

CTC

Centro Tecnológico Clesa

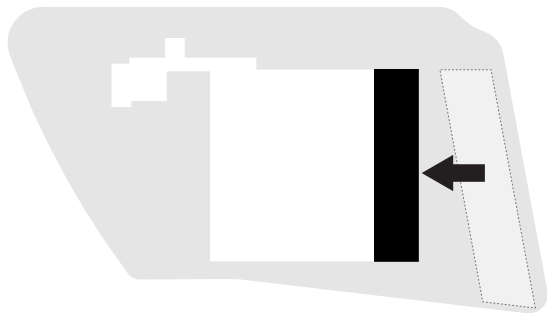
Visión

El objetivo del concurso es la recuperación del edificio emblemático de la antigua fábrica de CLESA, dotándolo de nuevos usos productivos para su futura explotación. La propuesta aquí desarrollada, plantea la inserción de un centro tecnológico, que de continuidad al espíritu innovador de este edificio emblemático de la arquitectura industrial madrileña del siglo XX.

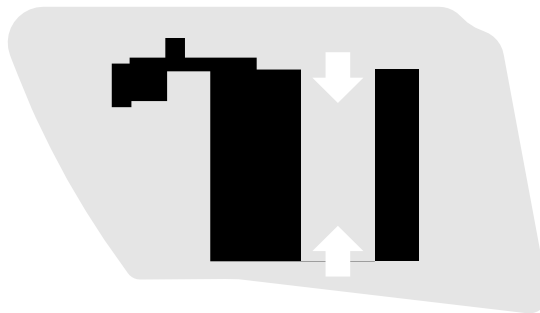
Contexto Urbano

La modificación del plan general resuelve con gran eficacia la continuación de la retícula urbana hacia el Oeste, y plantea la densificación de la parcela. Nuestra propuesta no solo abraza la idea de densificación, sino que ve como una gran oportunidad la conexión directa de la parcela P7 (edificio complementario) con la parcela P1 (estructura de la antigua fábrica).

La transformación de las dos parcelas en una sola estructura, permite realzar el papel de la antigua Nave de fabricación, convirtiéndolo en el corazón de la nueva estructura. La denominada Nave Central actúa como espacio de interacción entre los diferentes usuarios de los nuevos usos, y de éstos con el público visitante y habitantes de la zona. Se forma así, el concepto de edificio focalizado a un espacio central a modo de calle cubierta.



