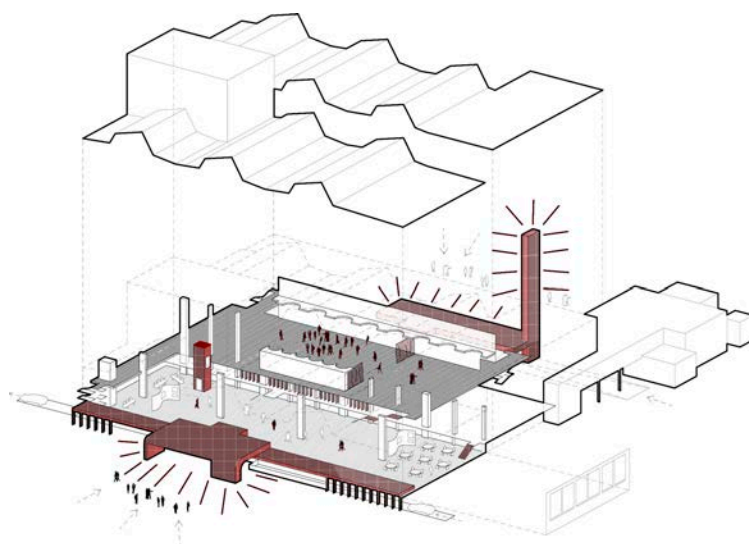
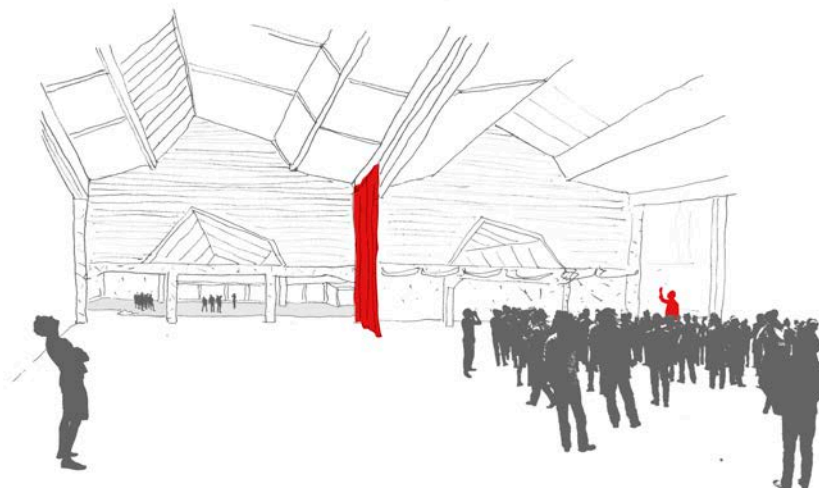




CORAZÓN BLANCO



INDICE

1- OBJETIVO

2-PROCESO PLANTEADO

3-PRIMERA APROXIMACIÓN. CRITERIOS GENERALES

3.1- Un nuevo paisaje urbano. Los espacios exteriores activos.

3.2- La revalorización de la fábrica de CLESA. UN CORAZÓN BLANCO.

3.3- Identificación de tipos de espacio principales.

3.4- El edificio de usos mixtos en la Parcela 7. Un nuevo concepto de alojamiento flexible y temporal.

3.4- El aparcamiento compartido.

4- SEGUNDA APROXIMACIÓN. PLAN DE ACTIVIDADES : CAMPUS DE BIOMEDICINA ESPECIALIZADA. LA NUTRIGENÓMICA Y LA GASTRONOMIA INTEGRADAS.

5- CRITERIOS BIOCLIMÁTICOS Y EFICIENCIA ENERGETICA

7- PRESUPUESTO ESTIMATIVO DE LAS OBRAS

7.1-Resumen del presupuesto orientativo

1- OBJETIVO

El objetivo principal de nuestra propuesta es definir un conjunto de líneas estratégicas- programáticas, urbanísticas, y arquitectónicas- capaces de **integrar los intereses inmobiliarios de METROVACESA con los intereses colectivos de recuperación del patrimonio** industrial de la fábrica CLESA, mediante su transformación en un centro de nuevas actividades. Se trata por tanto de aunar la rentabilidad de la promoción privada con una solución que resulte atractiva para el conjunto de los madrileños.

