

(Tab) _ umbrales de luz

REHABILITACIÓN DE LA NAVE PRINCIPAL DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE CLESA

MADRID-CLESA.XXI: CONTEXTO

LUGAR

La imagen más reconocible del edificio CLESA es una silueta recortada contra el cielo de Madrid, vista siempre desde una cota inferior.

El edificio CLESA está localizado en uno de los puntos topográficos más elevados de Madrid, a 725 sobre el nivel del mar y muy cercana a la máxima 742, que se alcanza en Tres Olivos.

Está en el cruce de la única vía radial que no pertenece al sistema de carreteras nacionales, la M-607 a Colmenar, y el ferrocarril que la acompaña, con la Avenida de Cardenal Herrera Oria, tradicionalmente denominada Carretera de la Playa, que va desde la zona más próxima del Monte de El Pardo y las zonas de ocio junto al río Manzanares, hasta el pueblo de Fuencarral.

Previsiblemente, esta Avenida acabará conectando con la futura prolongación de la Castellana, y eso cambiará de nuevo las condiciones de tráfico, que fueron modificándose sucesivamente con la construcción de las diversas zonas residenciales próximas, desde los años 60 hasta muy recientemente, y con la aparición del cierre Norte de la M-30 y la M-40.

ECONOMÍA

El propósito inicial del edificio CLESA no era simplemente albergar una industria, era mostrar el nivel de máximo avance científico aplicado a la producción.

Buscaba superar ese momento evocador, pero de dudosa salubridad, en que Madrid (como tantas ciudades) estaba salpicado de vaquerías.

Mucho antes de que apareciera el concepto de Parque Tecnológico o Tecnópolis y de que se fijaran las condiciones de la vanguardia informática, microbiológica o nanoindustrial de nuestro siglo (que se materializa en este caso en el Parque Tecnológico de Madrid-Tres Cantos), el edificio CLESA es un curioso homenaje lácteo que consolida la vanguardia del siglo anterior, el XIX, en el que la vacunación y la pasteurización son símbolos de un progreso humano generalizado. El progreso sanitario que hizo posible el nacimiento de la ciudad Moderna, tal y como sostiene Benevolo.

Hay también en su figuración arquitectónica esa consecuente y sofisticada inmediatez, propia de la industria alimentaria que hace concebir la permanente esperanza de una población humana que, algún día cercano, no pasará hambre.

En Europa, los edificios de la industria láctea han demostrado ser una excelente base espacial para nuevos usos.

El complejo Mejeriet, en Lund, es uno de los centros culturales ejemplares de Suecia, autogestionado por los ciudadanos de su entorno desde los años 70.

En distintas condiciones de partida y contexto, Toni Areal de Zurich es un paradigma de reutilización del espacio industrial para programas mixtos en torno al conocimiento y la investigación.

El reto para la nueva CLESA del siglo XXI es poner en valor una joya arquitectónica industrial y activar socialmente las áreas urbanas colindantes, ofreciendo rentabilidad a su actual propiedad.

TÉCNOLOGÍA

CLESA está próxima a una inusual concentración de infraestructuras sanitarias, comenzando por los dos grandes hospitales públicos, Ramón y Cajal y La Paz, a los que se suman la Facultad de Medicina de la Universidad Autónoma y el complejo del Hospital Carlos III (que incluye, como centro puntero de investigación, el CNIO Centro Nacional de Investigación Oncológicas).

Existen también, en sucesivas coronas, el conjunto de Centros de Salud del SERMAS, Servicio Madrileño de Salud, propio de los barrios próximos; un segundo grupo de hospitales públicos (el antiguo Puerta de Hierro ahora en Majadahonda, y el Infanta Leonor de San Sebastián de los Reyes) y una buena cantidad de hospitales privados (la Clínica SEAR de Cuidados Continuados en la Carretera de Colmenar y varios más de tamaño medio en Mirasierra y Sanchinarro, además

de los que están repartidos por áreas urbanas y de la periferia próximas). Hay que sumar centros especializados en psiquiatría y residencias de Tercera Edad.

Es además, una zona en la que la industria farmacéutica se ha localizado desde hace tiempo, y existen todavía diversas sedes de laboratorios algunas de ellas en edificios verdaderamente

reseñables, como los de la Cooperativa de Farmacia Cofares (Corrales y Molezún, 1968), Laboratorios Alter (Miguel Fisac, 1957) y Laboratorios Abbot (Miguel Fisac, 1968).