Nuevo volumen anexo a la fábrica

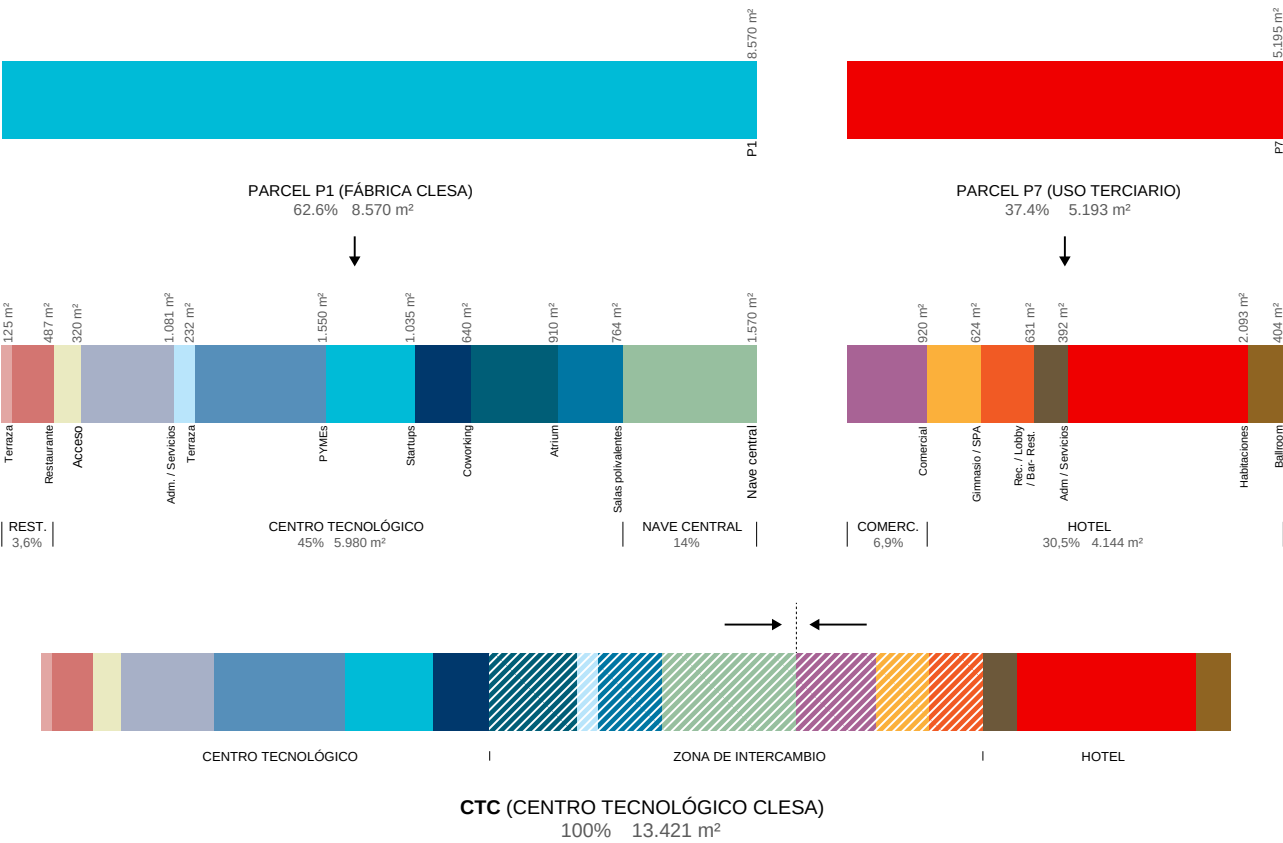


Nave Central como espacio público dentro del edificio

Programa

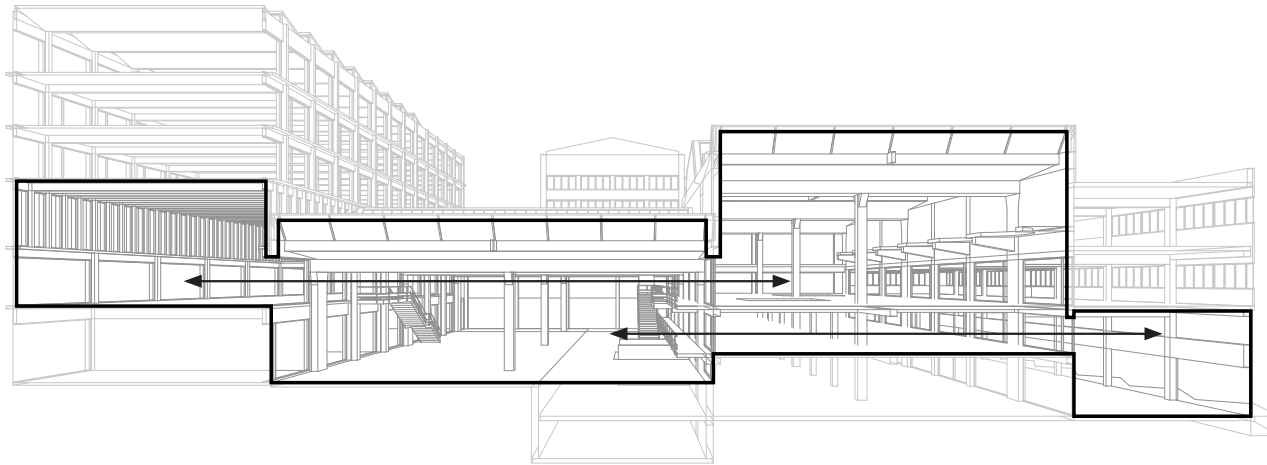
Proponemos la implantación de un Centro de empresas tecnológicas en la estructura de la fábrica y la incorporación del uso hotelero. El centro de empresas se sitúa en la nave oeste, y alberga espacios de trabajo de con caracter informal (startups, coworking) y otros mas formales para pequeña y mediana empresa. Al otro lado de la Nave Central, en la nueva estructura, se situa el Hotel. Los dos programas comparten sus usos más públicos creando una zona de intercambio, cuyo corazón es la Nave Central.