2-PROCESO PLANTEADO

Con este fin, ofrecemos una propuesta con **dos niveles de aproximación**. Un primero, en el que a partir del análisis de los datos del concurso dibujamos una solución de carácter abierto, no condicionada por usos concretos, buscando la trazabilidad del proyecto posterior con suficientes garantías. Y un segundo nivel de propuesta en el que adecuamos a este nivel anterior, un conjunto de actividades que se integran de manera coherente y atractiva en el marco establecido.

Con este doble planteamiento buscamos definir un conjunto de actuaciones lo suficientemente flexible, de manera que permita su posterior particularización en el régimen de usos que resulte más conveniente. En esta fase de concurso, proponemos desarrollar en ese segundo nivel un campus centrado en la biomedicina y la nutrigenómica -con un desarrollo de gastronomía asociada como factor de atracción pública-, en el que la ciudadanía pueda acceder y conocer directamente las nuevos avances en estas ciencias a través de las nuevos *media*, en un ambiente abierto y moderno.

3-PRIMERA APROXIMACIÓN. CRITERIOS GENERALES

Quiere ser una herramienta útil para dirigir la posterior estrategia de integración de las actividades contemporáneas que resulten más adecuadas para los intereses de METROVACESA y de los madrileños. Estos son sus puntos principales:

3.1- Un nuevo paisaje urbano. Los espacios exteriores activos.

A partir de la modificación del Plan General que ordena el gran solar de la antigua fábrica CLESA , proponemos un **gesto topológico unificador para las dos parcelas segregadas, P1 y P7**, junto con la **activación de una geometría compartida** que refuerce los vínculos entre ellas a la vez que respeta la autonomía de ambas.

Al este de la fábrica, el ámbito de actuación aparece como un gran cuenco o pala. Aprovechamos el desnivel entre la calle Isla Sicilia (cota 730m) y la plataforma generada por la cota 0,00 de la nave principal (cota 728 m) para definir una gran superficie deformada entre estos dos límites y los bordes de la Avenida Cardenal Herrera Oria y la nueva calle situada al sur.

De esta manera el volumen edificado de la parcela 7 queda apoyado en la superficie que sale de la nave principal, y se separa de la calle Isla Sicilia mediante un patio inglés, formalizado por los quiebros de la geometría del nuevo edificio. Hacia la plaza compartida con la nave, la diagonal de la parcelación se diluye en una pixelación tridimensional generada por los ejes de la fábrica. Entre esta fachada dinámica y la fábrica con sus cubiertas ondulantes, aparece un amplio espacio social que sirve de entrada al nuevo centro. La nueva plaza se convierte en un gran salón a la vez que puede ser cruzado de norte a sur sin barreras. La transparencia de los cerramientos del edificio mixto a este nivel, permitirá una impresión de máxima amplitud.

En el lado oeste de la nave la transición entre la cota -1, 90 del antiguo muelle, y la cota 725m , se realiza mediante un sistema de escaleras, rampas y gradas, en una transición más geometrizada. El antiguo muelle de salida de camiones, se convierte en acceso para las actividades específicas del nuevo centro.

Los dos espacios exteriores sugeridos por la ordenación adquieren el protagonismo de la vida pública generada por el nuevo centro de actividades y el edificio de usos mixtos complementarios.

3.2- La revalorización de la fábrica de CLESA. UN CORAZÓN BLANCO.