Estas singulares condiciones, ampliadas a campos científicos próximos a la Medicina (y con la certeza de que la ciencia y la industria contemporánea se caracterizan por el trasvase tecnológico, por el incremento de las relaciones entre áreas de conocimiento y por las máximas sinergias), se suman a la impresionante cantidad de conocimiento e infraestructuras del Parque Tecnológico de Madrid-Tres Cantos, no muy bien conocido por los ciudadanos a pesar de su relevancia.

Estructurado, como todo Parque Tecnológico, por la concurrencia en un área geográfica cualificada, de acciones científicas y técnicas de iniciativa privada (zona empresarial e industrial de Tres Cantos), iniciativa pública (representada por los diversos centros e instalaciones del CSIC, Consejo Superior de Investigaciones Científicas, situados en el Campus de Canto Blanco de la Universidad Autónoma, como el IIB Instituto de Investigaciones Biomédicas "Alberto Sols", el Centro de Biología Molecular "Severo Ochoa", CIAL Centro de Investigación en Ciencias de la Alimentación, CNB centro Nacional de Biología, IBMEV Instituto de Biología Molecular "Eladio Viñuela", entre otros) y excelencia investigadora (aportada por profesores y alumnos de la Universidad Autónoma y de la Universidad de Alcalá de Henares, cuyo Hospital Universitario es el Ramón y Cajal), tendría una presencia más adecuada en la ciudad y una mayor difusión entre los ciudadanos con la visibilidad aportada por un edificio singular en un lugar relevante.

MADRID-CLESA.XXI: PROGRAMA

Hay una realidad poco conocida por el gran público: En España se celebran entre unos 250 y 300 Congresos Médicos, Biosanitarios y Farmacológicos anuales. En Madrid, entre 50 y 60. Cada uno de ellos suele ocupar con ponencias y presentaciones una media de 3 días, mas 2 adicionales de preparación.

Eso supone entre 250 y 300 jornadas al año dedicadas a congresos.

Los lugares donde se celebran son normalmente espacios poco especializados y polivalentes: al día siguiente pueden acoger un acto universitario o una boda...

El nivel de satisfacción científico es variable y depende de numerosos factores. Pero hay unanimidad entre los asistentes en reconocer a Madrid como un lugar inolvidable para los congresistas, que sistemáticamente proponen repetir, fundamentalmente por lo que nuestra ciudad y sus alrededores ofrecen a los congresistas y acompañantes.

Cabe pensar que si se cuenta con una infraestructura puntera y ejemplar, se pueden atraer algunos eventos que ahora se realizan en otras ciudades (ya volcadas hace tiempo en alojar estos actos) y en el resto de Europa y del Mundo.

Una buena política de precios y unos servicios de calidad, permitirán extender la oferta a otras especialidades científicas y técnicas.

Un congreso internacional tiene asistencias superiores a los 1.500 congresistas y presupuestos aproximados de 800.000 euros. Con el status actual de 60 congresos, de tamaño medio (500 asistentes), el volumen de negocio, a fecha de hoy, sería de unos 15 millones de euros al año.

Una cifra obviamente interesante, que puede crecer muy rápidamente.

Y en condiciones de poder ampliarlo a otras especialidades, a eventos de cualquier tipo y abierta a actividades culturales y de ocio, una vez resuelta la rentabilidad básica del complejo, el "fondo de armario".

CENTRO DE CONGRESOS MADRID-CLESA.XXI: AREA BASE DE EXPERTOS MÉDICOS, BIOSANITARIOS Y FARMACOLÓGICOS

Con las condiciones expuestas, con la realidad de la ciudad, proponemos que el edificio CLESA sea el alojamiento físico de un nuevo concepto de edificio especializado, pero a la vez multifuncional: Planteamos dedicar los espacios productivos originales del edificio a un Centro de Congresos para reuniones nacionales e internacionales del sector Médico, Biosanitario y Farmacológico: Madrid-CLESA.XXI.

Acogerá, con el apoyo de los actores adecuados, con una política comercial inteligente y con la infraestructura más puntera, los numerosos encuentros, congresos y simposiums que ahora se reparten sin criterio e indiscriminadamente por la ciudad y sus alrededores, en lugares que nunca son los óptimos.