Los dos programas, Hotel y Centro de Empresas funcionan conjuntamente, creando el Centro Tecnológico CLESA. El contacto directo entre las dos estructuras, crea una sinergia entre los usos más públicos de ambos programas. El Atrium de la zona de oficinas y las Salas polivalentes, se conectan directamente con la Nave Central, y a través de esta con los usos públicos del Hotel, Bar-Restaurante, Gimnasio y Spa.



Sección

Cada una de las crujías del edificio cuenta con un espacio principal en doble altura que condensa las actividades de uso colectivo. La sección del proyecto conecta estos espacios de manera transversal, permitiendo la circulación de los usuarios, la conexión visual de las diferentes actividades y la llegada de la luz natural a todos los espacios.



Lobby / Bar-Rest.

Nave Central

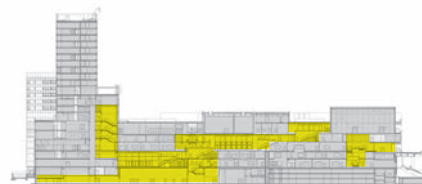
Atrium

Coworking

Referencia

El proyecto toma como referencia el Edificio Toni Areal en Zurich, una antigua fábrica, también dedicada a la producción de lácteos, transformada recientemente en complejo educativo.

El Edificio Toni Areal contiene un espacio público excavado conectando los diferentes programas y niveles. La estructura funciona como una pequeña ciudad, incluyendo también viviendas, usos comerciales y espacios culturales.





Vista de la Nave Central

Transparencia

Tanto en el interior de la fábrica, como en la fachada del nuevo volumen, se busca el mayor grado de transparencia posible. Esto permite la llegada de luz natural a los espacios de trabajo y permite la interacción visual entre los diferentes usos.

Materialidad

El nuevo edificio expresa su estructura de hormigón claramente, al igual que la estructura de De La Sota.

El volumen del Hotel no busca el contraste, sino que persigue un diálogo con la construcción existente. La estructura se realiza en hormigón visto y los paños se cierran con vidrio, utilizando grandes formatos y carpinterías de aluminio anodizado natural.

En su frente Norte, como muestra la imagen desde la Avenida principal, el volumen se muestra totalmente abstracto. La fachada transparente se transforma en un paño limpio de hormigón blanco, que entra en diálogo con los cerramientos blancos de la antigua fábrica.

Estructura

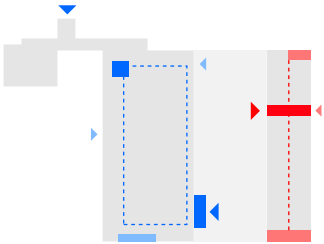
La estructura se adapta al ritmo de la Nave Central en las dos primeras plantas para después, por medio de una planta en celosía, adaptarse a las necesidades del Hotel en plantas más altas.



Circulaciones

Los dos programas principales cuentan con núcleos independientes de comunicación vertical que se acceden desde la Nave Central.

El antiguo acceso principal a la fábrica se mantiene como acceso independiente a zona de oficinas. Las otras tres esquinas del complejo se equipan con núcleos internos o de servicio.



Accesos y circulaciones

Circulación Hotel

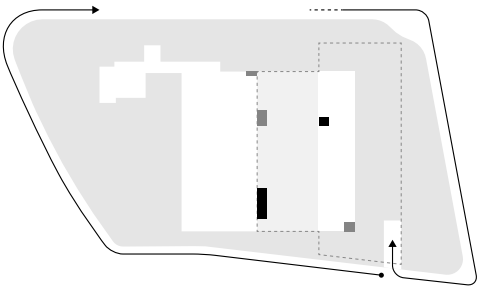
Circulación Centro Emp.



Aparcamiento

La superposición del volumen de Hotel con la superficie de aparcamiento, permite cumplir los requerimientos de capacidad (186p.) con una superficie de excavación considerablemente menor.

La rampa de acceso se traslada al sur de la parcela, evitando la necesidad de una vía de servicio en a lo largo de la fachada Norte. El aparcamiento queda bien conectado a la Nave Central y al Hotel, con conexiones verticales directas.