El planteamiento original de la fábrica CLESA ofrecía en su día un esquema muy claro en su funcionamiento. Dos naves centrales, especializadas, procesaban la leche y la embotellaban. Por un lado entraban los cascos de vidrio vacíos y la leche, y por el otro salía la leche pasteurizada y embotellada. Un proceso que asimilamos al funcionamiento del corazón, a través del cual la sangre se reoxigena y sale bombeada para su distribución en un proceso de bucle continuo. Proponemos recuperar esta idea en clave contemporánea. **Una renovación de la fábrica mediante un nuevo proceso de elaboración de conocimientos de la sociedad actual para su transmisión a la ciudadanía.**

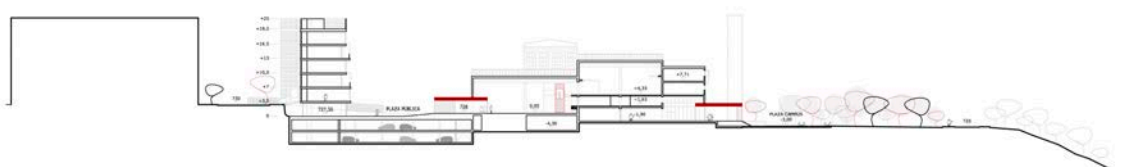
Las dos grandes naves desfasadas verticalmente invitan a pensar en usos comunes pero diferenciados. Ambas activan su correspondencia con los espacios exteriores generándose una nueva dinámica a partir de una especialización de las grandes áreas de la fábrica. Una de carácter abierto a la ciudadanía, más pública, también ligada al nuevo edificio de usos mixtos, al este; y otro lado que puede tener un funcionamiento más restringido y especializado. Estas dos grandes áreas funcionales se retroalimentan mutuamente, un nuevo corazón de conocimiento.

Aparece un nuevo eje entre las plazas este y oeste cosiendo el sistema propuesto. Las marquesinas exteriores marcan esta red de accesos y funcionamiento. Su materialidad contrastará con la blancura del centro. Sin aristas, forradas por nuevos materiales plásticos, translucidos de día, y luminiscentes y coloreados de noche. Su aparición explica la renovación de la fábrica, formando un binomio activo con el volumen original.

Al interior, proponemos una intervención lo más sencilla posible. Coincidiendo con los criterios del dictamen de la Comisión de Patrimonio, esta propuesta trata de **respetar al máximo todas las estructuras y elementos existentes**, con el convencimiento de que desde **su mantenimiento se logrará sacar el mejor partido a los espacios y capacidades potenciales del conjunto**. Con este posicionamiento evitamos demoliciones y alteraciones de los espacios existentes que, hasta que no esté cerrado un programa definitivo, podrían resultar precipitadas.

Preferimos en cambio, realizar un **reconocimiento de los tipos de espacio proyectados por Alejandro de la Sota** con el fin de, según sus características, poder establecer un rango de actividades integrables en ellos. En la tabla adjunta se resume las distintas situaciones espaciales del conjunto de la fábrica.

Con independencia de este análisis, proponemos un nuevo esquema de circulaciones interiores ligado al planteamiento global de la intervención. Además de la adaptación de las escaleras originales existentes (pendientes de determinar su absoluta necesidad de protección en función del programa definitivo a implantar), aparecen **nuevos núcleos verticales situados estratégicamente** en relación con los nuevos flujos generados y con las distancias de evacuación.



3.3- Identificación de tipos de espacio principales.