Y resolverá, con una inversión privada ponderada y controlada, la situación de transición e indefinición en que se encuentran actualmente los centros de congresos en el interior de la ciudad de Madrid, siendo compatible, por su carácter especializado, con lo que pueda suceder en el futuro con el actual Palacio de Congresos de la Castellana o con el previsto en las Cuatro Torres.

Actores adecuados no son sólo los ya citados como vinculados al Parque Tecnológico. Hay muchos que sumar: Farmaindustria, Colegios de Médicos, Farmacéuticos y Biólogos, las otras universidades madrileñas, asociaciones de especialistas sanitarios y científicos....

Y a la industria turística, interviniendo en un nuevo nicho de mercado cargado de futuro.

De hecho, proponemos que una vez alcanzado el compromiso de todos los actores, con el apoyo y mediación de Ayuntamiento y Comunidad, se adjudique por concurso la gestión de Madrid-CLESA.XXI a una empresa del sector con experiencia previa en este tipo de eventos.

La gestión del Centro se basa por tanto en un tres componentes fundamentales:

1. Apoyo institucional.
2. Actores expertos del sector médico, biosanitario y farmacológico.
3. Gestor turístico y de eventos, que amplía el uso a otras actividades.

Es la que consideramos óptima para que el edificio CLESA, protegido y rehabilitado de manera inmediata y directa, "sotiana", y sin dejarse llevar por la nostalgia, mantenga sus cualidades arquitectónicas y permita un uso rentable a su propietario privado.

USOS COMPLEMENTARIOS

El planeamiento aprobado incluye algunas determinaciones que aconsejan introducir otros usos que apoyen al principal, ayudando a evitar el exceso de especialización y el monocultivo funcional.

1.1 HOTEL DE CONGRESOS Y RESTAURANTES

El volumen previsto al Este para uso hotelero, encaja con facilidad en el esquema funcional general: Es el hotel preferente para ponentes y asistentes a congresos y eventos, lo que garantiza la máxima ocupación a través del calendario anual de actividades.

Y se puede completar con el alojamiento de familiares de pacientes del Hospital Ramón y Cajal (con ofertas muy especiales para algunos clientes, como padres de enfermos infantiles de cáncer) y usuarios relacionados con la actividad de la zona industrial próxima del Barrio de Fuencarral.

Las plantas baja y semisótano del Hotel (gracias a la diferencia de nivel entre el acceso por la Calle Sicilia y el espacio público que cubre el aparcamiento al Este del edificio rehabilitado) incluirán un modelo flexible de espacios de restauración que atraiga a científicos, industriales y emprendedores.

La referencia es el ejemplo que citan Castells y Hall al analizar los parques tecnológicos japoneses: Es la hora de la comida en los restaurantes de la Tecnópolis nipona, el momento, sorprendentemente, más fértil para el intercambio de información sobre investigaciones en curso, permitiendo el mutuo apoyo y sinergia entre científicos.

Para los otros clientes se ofrece un equilibrio adecuado entre una distancia liberadora y la proximidad física, y una alternativa al actual equipamiento de comedores, en el caso de los hospitales, que aporte variedad culinaria, espacial y de ambientes.

Sumaremos a estudiantes de las Universidades Autónoma (Hospital Universitario: La Paz) y de Alcalá de Henares (Hospital Universitario: Ramón y Cajal) que transbordan entre el ferrocarril y otros medios de transporte y vecinos que deseen aproximarse a un lugar tan especial en lo científico, aprovechando la gastronomía como excusa.

En el extremo Norte, se destina un espacio especial para el uso nocturno: un guiño y un entrañable homenaje a Alex de la Iglesia y a su película "El día de la Bestia" de 1995, y especialmente, al recientemente desaparecido protagonista, el gran secundario Alex Angulo. Proponemos situar allí el bar "Infierno", que la película localizaba en la Avenida del Cardenal Herrera Oria, y que es un espacio más de una personal visión apocalíptica (y muy arquitectónica) del Madrid de final del Siglo XX. Que como se encargaba de recordarnos el epílogo de la película, es la única ciudad del Mundo que tiene un monumento al Diablo, el Ángel Caído del Retiro.

1.2 MINI INCUBADORA DE EMPRESAS

Planteamos que en las oficinas del edificio original se localicen, además de las áreas administrativas de Madrid-CLESA.XXI, espacios para jóvenes empresas, "start-ups".

