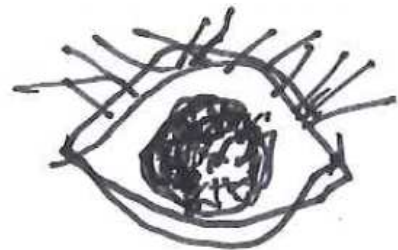


MEMORIA

condicionantes

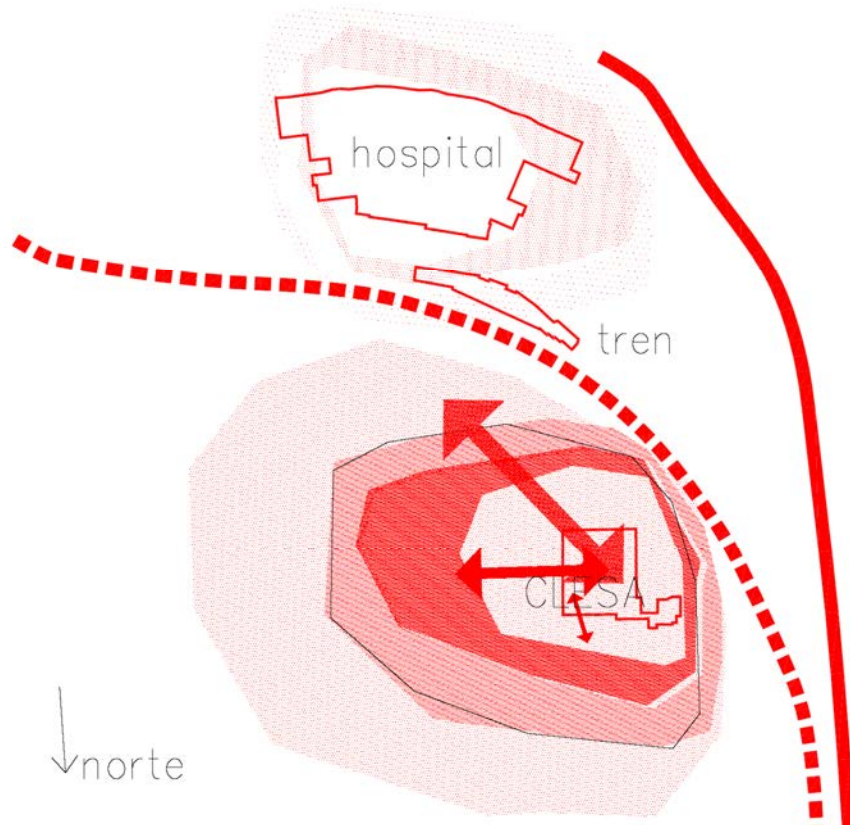


_Realidad

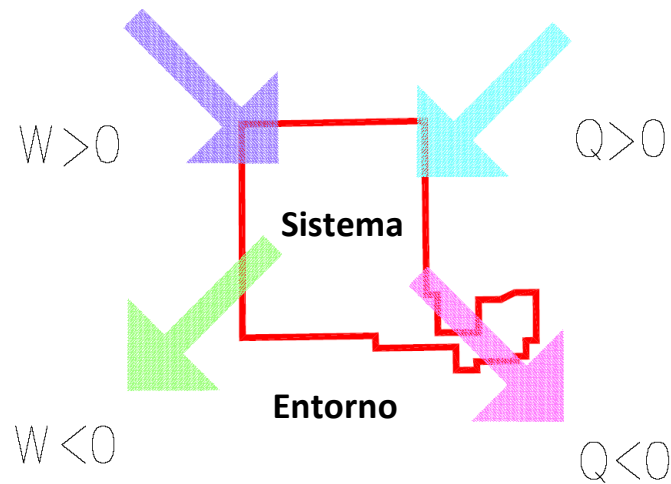
Una ciudad consolidada invadida por un profundo proceso de transformación y un edificio que continúa dando carácter a un espacio ahora secundario es lo que define La Fábrica de Clesa en Madrid y su entorno, vestigio de una innovación estructural en otro tiempo para la arquitectura y claro reflejo de una época.

La Central Lechera **CLESA**, ubicada al norte de la ciudad en un entorno ahora privilegiado con un acceso inmediato a la red de infraestructuras y comunicaciones de la ciudad (cercanías, circunvalación, hospital) fue proyectada en 1961 por **Alejandro de la SOTA**.

