

Memoria descriptiva

Rehabilitación de la nave principal de la antigua fábrica de CLESA _ Madrid

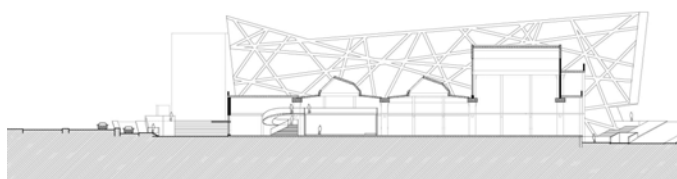
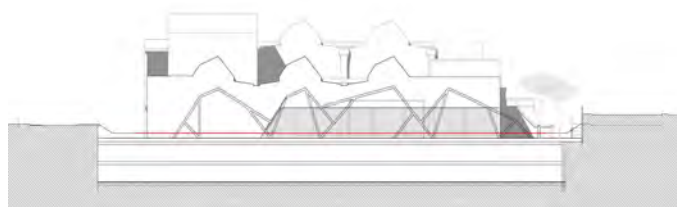
Introducción

La presente propuesta viene a dar respuesta al objeto del concurso que es la rehabilitación de la nave principal de la antigua fábrica de CLESA y su entorno inmediato (espacio público perimetral y edificio complementario), mediante la propuesta de implantación de nuevos usos compatibles con el planeamiento impulsado por el Ayuntamiento de Madrid.

Teniendo en cuenta lo anterior, se plantea la reposición de la situación original de la antigua fabrica CLESA (en términos volumétricos y materiales), con un nuevo uso como polo de creatividad y innovación.

Los espacios exteriores contiguos a la antigua fabrica CLESA, serán públicos y trabajados de maneras distintas para asociarlos a los nuevos usos propuestos. Se han aceptado las sugerencias para la ubicación del aparcamiento en dos plantas, así como el uso terciario-hospedaje y terciario-comercial en el edificio complementario, pues con ello se recupera el espíritu del proyecto original, donde se recogía en esa posición una zona de hoteles.

El edificio de la fábrica existente potencia la estructura, resaltándose más con el perfil de los lucernarios. Que en su singularidad marca impronta al edificio y nos permitirá llevarlo más allá, pues lo tomamos como la base formal para completar el conjunto. La idea de los espacios de luz bajo esas estructuras, desmaterializada, será el nexo de conexión entre el mundo de la rehabilitación y el de los volúmenes nuevos.



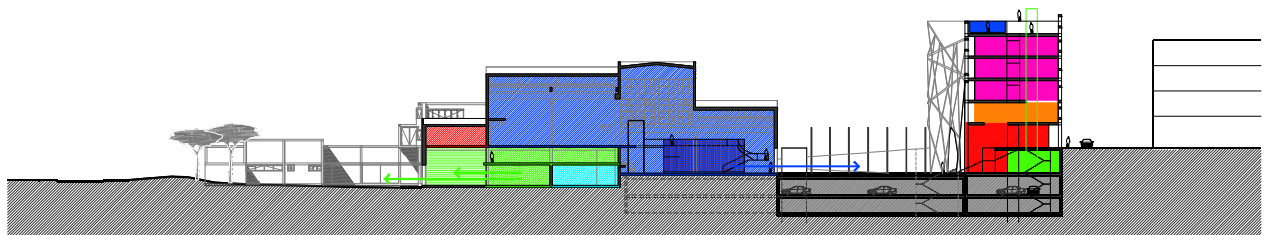
Propuesta programa

La propuesta es crear un centro creativo y de innovación, constituido por tres zonas con usos distintos.

Los nuevos usos son: el **coworking** en las antiguas oficinas de dirección y administración (la adaptación del uso es inmediato y su situación en el conjunto, en el diedro norte-oeste así como su independencia frente al resto del edificio, son óptimos); una **cocreative factory** en las plantas intermedias que eran de uso general de los trabajadores y el espacio **physical crowdfunding exposition** en las naves principales y antiguas zonas de fabricación.

La **cocreative factory** es el uso apropiado para el bloque intermedio, con relación directa a los accesos exteriores y al bloque principal de producción; y con el espacio exterior que enlaza las diferentes partes, la zona cubierta exterior y el jardín propuesto al oeste.... Este *creative factory* es un tipo de *coworking* de producción y prototipaje de todo el tipo de elementos, es el *coworking* de los artesanos, donde los espacios se amplifican; se usará el gran espacio de la nave de servicios, compartimentándolo siguiendo la estructura existente y según las necesidades de cada productor.

El **physical crowdfunding exposition** se va relacionar con la nueva plaza creada al oeste, podrá ser un espacio de expansión de este uso, local de exposición de productos, ligado a actividades comerciales, pero también culturales un gran local para hacer mercados, ferias, presentaciones, congresos, convenciones...



Así pues, la idea es juntar en el viejo edificio de CLESA, todas las fases y tipos de creación, desde el producto que puede ser ideado por diseñadores en el *coworking*, ser producido y

desarrollado su prototipo por ellos mismos, otros colaboradores o mismo otros compañeros en la *cocreative factory*, recurriendo a las tecnologías y maquinas existentes y, si el proyecto es viable, se puede buscar financiamiento a través de *crowdfunding*, exponiendo el prototipo y otra información en el “physical crowdfunding exposition”. La exposición, en si misma puede generar más colaboraciones, recurriendo una vez más al *coworking* y buscando las personas más indicadas, la idea es generar sinergias, contribuyendo para que este nuevo espacio sea una referencia en la creación, producción y divulgación de nuevos productos de los más variados tipos.