Las empresas serán elegidas por un comité científico, y tendrán condiciones preferentes para poder desarrollar proyectos de I+D(+i).

Estas empresas "en incubación" se beneficiarán de una ubicación física de prestigio y máximo equipamiento, además de poder asistir a los mejores eventos científicos.

Sugerimos adicionalmente algunas singularidades posibles para incluir entre las empresas:

- Ubicar una oficina del CSIC especializada en enlace internacional de investigadores.
- Incentivar la presencia de empresas "informacionales", orientadas al negocio de potenciar e incrementar las sinergias y el intercambio de conocimiento científico.
- Y añadir nuevas empresas, no científicas, de servicios para congresos expertos, superando el modelo anacrónico y generalista de las "azafatas de congreso".

USOS ABIERTOS

No es creíble un lugar como el que planteamos alejado de los vecinos, de los ciudadanos. Por ello, se introducen espacios que cualquiera puede compartir con un Premio Nobel asistente a un congreso o con algún joven científico que algún día lo será.

2.1 CIENCIA Y DEPORTE CIUDADANO

Incluimos espacios intermedios y de transición con actividades de difusión científica para los ciudadanos, especialmente para los más jóvenes, pero no sólo para ellos. El objetivo es que la

curiosidad que siempre despierta la presencia de los mejores científicos, sirva para acercar el conocimiento a todos.

Y en las plantas baja y primera del extremo Noroeste de las oficinas originales del edificio CLESA, proponemos localizar un simbólico “Kilómetro Cero del Carril Bici” de la Carretera de Colmenar. Un lugar para evidenciar que estamos en uno de los puntos de encuentro ciclista más importante de Madrid.

Sugerimos que incluya un centro de ciclismo infantil y educación vial, un local compartido para las numerosas peñas y clubs de la zona norte, una tienda y espacio de intercambio de material y equipamiento, un taller y escuela abierta de mecánica, un centro popular de biometría, ergonomía y fisioterapia y un espacio de difusión de la Federación de Ciclismo de Madrid.

Un lugar para todos los ciclistas y deportistas de todos los niveles, desde los eventuales de fin de semana hasta los profesionales, pasando por aquellos que usan la bici como transporte diario.

El objetivo: mejorar el rendimiento deportivo, la interacción entre los ciclistas y el transporte sostenible.

2.2 COMERCIO

El nivel inferior de la nave Oeste, se destina a un supermercado de tamaño medio y amplio horario de apertura, orientado a los vecinos del barrio, personal y usuarios de los hospitales y trabajadores en empresas de la zona. Un uso que se echa muy en falta actualmente.

Se apoya con el sótano existente en la nave Este, ahora accesible desde el nuevo viario para furgonetas y camiones de tamaño medio zona de carga y descarga,

Y en parte de la entreplanta existente de escasa altura se localizan los espacios de apoyo (oficinas, vestuarios, almacenes...).

Está precedido por varios locales comerciales de barrio que ejercen de fachada al soportal que lo rodea y permite una relación espacial con los otros usos previstos.

MADRID-CLESA.XXI: CIUDAD Y ESPACIO PÚBLICO

PLAZA DE LA CIENCIA

El ámbito previo a estos espacios interiores, es una plaza pública que ocupa el vértice Noroeste y el lado Oeste de la parcela.

Un espacio libre con firme duro, una plataforma pura que incluye en su vértice Noroeste un homenaje en el mobiliario urbano a Alejandro de la Sota y un mirador sobre la Sierra de Madrid, ese especial y único conjunto de espacios naturales que pocas capitales del mundo tienen tan cerca.

En el resto de la plataforma pueden desarrollarse actividades ciudadanas.

En caso de necesidad, se puede ampliar la actividad de congresos y eventos a esta zona, con estructuras ligeras y desmontables, sostenibles, técnica y formalmente ejemplares. Pero también puede ser el lugar para el mercadillo semanal del barrio.

Esencialmente, lo que planteamos y proponemos es una antesala de equilibrio entre ciencia y ciudadanía, que se prolonga por el interior del edificio CLESA y el nuevo Hotel.

Un espacio público cambiante, donde mostrar los mejores ejemplos de arquitecturas nómadas y ubicuas, como también lo es el propio conocimiento.

Para ello creamos una mínima trama de nodos técnicos que incluyan servicios y apoyo para esas estructuras desmontables, y que iluminan y balizan el espacio libre en su ausencia.