LOCALIZACIÓN	COTA	DIMS.	H. LIBRE(m)	ESTR.(m)	LUZ NATURAL	ACTIVIDADES POSIBLES
Nave este						
	0,00	24X60 1.522m2	8,00	12x15	Cenital y ventanales en lado oeste y norte	Área pública. Exposición, talleres, eventos, show-room, gastroteca, comercial , etc
Nave oeste						
	-1,90	20X60 1.043m2	8,00	10x5	Indirecta en lateral oeste	Congresos, aulas, talleres, laboratorios, cocinas , etc (libre sistema de compartimentación)
	1,63	20X50 1.043m2	2,45	10x5	Indirecta en laterales E y O	Especialización por lados en función de actividad contigua. Al este, escaparates difusión de actividades. Al oeste, hub de trabajo relativo a especialización del centro, chillout
	4,33	20X50 1.043m2	3,20	10x5	Cenital	Área semipública. Congresos, auditorio , showroom, comercial
Crujía oeste						
	-1,90	12X60 442m2	5,90	10x5	Frente acristalado en lado oeste	Entrada-recepción cafetería-wifi mediateca wifi
	4,33	12X60 442m2	3,10	10x5	Ventana corrida en lado oeste	Aulas, formación Espacios co-working oficinas open-space, dirección
	7,71	12X60 214m2	3,10	10x5	Ventana corrida en lado oeste	Aulas, formación Espacios co-working , hub Oficinas open-space.
Frente norte						
	1,63	12X30 481m2	2,45	5x5 4x5	Ventana corrida en lado norte. Indirecta lado este	Espacios co-working , hub Oficinas open-space Áreas de descanso
	4,33	12X30 432m2	3,10	5x5	Ventana corrida en lado norte y oeste	Oficinas open-space, dirección, salas de reunión
	7,71	12X30 432m2	3,10	5x5	Ventana corrida en lados norte y oeste	Oficinas open-space, dirección.
Pabellón noroeste						
	-0,85	18X14 308m2	2,25	6x6	Frente acristalado perimetral	Tienda, merchandising, difusión
	1,63	18X14 363m2	2,45	6x6	Ventana corrida perimetral en borde de techo	Salas de reuniones Espacios co-working
Crujía sur						
	0,00 -1,90	5X55	3,90	5X5	Nueva fachada sur	Circulaciones Instalaciones
	4,33	5X55	3,90	5X5	Nueva fachada sur	Circulaciones Instalaciones
	7,71	5X20	3,90	5X5	Nueva fachada sur	Circulaciones Instalaciones

3.4- El edificio de usos mixtos en la Parcela 7. Un nuevo concepto de alojamiento flexible y temporal.

La génesis geométrica del nuevo edificio propuesto por el ordenamiento urbanístico en la parcela situada en el límite este de la fábrica tiene una clara intención de relación con la nave central. Los dos volúmenes quedan ligados mediante la trama ortogonal, siendo la diagonal de la ordenación de la parcela P7 la que obliga a la nueva volumetría a plegarse de distinta manera según la orientación.

El módulo que ordena el nuevo edificio (4m) es submúltiplo de la modulación estructural transversal de la fábrica (8m). Esta dimensión de 4 metros sirve para crear un **conjunto de unidades habitables que organizan el volumen edificado de la parcela**, con una altura común para todos los niveles de 3,5m (de suelo a suelo). **La profundidad de estas unidades varía en función de su posición relativa según la diagonal, ofreciendo una atractiva variedad de distintas superficies.**

Fijamos la cota de suelo de planta baja en 737,80m, por debajo del límite de 1,50m que permite la normativa. Aparece así una planta bajo rasante gracias a la topografía de la parcela, bien iluminada gracias al espacio abierto que deja el edificio con el límite de la calle. De esta manera aparecen hacia la plaza **cinco plantas sobre la rasante y una más por debajo** de ella -todas con la misma altura-, sin superar la cota de cornisa de 21 metros.

Esta condición modular y repetitiva de unidades habitables permite su **combinación de múltiples maneras, dando gran flexibilidad a su organización** (dúplex, dobles, triples, , etc).

Con este esquema logramos una **ordenación modular de unidades adaptables a distintos tipos de actividades**. En este sentido, las sugeridas por el pliego - uso terciario **hospedaje** y uso terciario **comercial**- encajan perfectamente. Junto a estos usos, pueden convivir **pequeñas oficinas de emprendedores** relacionadas con la actividad que se implante en la fábrica CLESA.