Y en frente a los nuevos volúmenes del conjunto, un nuevo bloque para uso hostelero. Ya no sólo ligado al uso que proponemos para la rehabilitación del edificio, si no también relacionado con la trama urbana donde nos situamos, con varios complejos hospitalarios cercanos y edificios universitarios cercanos.

El hotel participará de los espacios exteriores y del garaje del conjunto. Y el hotel podrá ofertar los espacios del *physical crowdfunding exposition*; y a su vez, los usuarios de los espacios de trabajo podrán beneficiarse de los usos de restauración, ocio o deporte ofertados por la hostelería.

El programa es convencional; los espacios públicos, de relación y administrativos en las plantas baja y primeras; los servicios e instalaciones en planta sótanos, la residencial en planta altas, y el ocio y de y el deportivo en la cubierta.



Propuesta constructiva

En términos constructivos, la idea es reponer las características originales del edificio, serán demolidos todos los añadidos recuperando así la volumetría y espacios originales. En las zonas de demolición serán repuestos los acabados tipo, originales, así como en el restante edificio. Las fachadas sur y oeste serán redibujadas usando esos mismos materiales.

Los acabados interiores serán de tipo *industrial*, buscando la esencia del edificio...

Como los nuevos usos son compatibles con la compartimentación original, la idea es recuperar ese estado original, manteniendo los elementos protegidos. Se buscará solucionar las dificultades creadas a la hora de adaptar los detalles originales con la actual normativa y con el nuevo uso previsto.

El edificio será actualizado en relación a las instalaciones, cumpliendo toda la legislación actual, así como los parámetros de confort actuales, y si es posible estará un paso por delante.

En cuanto al nuevo edificio para hotel, se continuará con esta idea de recuperación de los materiales. La pérgola exterior en la zona común entre bloques será de madera natural con elementos de fijación metálicos, al uso del mundo de la carpintería interior del edificio rehabilitado. La gran red estructural exterior, cual concepto desde las cerchas a la estructura general, de hormigón armado acabado visto. Siendo núcleos estructurales los elementos de comunicación vertical, de igual material, de hormigón armado visto. La carpintería exterior de vidrio estructural, siendo las partes practicables, metálicas. Y el acabado de cubierta, en acuerdo con su uso, más madera natural.



Presupuesto

El presupuesto (PEM) está calculado teniendo como base los “costes de referencia de edificación” (actualización 2014), de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación – Comunidad de Madrid.

Usos	precio ref/m² €	coeficiente geografico	coeficiente acabados	coeficiente rehabilitación	precio/m² €	areas m²	presupuesto €
Aparcamiento							
general -2	383,00	1,15	1,00	1,00	440,45	3.490,00	1.537.170,50
general -1	285,00	1,15	1,00	1,00	327,75	3.540,00	1.160.235,00
							2.697.405,50
Antigua fabrica CLESA							
administración -1.65	472,00	1,15	1,35	1,10	806,06	310,00	249.877,98
entrada -0.85	335,00	1,15	1,35	1,10	572,10	85,00	48.628,18
cafeteria -1.90	476,00	1,15	1,10	1,10	662,35	490,00	324.553,46
co-factory -1.90	426,00	1,15	1,10	1,10	592,78	485,00	287.497,82
factory ext. -1.90	193,00	1,15	1,10	1,10	268,56	550,00	147.707,73
almacén / logística -1.90	285,00	1,15	1,00	1,10	360,53	445,00	160.433,63
crowdfunding exposition	426,00	1,15	1,10	1,10	592,78	1.660,00	984.013,14
auditório	712,00	1,15	1,10	1,00	900,68	175,00	157.619,00
administración +1.63	472,00	1,15	1,35	1,10	806,06	315,00	253.908,27
entrada / dist. +1.63	335,00	1,15	1,35	1,10	572,10	500,00	286.048,13
co-factory +1.63	426,00	1,15	1,10	1,10	592,78	925,00	548.320,58
almacén / logística +1.63	285,00	1,15	1,00	1,10	360,53	220,00	79.315,50
coworking +4.33	472,00	1,15	1,35	1,10	806,06	800,00	644.846,40
admin. crowdfunding	472,00	1,15	1,35	1,10	806,06	170,00	137.029,86
crowdfunding exposition	426,00	1,15	1,10	1,10	592,78	1.320,00	782.468,28
coworking +7.71	472,00	1,15	1,35	1,10	806,06	680,00	548.119,44
ext. coworking +7.71	193,00	1,15	1,10	1,00	244,15	170,00	41.504,65
							5.681.892,03
Edificio Hotel							
aparcamiento -2 hotel	383,00	1,15	1,10	1,00	484,50	1.210,00	586.238,95
aparcamiento -1 hotel	285,00	1,15	1,10	1,00	360,53	1.210,00	436.235,25
comercio	383,00	1,15	1,10	1,00	484,50	780,00	377.906,10
hotel	910,00	1,15	1,35	1,00	1.412,78	5.360,00	7.572.474,00
cobertura – piscina	426,00	1,15	1,35	1,00	661,37	220,00	145.500,30
cobertura – jardin	193,00	1,15	1,10	1,00	244,15	540,00	131.838,30
							9.250.192,90
Espacio urbano							
espacio urbano	193,00	1,15	1,00	1,00	221,95	8.800,00	1.953.160,00
							1.953.160,00
PRESUPUESTO TOTAL (PEM)							19.582.650,43