PLAZA CLESA

La cubierta del aparcamiento entre el edificio CLESA y el nuevo Hotel comparte muchas de sus características con la Plaza de la Ciencia.

La parte más próxima a la nave Este tiene también la misma trama de nodos técnicos, cuya posición depende de los pilares del edificio rehabilitado.

Cuando llegamos al Hotel, manteniendo como guía esos pilares, hay una transformación del plano del suelo de la Plaza, en el que aparecen piezas lineales de iluminación empotrada y mobiliario urbano cuya construcción se inspirará en las tuberías que llenaban el edificio mientras tuvo uso, igual que Marcel Breuer se inspiró en los tubos de su bicicleta para diseñar sus muebles. Este cambio de piezas y geometrías define la zona que colonizan las terrazas exteriores de los restaurantes y bares del semisótano, que se sitúan al extremo Este del complejo, además de una planta cuya organización no es paralela a la del edificio CLESA.

El uso de esta Plaza está orientado prioritariamente a los participantes en congresos, pero no limitado a ellos, pues es de público acceso, fomentando la proximidad entre especialistas y profanos.

MÁS ALLÁ DE LAS BASES DEL CONCURSO: PARA CONSIDERAR EN EL FUTURO

Como madrileños, como vecinos y conocedores de la zona, no podemos dejar de hacer algunas propuestas que la evidencia del uso diario creemos que hace necesarias.

No son parte de nuestro proyecto para el edificio CLESA, sino que pretenden abrir debates futuros y convenientes.

Su viabilidad a corto y medio plazo debería ser evaluada por los organismos competentes.

1. Mejora del cruce entre Avenida de Cardenal Herrera Oria y el vial procedente de la rotonda del Hospital y Carretera de Colmenar. El semáforo actualmente existente y la fuerte pendiente crean retenciones de tráfico en determinados momentos. Proponemos ampliar el espacio disponible para el viario mediante construcción de tablero de puente o losa sobre el frente del túnel y generar una rotonda (con posible apoyo de regulación semafórica en horas punta).
2. Estación de Cercanías definitiva. El programa propuesto debe incrementar el número de viajeros usuarios de la estación y debe conducir inexorablemente a un diseño definitivo de andenes, marquesinas y espacios cerrados, terminando con la provisionalidad actual.
3. Conexión peatonal mejorada entre la Estación, el Hospital Ramón y Cajal y la nueva plaza pública del Centro Madrid-CLESA.XXI.
4. Tratamiento de los taludes ferroviarios, con estructuras de contención combinadas con jardinería al lado Oeste y ampliación de aparcamiento público del Hospital Ramón y Cajal al Este, ya que la demanda diaria de plazas de aparcamiento genera largas esperas en los accesos y escasez de plazas libres.

MADRID-CLESA.XXI: ARQUITECTURA

POSICIÓN CONCEPTUAL

La propuesta asume una actitud arquitectónica de respeto.

Actuamos quirúrgicamente, sin nostalgia, quitando añadidos y buscando los mejores resultados espaciales, evidenciando el diálogo entre los espacios industriales reutilizados, la estructura, los cerramientos de bloque, las cubiertas, los lucernarios.

Cuando se haga necesario sustituir un material, una solución constructiva, lo haremos por el equivalente contemporáneo en dimensiones y aspecto, pero cumpliendo los requerimientos y prestaciones actuales (y nos referimos a carpinterías, vidrios, cubiertas, incluso el bloque de hormigón que ha evolucionado, por ejemplo, incluyendo aislamiento en su espesor).

Se preserva el espíritu heroico de tecnología inmediata, sofisticándolo y actualizándolo con la intervención.

También se usa el atractivo (habría que hablar tal vez de “glamour”) que los grandes espacios industriales tienen para eventos y reuniones y que los expertos en ese campo saben apreciar.

La organización funcional se plantea abierta y será la utilización cotidiana la que introduzca modificaciones para conseguir el óptimo resultado, mientras dure la vida útil del uso propuesto. Luego, si aparece otro mejor, nuestros sucesores se encargarán de implantarlo.

Las instalaciones responden a esas condiciones. Se plantean desde la racionalidad: primero las necesidades reales; luego las soluciones imprescindibles. Nunca soluciones genéricas.

Cuando puedan trazarse los elementos de distribución por galerías o canaletas, irán ocultas.