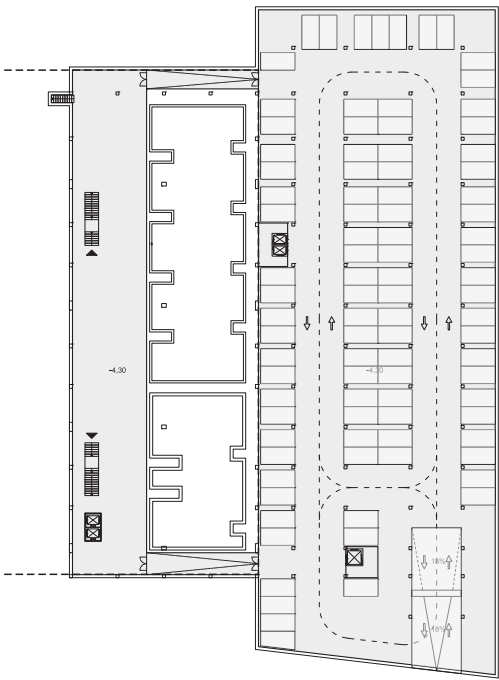


Acceso Parking



Conexión pública

Conexión servicio



Aparcamiento

Sup. 2780 m² x 2p.= 5560 m² (190 plazas)

Modelo económico

Creemos en el diseño conjunto de las tres estructuras, parking, antigua fábrica y volumen de hotel, como método para la economización de recursos, tanto a nivel constructivo y energético, como para la futura explotación del complejo.

Sin embargo, la propuesta admite la implantación de un sistema de fases. La restauración y acondicionamiento de la antigua fábrica se podría realizar de manera gradual. En las primeras fases se realizarían intervenciones específicas de restauración y acondicionamiento de la estructura, empezando por la zona Oeste de la estructura, las actuales oficinas de la fábrica, en una segunda fase se acondicionaría el volumen de la Nave de servicios, completando así la zona de empresas. Una vez el Centro Tecnológico se encontrase en pleno funcionamiento, y por consiguiente generase valor económico, se desarrollaría la construcción del volumen de Hotel.

La Nave Central se concibe como un espacio predominantemente abierto al público, sin embargo la multiplicidad de accesos y la solución de circulación dentro de la estructura permitirían su uso independiente para su explotación mediante la celebración de eventos.

Presupuesto estimativo

Transformación de la fábrica

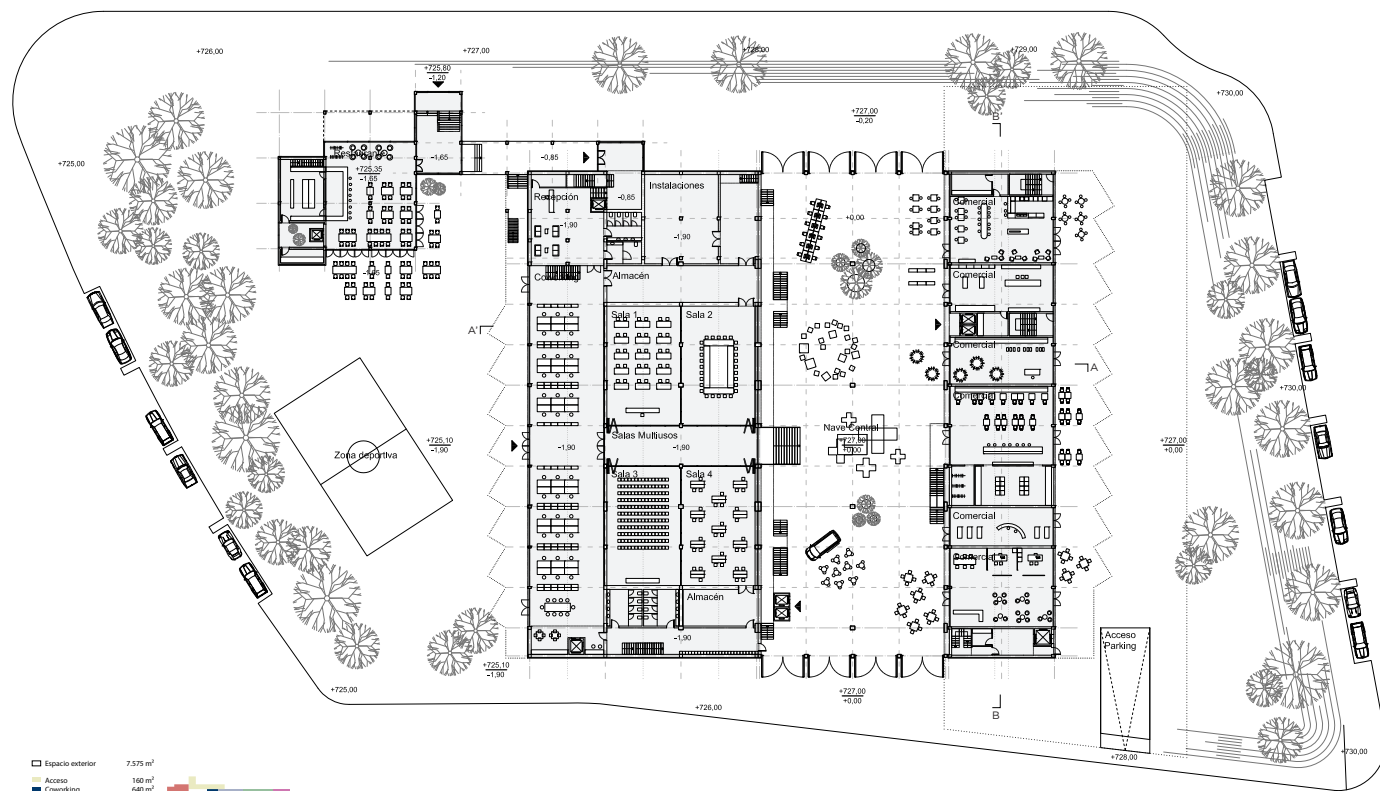
Derribos	400.000 €
Restauración y acondicionamiento	
- Fase 1. Vestuario y Oficinas, 4000 m²	3.000.000 €
- Fase 2. Naves, 4500 m²	4.500.000 €