Es el concurso una oportunidad para la ciudad, proponer un hito en este territorio en proceso de reciclaje. Un verdadero foco de entusiasmo urbano. Es por eso que afrontamos este concurso con la idea de generar barrio a través de la rehabilitación de este edificio y la consiguiente consolidación del mismo.



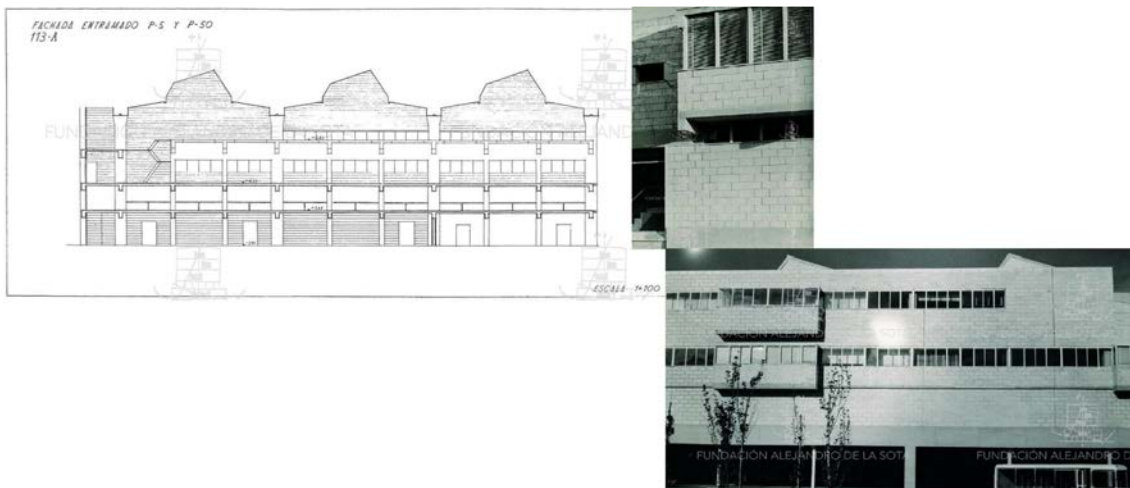
Creemos en el potencial termodinámico del edificio pues tiene la capacidad de absorber y de generar la energía suficiente para transformar su entorno y crear ciudad, asimismo es una oportunidad viable y con grandes dosis de rentabilidad cultural, social y económica.



Actuación

"El acierto en el orden dentro de las partes y en el orden del todo es una manera de plantear nuestros edificios"

Esta frase de Alejandro de la Sota acerca de la lechera CLESA habla de "el orden dentro de las partes", y "el orden en el todo". La primera nos cuenta la atención con que la estructura de hormigón y la estructura metálica atienden a las necesidades (luz, circulación, orientación, cadena de producción,...) de cada una de las partes que componen el todo, la segunda alude al bloque de hormigón prefabricado que otorga una escala distinta, triunfante y humana (composición de fachada, huecos, imagen urbana,...).



Y es precisamente en la piel del edificio donde queremos reivindicar esta capacidad de comunicación (transmisión) y dialogo del edificio con su entorno.

En la consecución de espacios desnortados, diferentes escalas y repetición de los volúmenes encontramos una nueva combinación así como una geometría que

responde al cambio de uso que se va a producir y a las necesidades de los nuevos planteamientos que exige el entorno, el planeamiento urbano y la arquitectura.

Nuestra propuesta trata de crear una fachada contemporánea permeable que contraste con los elementos a proteger. Ponemos en valor la capacidad de la fachada actual de contener espacios para mirar, reivindicando los miradores como espacios también habitables, proyectando un sistema de espacios desde los que mirar, desde los que ser vistos, atractores y emisores.

Sostenibilidad y Eficiencia energética

Se propone una actualización del edificio, como hemos dicho, es la piel, la envolvente sobre la que se desarrolla la propuesta, es por ello que se propone una revisión del bloque de hormigón actualizando las propiedades térmicas de la fachada generando una envolvente actualizada a los usos que ahora se van a instalar. Es además una vocación de la propuesta admitir todos los sistemas activos y pasivos tales como el reaprovechamiento de aguas pluviales, la contribución de la energía solar y la inclusión de cubiertas vegetales.

Esta intervención genera un paisaje urbano basado en la combinación de sistemas espaciales (lucernarios, chimeneas, estructura, envolvente) y sistemas de eficiencia energética, generando una nueva topografía urbana en sentido universal.