Cuando la lógica las requiera visibles, aparecerán tratadas como restos industriales, recuerdos del uso original del edificio. Objetivo: consumo energético nulo o mínimo.

ORGANIZACIÓN DE ESPACIOS

Un conjunto de entidades espaciales relacionadas entre sí y con la ciudad configuran Madrid-CLESA.XXI como complejo robusto y coherente. Son algo así como lo que Alejandro de la Sota llamaba en 1989, las “maletas del equipaje del torero”. La realidad y el uso se encargarán de adaptar y mejorar estos espacios propuestos.

UMBRALES DE LUZ

Las condiciones de conservación del edificio CLESA requieren la demolición de una serie de edificaciones perimetrales añadidas.

El resultado, cuando se añade el planeamiento y se “lee” de Oeste a Este, es un conjunto de dualidades espaciales reiteradas, tan cercanas al pensamiento arquitectónico de Alejandro de la Sota. Dualidad de espacios públicos, la Plaza de la Ciencia y la Plaza Clesa, a su vez dualidad edificada. Incluso el edificio CLESA está compuesto de dos naves, una con mayor complejidad de niveles y otra más diáfana.

Articular esas dualidades es clave para el complejo Madrid.CLESA.XXI, negociando con la escala urbana y del edificio, en diferentes situaciones espaciales.

Como ya apunta el actual contacto entre las dos naves, proponemos crear elementos Norte-Sur que sean umbrales, filtros, fronteras, zonas de contacto o tabuladores, que garanticen las adecuadas relaciones y transiciones, “conservando los espacios pertinentes” (como se lee en la definición de “tabulador” por la RAE) que se suceden de un lado a otro del complejo.

Se apoyarán en preexistencias donde las hubiera, añadirán los elementos necesarios de circulaciones, instalaciones, divisiones...y tendrán una materialización sutil a la que contribuyen tanto la construcción y la tectónica habitual como la inmaterialidad de la luz artificial.

Se plantean como arquitecturas menores al servicio de la arquitectura mayor, espacios de transición a los espacios principales, y a la vez son en sí mismos unidades autónomas, como el iwan islámico.

CENTRO DE CONGRESOS MADRID-CLESA.XXI

Ocupará el espacio productivo de la nave Oeste, para las grandes reuniones y como antesala de las salas de ponencias.

El espacio bajo la entreplanta tendrá las salas para ponencias, con un umbral propio creado por una galería de circulación definida por una sucesión de vidrios curvos que siguen la forma del

borde de las ménsulas y por la reconstrucción virtual de los tanques de leche originales con elementos de iluminación.

Este conjunto sala polivalente-salas de ponencias podrá dividirse para simultanear varios congresos de menor asistencia.

La zona administrativa ocupará la citada entreplanta, incluyendo el balcón con los miradores triangulares para la sala de juntas del consorcio gestor.

El gran volumen de la nave Este se concibe como antesala de los Congresos y centro del complejo. Es un espacio de libre acceso, conectado con la zona de restaurantes y bares. La fachada Norte es accesible desde el exterior para vehículos.

En el contacto entre las dos naves, caracterizado por la presencia de galerías y escaleras que deben ser conservadas, se localizan las circulaciones verticales, la torre doble de ascensores "Cesar Carlos" y la escalera de congresos "Tarragona", consolidando el umbral interior.

En el lateral contiguo del nivel de altura limitada que ocupa parcialmente la nave Oeste se localizan aseos, vestuarios y dependencias de apoyo al complejo, en coherencia con la escasa altura libre disponible.

El cerramiento Este, con el espacio libre entre hotel y fábrica, es también un umbral lumínico y material, con accesos, ascensores, zona de recepción y acreditación de congresistas, y también elementos técnicos y de instalaciones.

USOS COMPLEMENTARIOS

1.1 HOTEL DE CONGRESOS Y RESTAURANTES

En la parcela P6 del Planeamiento, situada al Este, se propone un hotel de unas 150 habitaciones. La planta baja se concibe como un balcón accesible desde la Calle Sicilia, sobre el semisótano que es cubierta del aparcamiento público. En planta baja estará la recepción, lobby y cafetería. En semisótano, a cota de espacio público y Centro de Congresos, espacios de restauración y en el extremo Norte, el bar musical y cinéfilo "Infierno". En sótano se proponen dos plantas de aparcamiento.

