oficinas existente, se ha previsto también ubicar el Edificio de Oficinas y el Centro Logístico de Dirección, Administración y Coordinación de todo el Complejo Comercial/Ocio, encargado tanto de la gestión y mantenimiento de todas las zonas, como de la organización de las diferentes zonas comerciales, ferias, mercadillos, conciertos, así como todo tipo de eventos. Igualmente anexo al mismo centro logístico se ubica el Centro de Control de Seguridad, así como un Centro Médico y el Centro de Control de Prevención de Incendios.

El ámbito de dicho edificio se ha previsto recogerlo mediante una lámina de agua circular que lo envuelva, dejando libre sus accesos principales. Esta lámina le dota de frescor en la estación de verano y propicia el aislamiento y tranquilidad necesaria, ante el ambiente de bullicio del Complejo Comercial. Además está dotada de un sistema de agua vaporizada en caliente o pulverizada en frío. Toda esta agua se vuelve a recoger y verter de una manera sostenible/automática

6.2.- EDIFICIO HOTELERO HOMENAJE A ALEJANDRO DE LA SOTA.

Tal y como se propone en los pliegos, se ha previsto el uso hotelero, dejando la planta baja de cota - 0,00m para uso comercial/ocio, conviviendo en la misma plaza con el Comercio Minorista de la Galería Comercial, Tiendas, Restaurantes y Ocio, y dejando el acceso natural al Hotel desde la calle superior cota + 4,00m. Aunque hemos proyectado una solución, nuestra propuesta se personalizaría con la "cadena hotelera adjudicataria" de la explotación. La arquitectura es de brisoleil sencillo en las fachadas de plantas elevadas plaza/calle y fachadas laterales en recuerdo de A. de la Sota (edificio gobernación de Tarragona). Igualmente en las dos plantas del sótano del hotel, se ha previsto un aparcamiento rotatorio, dentro de la caja envolvente de aparcamientos del complejo edificatorio Comercial e igualmente compartiendo el acceso y salida de los aparcamientos con el Hospital.



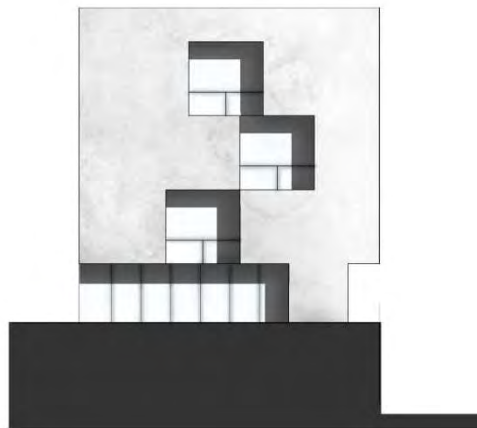
Ámbito exterior de las oficinas, con la lámina circular de agua a la izquierda de la imagen.



Estado actual del ámbito de las oficinas



Alzados y sección edificio hotel.



7.- MATERIALES EN LA ARQUITECTURA INTERIOR -MADERA Y VIDRIO-

Materiales originales y protegidos a restaurar

Se ha previsto la restauración de los materiales originales y utilizados por A. de la Sota que están protegidos y definidos en bases del concurso y que tienen sentido en el ámbito general del edificio, entendida la comprensión e integración de los valores arquitectónicos característicos de la obra original, que hacen de ella un espacio singular dentro la arquitectura. De los que se descartan los que "incumplen la normativa vigente" o "están prohibidos", como son el fibrocemento de la uralita y algún otro similar. Igualmente se protegerán y aislarán, todos los que incumplan la normativa de incendios como las estructura metálica, etc.



Estado original de la nave industrial

Nuevo material como elementos prefabricados y nuevo mobiliario

De esta manera todo el edificio en general quedará rehabilitado con todo el conjunto de materiales con el que fue concebido como un contenedor de los espacios previstos. No obstante, dentro de estos espacios se pretende marcar la diferencia entre el pasado del edificio tectónico y los nuevos usos de los espacios, mediante un "nuevo mobiliario" entendido como "un conjunto de muebles" o "prefabricados" básicamente de madera y vidrio que ordenarán los nuevos espacios. Igualmente pasará con las nuevas particiones que se han previsto como elementos modulares prefabricados, entendidos cómo construcciones efímeras y desmontables.



Vista nivel POP-UP

Para este nuevo mobiliario o elementos prefabricados se ha previsto poder unificarlos mediante los materiales de madera y vidrio, para dar una idea de conjunto armónico, así como efímeros temporalmente, estos es, que puede acomodarse funcionalmente en el tiempo, cambiando de orientación y ordenación, según usos, sin que cambien los espacios generales de los contenedores originales.