_Tecnología

Nosotros la trasponemos a la nueva simbiosis de espacios con usos y lenguajes diferentes permitiéndonos proyectar un avance en la imagen global de éste.

"La opción totalizadora de la tecnología y la capacidad de transformación del hombre han de conjugarse con la reflexión histórica, la conciencia del valor de los símbolos y el respeto por el entorno. Ahí estriba el gran reto de la arquitectura actual, saber progresar utilizando todas la disponibilidades de la tecno ciencia sin olvidar la memoria". [José María Montaner - Después de la Arquitectura Moderna - 1993]

_Programa, estudio de costes e ingresos potenciales

P1	Sup.		Costes según la Consejería de transportes, infraestructuras y viviendas de la Comunidad de Madrid	Ingresos potenciales mensuales	Ingresos potenciales anuales
1. Terciario Comercial			738,28 euros / m²	15 euros / m² mensuales	
1.1. Locales Comerciales	847,5	m²	627.150,00 €	12.712,50 €	152.550,00 €
1.2. Supermercado	850	m²	629.000,00 €	12.750,00 €	153.000,00 €
1.3. Locales de Ensayo	112,5	m²	83.250,00 €	1.687,50 €	20.250,00 €
1.4. Academia / Formación	570	m²	421.800,00 €	8.550,00 €	102.600,00 €
Hostelería					
Idiom as					
Empresas					
1.5. Bar / Restaurante / Cafetería	790	m²	584.600,00 €	11.850,00 €	142.200,00 €
1.5.1. Bar					
1.5.2. Restaurante					
Cocina					
Sala					
Aseos					
Barra					

TERRAZA					
VESTUARIOS					
1.5.3. CAFETERÍA					
1.6. MERCADILLO	820	m ²			
1.7. OFICINAS	105	m ²			
TOTAL:	4095	m ²	3.030.300,00 €	61.425,00 €	737.100,00 €
2. TERCARIO CULTURAL			704,07 euros / m ²		
2.1. EXPOSICIONES	340	m ²	238.000,00 €	5.100,00 €	61.200,00 €
2.2. TALLERES DE ARTESANOS	162,5	m ²	113.750,00 €	2.437,50 €	29.250,00 €
2.3. CONCIERTOS	235	m ²	164.500,00 €	3.525,00 €	42.300,00 €
2.3.1. CAMERINOS	37,5	m ²	26.250,00 €	562,50 €	6.750,00 €
2.4. PROYECCIONES	150	m ²	105.000,00 €	2.250,00 €	27.000,00 €
2.5. ASOCIACIÓN DE VECINOS	240	m ²	168.000,00 €	3.600,00 €	43.200,00 €
TOTAL:	1165	m ²	815.500,00 €	17.475,00 €	209.700,00 €
3.			650,88 euros / m ²		
3.1 OFICINA DE GESTIÓN	100	m ²	65.000,00 €	0	
3.2 ASEOS	210	m ²	136.500,00 €	0	
3.3 CIRULACIONES	3050	m ²	1.982.500,00 €	0	
TOTAL:	3310	m ²	2.151.500,00 €		
EDIFICABILIDAD TOTAL:	8570	m ²	5.997.300,00 €	78.900,00 €	946.800,00 €
4.			320,83 euros / m ²		
4.1. INSTALACIONES Y ALMACÉN	1450	m ²	464.000,00 €		
P6					
5.			64,51 euros / m ²		
5.1 BÁDMINTON					
5.2.					

CHAPA S					
5.3. RUNNING					
5.4. SKATE PARK					
TOTAL:	6780	m ²		0	
			433.920,00 €		
6.					
			40 euros/plaza		
6.1.	6052	m ²			
APARCAMIENTO			1.924.536,00 €	7.600,00 €	91.200,00 €
P7					
7.			967,72 euros / m ²		
7.1 HOTEL (48 HAB)	2500	m ²			
			2.417.500,00 €	37.500,00 €	450.000,00 €
P0. RECEPCIÓN					
P1. RESTAURANTE CATERING					
P2. 16 HABITACIONES					
P3. 16 HABITACIONES					
	Superficie		Costes según la Consejería de transportes, infraestructuras y viviendas de la comunidad de Madrid	Ingresos potenciales mensuales	Ingresos potenciales anuales
TOTAL:	2535	m ²			
	2		11.237.256,00 €	124.000,00 €	1.488.000,00 €