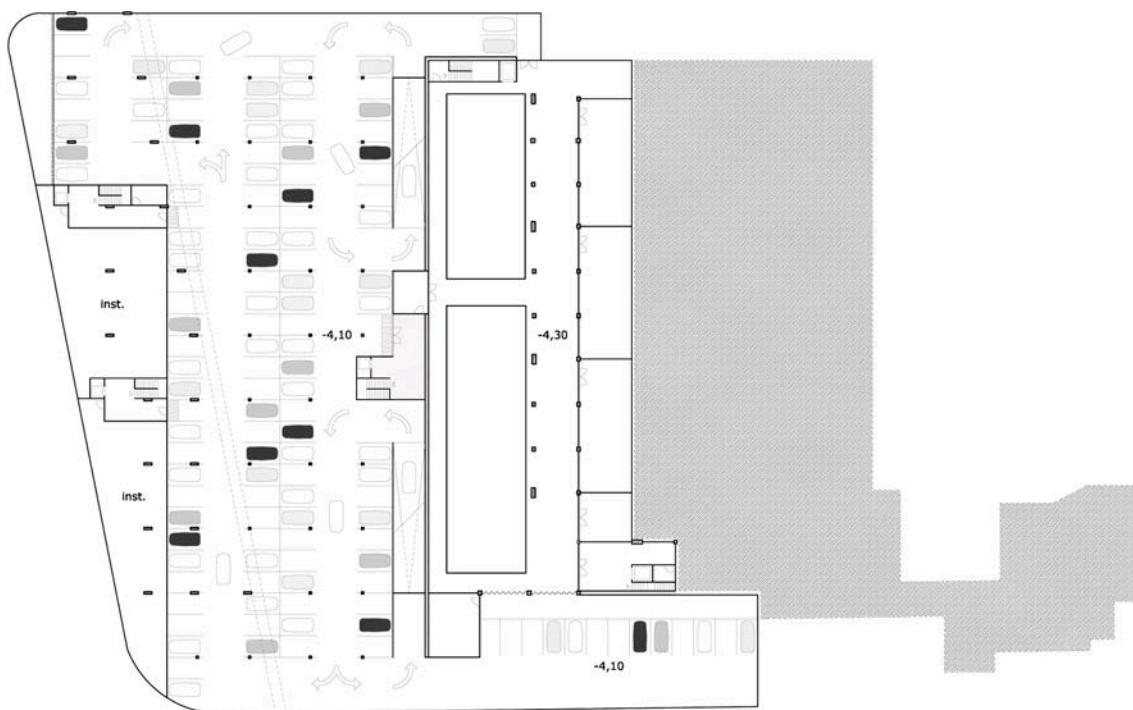


3.4- El aparcamiento compartido.

Al igual que el edificio mixto, forma parte de la misma trama modular generada por la fábrica CLESA. Se plantea como aparcamiento compartido para ambos usos. Su esquema resulta muy claro. **Integramos las rampas de entrada y salida en el sistema de flujos del nuevo centro.** Su **posición contigua con el futuro centro** sustituye con naturalidad a la antigua nave a demoler; las rampas de entrada y salida desarrollan el largo de la nave principal, alojando entre ambas una de las salidas peatonales, que al exterior aparece en el vestíbulo de entrada al nuevo centro. Las otras dos salidas públicas coinciden con los núcleos de ascensores y escaleras del edificio de usos mixtos, al que también dan servicio.

Las **plazas de carga y descarga se localizan en una bolsa de aparcamientos independiente** situada en la cara norte del espacio principal del centro. Esta posición permite el acceso directo al nivel bajo rasante de la antigua fábrica, próxima también a un nuevo sistema de conexión con la nave oeste. En el lado sur aparece un segundo muelle de carga y descarga junto a la crujía de instalaciones y el montacargas de las naves. De esta manera los muelles de carga y descarga, en un único nivel, no interfieren con las superficies de aparcamiento público.

Este esquema permite conseguir **114 plazas por planta** y 14 plazas especializadas para carga y descarga.



4- SEGUNDA APROXIMACIÓN. PLAN DE ACTIVIDADES : CAMPUS DE BIOMEDICINA ESPECIALIZADA. LA NUTRIGENÓMICA Y LA GASTRONOMIA INTEGRADAS.

Explicada la primera aproximación de la génesis de nuestra propuesta, la integración de un plan de actividades exige una puesta en común que garantice su éxito. En este futuro proceso deberán participar aquellos agentes que METROVACESA y las administraciones involucradas consideren adecuados para sumar valor.