Hotel + Aparcamiento

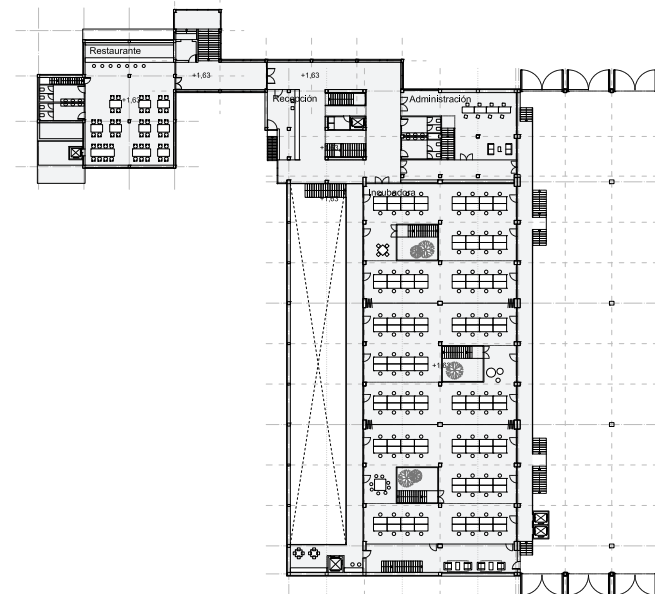
Act. previas y excavaciones	600.000 €
Aparcamiento, 5600 m²	4.000.000 €
Hotel, 5200 m²	8.500.000 €
Total estimado	21.000.000 €