1.2 MINI INCUBADORA DE EMPRESAS

Ocuparán los espacios no productivos del edificio original, en el volumen de recepción y transición al Noroeste, en todas sus plantas.

ESPACIOS COMPARTIDOS

2.1 CENTRO DE DIFUSIÓN CIENTÍFICA Y DEPORTE

Los espacios intermedios, de transición y sin especializar se destinarán a actividades de difusión, aprovechando la presencia de los mejores científicos para acercar el conocimiento a los ciudadanos.

En el extremo Noroeste de las oficinas originales, estará la zona "Kilómetro Cero del Carril Bici" de la Carretera de Colmenar, uno de los puntos de encuentro ciclista más importante de Madrid.

Los usos planteados inicialmente son: centro de ciclismo infantil y educación vial (extensible a la Plaza de la Ciencia); local compartido para peñas y clubs de la zona norte; tienda e intercambio de material y equipamiento; taller-escuela de mecánica ciclista; centro público de biometría, ergonomía y fisioterapia; subse de Federación Madrileña de Ciclismo.

Espacios para el deporte, formación y convivencia de los ciclistas y para el transporte sostenible.

2.2 COMERCIO

La nave Oeste tiene una primera crujía de doble altura de uso público, antesala del complejo desde la Plaza de la Ciencia. Las otras dos crujías se destinan a supermercado. Entre ambos se localiza un primer umbral, destinado a comercios de barrio. En el sótano existente de la nave Este, a un nivel inferior en media planta, se sitúa el muelle de carga.

APARCAMIENTO

El espacio público no edificado entre Fábrica y Hotel incluye dos niveles de aparcamiento e instalaciones (algunas en doble altura). El aparcamiento se plantea con la posibilidad de conectarse con el del Hotel, pudiendo actuar conjuntamente y con un reparto de plazas racional adecuado a la demanda. Hay accesos por el vial Sur, prolongación de la Calle Xauradó (con pendiente en rampas para vehículos ligeros) y al Norte por el espacio libre anexo a Cardenal Herrera Oria pero a una cota inferior a esta Avenida (con pendiente en las rampas para furgonetas).

VIABILIDAD DE LA PROPUESTA

Hemos cotejado la viabilidad de todos estos usos, desde la sostenibilidad económica y social, con expertos del sector científico y turístico.

Su respuesta ha sido entusiasta.

No sólo han considerado oportunos, rentables y pertinentes todos los usos, sino que han llamado nuestra atención sobre el realismo de la propuesta y sobre la capacidad generadora de empleo de los usos que planteamos.

También han aportado sus requerimientos de adaptabilidad y versatilidad.

Madrid-CLESA.XXI es, por eso, un organismo creado para la supervivencia evolutiva, un objeto arquitectónico estrictamente darwiniano.

Para ser viable y sobrevivir con éxito debe ser rentable y tener la capacidad de adaptarse a un medio rápidamente cambiante.

Es resultado de una incertidumbre calculada.

Por eso debe liberarse de determinaciones de gestión y planeamiento rígidas: La configuración funcional y espacial debe ser de la máxima flexibilidad.

La simbiosis de las parcela P1, P6 y P7 es fundamental. Que los usos que en ellas se desarrollen tengan la capacidad de adaptarse con rapidez es clave.

La propiedad debe disponer de herramientas adecuadas para gestionar un conjunto muy distinto del habitual programa residencial que se asigna a las parcela P2, P3, P4 y P5.

Saber usar la incertidumbre es clave.

Nuestra propuesta puede empezar a evolucionar mañana mismo, con el visto bueno de los poderes públicos. Hemos tanteado múltiples escenarios. Y sigue viva.

(...)

Madrid-CLESA.XXI.1. Año 2016. La Propiedad llega a un acuerdo con otra entidad del sector inmobiliario, y acuerda una operación en una variante del formato Sale & Lease Back. La nueva entidad aporta el capital para la construcción, adquiere un porcentaje (o la totalidad) del complejo y alquila a la Propiedad o a los usuarios finales cada espacio (gestor turístico experto en congresos, comercial, empresa hotelera...). La Propiedad puede así centrarse en las otras parcelas.

Se acepta la propuesta del equipo redactor para que algunas “start-ups” pioneras se implanten en las oficinas con la obra mínima imprescindible, incluyendo un espacio para el citado equipo redactor durante el desarrollo de las obras.

También se implanta una sede provisional del “Kilómetro Cero del Carril Bici” de la Carretera de Colmenar.