El plan estratégico a desarrollar , además de contar con el análisis del potencial funcional y arquitectónico de la propia fábrica que aquí hemos adelantado, se deberá complementar con un estudio de las actividades candidatas, en el que se analicen comparativamente sus pros y sus contras en todos los aspectos fundamentales , y permita centrar un pool de actividades optimo. Se trataría por tanto de **desarrollar un *design thinking* abierto**, para definir los objetivos y necesidades actuales del área urbana de influencia con el fin de fijar correctamente los objetivos de esta operación inmobiliaria, urbana y social.

Nuestra propuesta, además de crecer a partir de las bases que hemos explicado en el primer nivel de nuestra aproximación, se ha tejido paralelamente, en un segundo plano, teniendo presente una actividad central concreta. Una serie de factores nos han invitado a pensar que un campus de biomedicina especializada en nutrigenómica tiene los atractivos necesarios para convertirse en la razón de la transformación de la fabrica CLESA:

- 1- La **localización en un entorno hospitalario y de investigación médica en franca consolidación**. La presencia próxima de los hospitales Ramón y Cajal la Paz; el Instituto de salud Carlos III, El Centro Nacional de Investigaciones Oncológicas (CNIO), el Centro Nacional de Investigaciones Cardiovasculares(CNIC); la facultad de medicina de la Universidad Autónoma de Madrid; el parque tecnológico de la UAM; y la futura quinta torre de La Castellana que contará con un centro de referencia internacional de investigación médica, hacen de este emplazamiento un lugar idóneo para integrar la actividad propuesta.
- 2- Este entorno especializado en el campo de la medicina quedará **englobado** en una de las mayores actuaciones del planeamiento madrileño, la futura **operación Chamartín**. El crecimiento de la ciudad hacia al norte dará mayor sentido y coherencia a este nuevo equipamiento. A su vez, La aparición de un nuevo centro especializado potenciara la zona norte de Madrid en el interés de un reequilibrio territorial norte-sur, ahora descompensado en cuanto a equipamientos especializados y abiertos a la ciudadanía.
- 3- La posibilidad de dar **continuidad , en un eje Norte-sur**, a los nuevos espacios urbanos centrados en las nuevas tecnologías de la información - la nave Boetticher, el campus Google, y el Medialab-Prado-. Las nuevas tendencias de trabajo desarrolladas por los emprendedores a través del co-working y los hub, se focalizarían en este polo tecnológico a través de la biomedicina y su rama de la nutrigenómica.
- 4- El atractivo que aporta el **edificio mixto** con su **capacidad de adaptarse a distintas configuraciones funcionales**. Los nuevos mercados de turismo y hostelería con sus nuevas ofertas de sistemas de alquiler alternativo (AIRBNB). Este **aparta-hotel contemporáneo** se nutriría de los usuarios del propio centro (profesores invitados, emprendedores especializados en estancias temporales, médicos e investigadores) y de los visitantes a los hospitales Ramón y Cajal y la Paz. La posible promoción futura por parte de las administraciones de un **turismo médico** de calidad también garantizaría su función de alojamiento flexible moderno, reforzado por su evidente potencial de retorno económico.
- 5- La **variedad de tipos espaciales dentro de la fábrica** permite la integración de distintas actividades complementarias como pueden ser: áreas demostrativas y participativas, áreas expositivas con dimensión comercial, áreas de formación; espacios para iniciativas temporales para emprendedores en biomedicina, con sistemas de co-working o alquiler de áreas de trabajo, abriendo posibilidades de negocio. Esta amplia variedad de actividades –incluidas las

del edificio de uso mixto- logra un sentido colectivo de arropamiento para el futuro centro, enriqueciendo sus dinámicas y sinergias.

- 6- El **fuerte atractivo de la nutrigenómica como ciencia médica del futuro**, gracias a su proyección global y al interés que muestra la nueva sociedad por ella. Este interés está ligado a la industria alimentaria y a las actividades de ocio como la gastronomía, campos que pueden ponerse en relación a través de la investigación y que cada vez cobran mayor atención a través de los media.
- 7- El propio **origen de CLESA en la industria alimentaria**, anima a su transformación en una fábrica moderna sobre las nuevas ciencias de la alimentación. Un nuevo campus de referencia en biomedicina con un fuerte atractivo social gracias a sus contenidos y a los modos de su difusión y puesta en valor.