Interior de las oficinas en la actualidad

8.- MATERIALES EN LA URBANIZACIÓN Y ARQUITECTURA EXTERIOR

En el exterior se ha previsto una nueva urbanización con nuevos materiales dignos y anti-vandálicos, que por una parte recuerden el ámbito industrial y por otra parte la acomodación actual de usos. Por lo que se ha proyectado un pavimento pétreo de gran dureza, antideslizante y de un rendimiento adecuado para su mantenimiento. Irá alternado con iluminación lineal empotrada, balizas y con iluminación reflectante. Igualmente irá apoyada de iluminación de grandes farolas de diseño minimalista e industrial que iluminarán los elementos reflectantes. Por otra parte, se señalarán los recorridos más usuales de la movilidad prevista, así como de la nueva jardinería, mediante la iluminación de los elementos empotrados dibujados.



Interior de las oficinas. Materialidad

9.- CONCEPTOS UNIVERSALES DE LA PROPUESTA

Accesibilidad universal

Se ha proyectado un plan de movilidad y transporte para todo el complejo con todas las formas de acceso posibles ya sea para el transporte de tráfico rodado, para los aparcamientos soterrados o de superficie, como para el tráfico peatonal, de manera inclusiva para minusválidos, para mayores y niños, evitando todo tipo de barreras arquitectónicas.



Accesibilidad universal

Sostenibilidad ambiental

Nuestra propuesta de paisaje urbano y concepción medioambiental en dicho entorno, está basada en la inclusión en la "urbanización existente de tipo industrial" de soluciones de jardinería amable que mediante unas láminas de agua, muros de agua, arbolado y sencilla jardinería, diseñados de una manera sostenible, nos proporcionen un "microclima adecuado en cada estación", tanto de protección solar, frescor y humedad en verano, como de protección ante las inclemencias del tiempo invernal.



Eficiencia energética

Eficiencia energética

Se ha previsto aprovechar una parte de la superficie de las cubiertas, para la captación energética solar, de manera que pueda servir para el ahorro de consumo correspondiente y de una mayor eficiencia energética...

Mantenimiento estructurado

Se ha proyectado teniendo en cuenta las posibilidades de mantenimiento del complejo arquitectónico y del futuro de las instalaciones y su sostenibilidad.



Mantenimiento estructurado

Sostenibilidad Económica y Social

La suma de todos los apartados anteriores mencionados en esta memoria, definen claramente la Sostenibilidad prevista en cada uno de los capítulos definidos y presupuestados, demostrando la Sostenibilidad Económica y Social del proyecto así como la Viabilidad Económica de los usos de la construcción prevista.



CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

SUPERFICIES SOBRE RASANTE

COMERCIO MINORISTA 2.770m²

Galería Comercial.....1.600m²

Tiendas, Restaurantes (P.B. Hotel) 1.170m²

EDIFICIO DE OFICINAS 977 m²

Oficinas P.B. cota -1,90m 361m²

Oficinas P.1ª. cota +3,50m 616m²

COMERCIO "POP UP" y ZONA EVENTOS.....1.415 m²

Comercio "POP UP" y Zona Eventos 1.225m²

Pasarela, accesos 190m²

ZONA DEPORTE Y SALUD.....1.574 m²

Zona deporte y salud-1 cota + 4,33m 936m²

Zona deporte y salud-2 cota 638m²

SUPERFICIES SOTERRADAS / BAJO RASANTE

SALAS MULTICINES 1.612 m²

Salas Multicines 1.101m²

Anexo Vestíbulo, Taquillas, Aseos 511m²

APARCAMIENTOS 7.460 m²

Aparcamiento 1 (cota -4,00m) 3.730m²

Aparcamiento 2 (cota -8,30m) 3.730m²

COMERCIO MAYORISTA 2.612 m²

Hipermercado, Cadena Supermercados 1.434m²

Almacén -1 328m²

Almacén -2 332m²

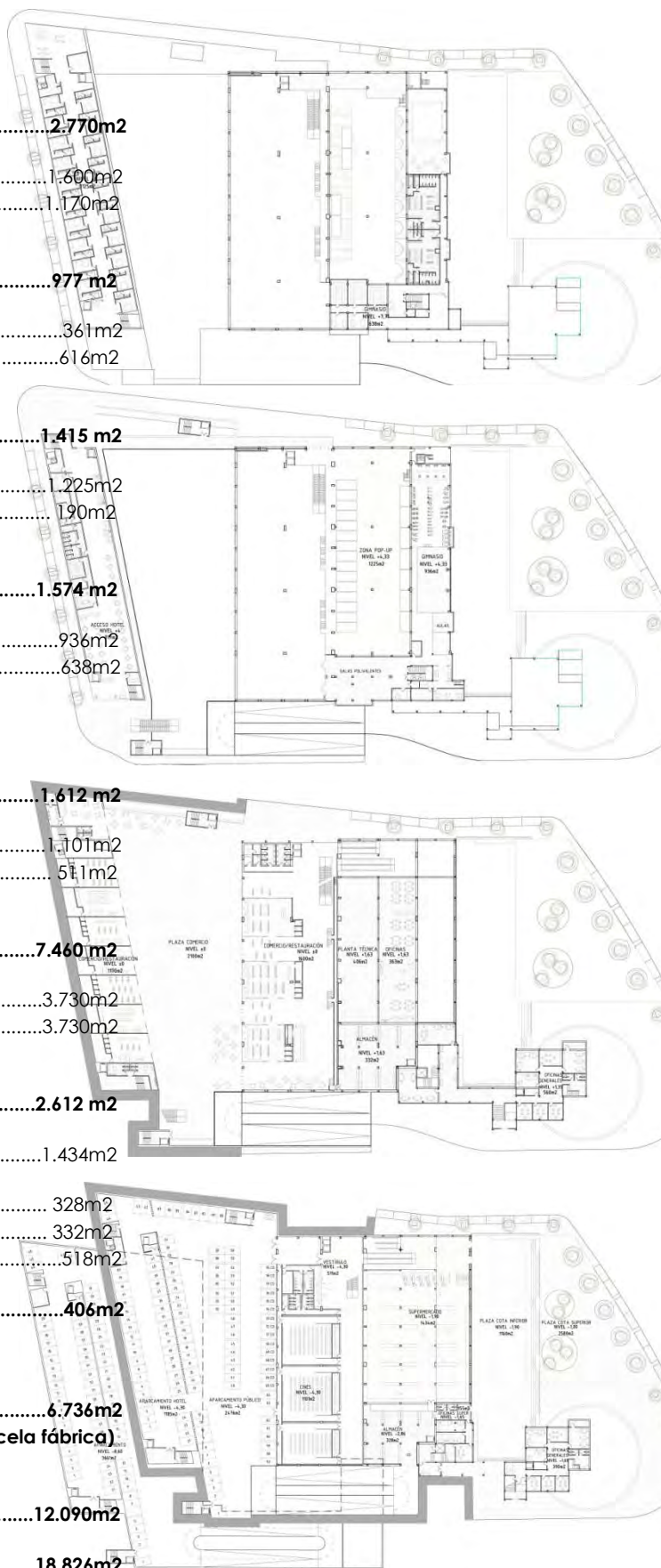
Oficinas 518m²

PLANTA TÉCNICA INSTALACIONES 406m²

TOTAL SUPERFICIE SOBRE RASANTE cota 0,00 6.736m²
(máximo 8.570m² parcela fábrica)

TOTAL SUPERFICIE BAJO RASANTE cota 0,00 12.090m²

TOTAL SUPERFICIE 18.826m²



TOTAL RESUMEN DE ESTIMACIÓN DE PRESUPUESTO

MOVIMIENTO DE TIERRAS	110.000 EUROS
CIMENTACIÓN	600.000 EUROS
ESTRUCTURA DE HORMIGÓN	1.800.000 EUROS
ESTRUCTURA DE METÁLICA	1.000.000 EUROS
ALBAÑILERÍA	1.600.000 EUROS
CARPINTERÍA METÁLICA	900.000 EUROS
CARPINTERÍA MADERA	370.000 EUROS
CERRAJERÍA DE TALLER	320.000 EUROS
REVESTIMIENTOS	410.000 EUROS
INSTALACIONES DE FONTANERÍA	280.000 EUROS
INSTALACIONES DE SANEAMIENTO	400.000 EUROS
INSTALACIONES ELECTRICIDAD	220.000 EUROS
INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN	650.000 EUROS
INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO	850.000 EUROS
INSTALACIONES DE TRANSPORTE VERTICAL	756.000 EUROS
VARIOS	234.000 EUROS
URBANIZACIÓN y JARDINERÍA	900.000 EUROS
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	11.400.000 EUROS

Sección longitudinal