Así mismo se instalan algunos edificios provisionales de difusión e información, con una estrategia de comunicación bien definida.

El objetivo: Poner en uso el complejo desde el momento inicial, evidenciar que en todas las fases intermedias el complejo es socialmente utilizable sin comprometer la seguridad de los usuarios, explicar cómo van los trabajos, cómo se van a hacer y lo que se quiere crear.

(...)

Madrid-CLESA.XXI.7. Año 2025. El hotel se manifiesta no suficientemente rentable por un reciente exceso de oferta en la zona. Por tanto, se convierte en sede corporativa de alta representatividad para una empresa o varias. Se plantean mecanismos para que estas empresas puedan usar el resto del complejo en sus actividades corporativas y de tiempo libre, que excedan el propio espacio de oficina, pues a pesar del crecimiento del Teletrabajo, nuevas tendencias como el turismo híbrido (ocio-producción), la hibridación de espacios de diversión y labor, y el nomadismo de los trabajadores más cualificados lo demandan.

(...)

Madrid-CLESA.XXI.38A. Año 2065. Los medios electrónicos hacen ya innecesario un espacio de congresos. Los profundos cambios en las ciudades y en el mundo, en la vida humana, han llenado los espacios urbanos de vacas que pacen apaciblemente y duermen confortablemente en las antiguas fábricas. En Madrid-CLESA.XXI, los niños y los adultos, (re)aprenden a ordeñarlas bajo lucernarios. La gran vaquería está de vuelta a Madrid.

SUPERFICIES Y PROGRAMAS

PROGRAMAS Y SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
1. CENTRO DE CONGRESOS MADRID-CLESA.XXI	4.426,20
1.1. Espacio de congresos y eventos (Nave 01)	1.774,50
1.2. Espacio de congresos y eventos (Nave 02)	1.032,30
1.3. Salas de ponencias / workshops	550,20
1.4. Terraza mirador Sur	240,80
1.5. Zona de servicios (aseos, almacenes, insta.)	471,20
1.6. Oficinas de gestión del Centro	266,60
2. INCUBADORA DE EMPRESAS	1.886,20
2.1. Zonas comunes de reunión / lounge	368,70
2.2. Oficinas / start-ups	1.380,30
2.3. Zona de servicios (aseos, almacenes, insta.)	137,20
3. ESPACIO DE CIENCIA Y DEPORTE CIUDADANO	686,90
3.1. Centro de ciclismo	374,10
3.2. Oficina / start-up invitada	312,80
4. COMERCIO (Total S/R)	1.634,30
4.1. Supermercado	953,30
4.2. Oficinas supermercado	130,10
4.3. Muelle de carga, almacenes y cámaras	730,50
4.4. Locales comerciales	550,90
5. HOTEL Y RESTAURANTES (Total S/R)	6.324,50
5.1. Lobby y cafetería	635,00
5.2. Espacios de restauración	945,70
5.3. Habitaciones (112 uds.)	4.744,50
5.4. Aparcamiento (74 uds.)	2.372,00
6. APARCAMIENTO E INSTALACIONES (B/R)	5.724,00
6.1. Aparcamiento (150 uds.) / carga y descarga	5.108,70
6.2. Espacio de instalaciones / almacenes	615,30
NAVE CLESA _ SUP. CONSTRUIDA S/R	9.205,60
HOTEL _ SUP. CONSTRUIDA S/R	6.324,50
TOTAL (Nave + Hotel) _ SUP. CONSTRUIDA S/R	15.530,10
NAVE CLESA _ SUP. COMPUTABLE EDIF.	8.570,00
TOTAL _ SUP. CONSTRUIDA B/R	8.096,00

AVANCE DE PRESUPUESTO

AVANCE DE PRESUPUESTO (CLESA Y HOTEL)	
1. Espacios de Congresos, Naves 01-02	1.418.400,00
2. Umbrales de luz ("tabuladores")	1.279.600,00
3. Espacios de uso comercial	1.197.000,00
4. Espacios para oficinas y start-ups	1.488.600,00
5. Espacios de servicio (aseos, insta.)	502.400,00
6. Hotel de Congresos y Restaurantes	5.566.500,00
7. Sótanos (aparcamiento, almacén, insta.)	4.048.000,00
8. Urbanización	1.345.950,00
TOTAL AVANCE PEM	16.846.450,00