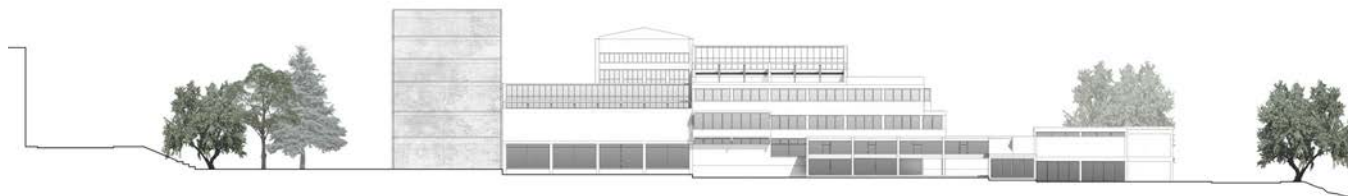
Vista desde Sala de Banquetes



Planta Baja, -1.90m / +0.00m, e. 1-1000



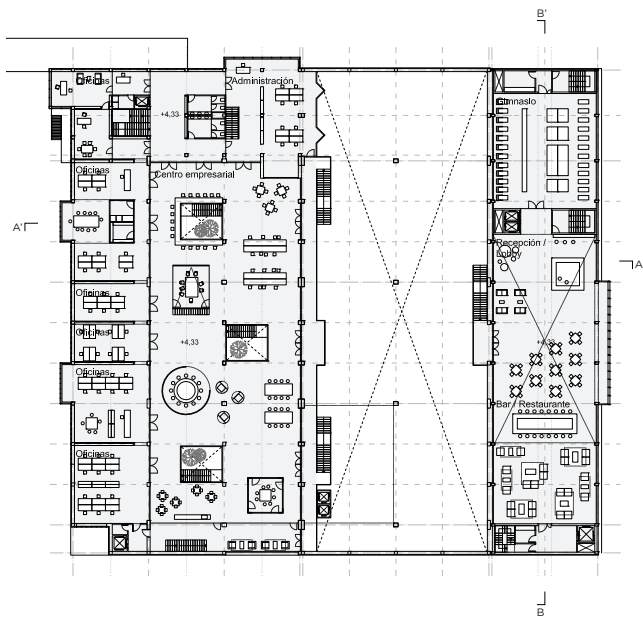
Entreplanta, +1.63m, e. 1-500



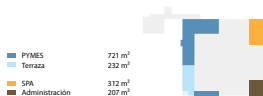
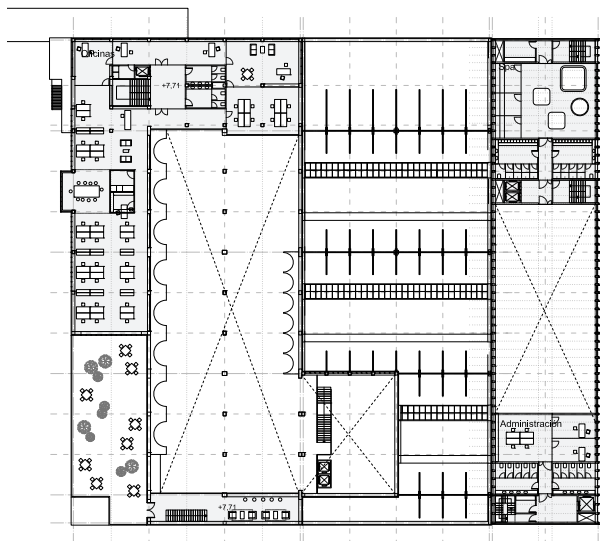
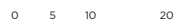
Alzado Norte, e. 1-1000



Alzado Este, e. 1-1000



Planta 1a, +4.33m, e. 1-500



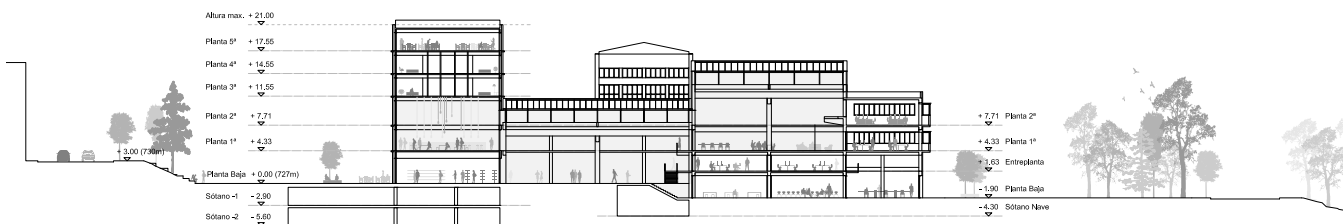
Planta 2a, +7.71m, e. 1-500



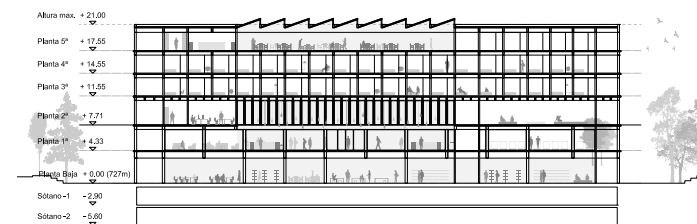
Planta 3a / 4a



Planta 5a



Sección AA', e. 1-1000



Sección BB', e. 1-1000