A partir de este posible planteamiento sectorial en torno a la salud, pensamos que el nuevo contenedor de la fábrica CLESA tiene la **capacidad de convertirse en un claro espacio de negocio**, y de crear las sinergias necesarias en torno a esta actividad principal, gracias a su flexibilidad funcional. La doble cara que demanda el desarrollo de este modelo de negocio en torno a la salud - **privado/público o investigación/ difusión**- tiene su directa correspondencia con la propia configuración espacial de la fábrica CLESA y con los nuevos espacios exteriores y complementarios planteados en esta propuesta.

Junto a este planteamiento conceptual para el futuro centro, pensamos que la recuperación de los espacios “físicos” de la fábrica CLESA se suma a las nuevas tendencias contemporáneas de actualización de las viejas instalaciones industriales. El fuerte valor ambiental de estos espacios permite una integración atractiva y cálida para los nuevos modos de trabajo contemporáneo. **CLESA se transformará en un ecosistema especializado en salud, nutrición y gastronomía en el que innovar y compartir conocimientos.**

5- CRITERIOS BIOCLIMÁTICOS Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

El futuro proyecto incorporará los objetivos contemporáneos de sostenibilidad y eficiencia energética.

En el edificio de usos mixtos: Sistemas de recuperación de calor, intercambio tierra-aire, , sistema de gestión inteligente, máximo control de la demanda energética (puentes térmicos, aislamientos de calidad, estanqueidad, control térmico del hueco exterior mediante filtros solares, ventilación natural cruzada) con el fin de lograr un óptimo nivel de confort que sea sostenible.

En la fábrica de CLESA se procurará conciliar similares criterios, adecuados a las características del contenedor, con los de rehabilitación arquitectónica controlados por la comisión de Patrimonio.



6- CUADROS DE SUPERFICIES

	SUP.CONSTR. (m2)	SUP.COMP.EDIF. (M2)
REHABILITACIÓN CLESA	9.087	8.570
Planta 0,00.m -1,90m	4.062	
Planta 1,63m	2.125	
Planta 4,33m	2.220	
Planta 4,33m	680	
EDIFICIO MIXTO	5.131	4.460
Planta bajo rasante	726	
Planta tipo (B+4=5)	881	
APARCAMIENTO	8.269	
Sótano 1	4.471	
Sótano 2	3.798	



7- PRESUPUESTO ESTIMATIVO DE LAS OBRAS

Se adelanta un primer presupuesto estimativo (valoraciones de ejecución material PEM) de las distintas obras a acometer, contempladas en esta propuesta:.

REHABILITACIÓN FÁBRICA CLESA

Demoliciones, limpieza y gestión residuos	660.000
Refuerzos estructurales nave y reparaciones (*)	700.000
Cubiertas, aislamiento e impermeabilización	945.000
Pavimentos y falsos suelos	645.000
Cerramientos, fachadas y marquesinas	1.250.000
Techos interiores y falsos techos	285.000
Particiones interiores	470.000
Carpinterías y cerrajería	380.000
Revestimientos y pinturas	275.000
Instalaciones (fontanería, gas, electricidad, climatización, telecomunicaciones, especiales)	3.300.000
Detección y PCI	190.000
Ascensores y medios de transporte	150.000
Control de calidad	95.000
Seguridad y salud	130.000
Demoliciones, limpieza y gestión residuos	190.000
TOTAL	9.475.000

(*)Pendiente de informe pericial sobre estado de la estructura.

EDIFICIO USOS MIXTOS

Estructura	970.000
Cerramientos exteriores	325.000
Cubiertas	230.000
Particiones y revestimientos interiores	370.000
Carpinterías exteriores y vidriería	350.000
Pavimentos	275.000
Falsos techos	138.000
Cerrajería	185.000
Climatización -geotermia	600.000
PCI y detección	130.000
Fontanería	100.000
Especiales. Domótica comunicación y seguridad	185.000
Solar-fotovoltaica	135.000
Electricidad-iluminación	320.000
Ascensores	90.000
Control de calidad	45.000
Seguridad y salud	50.000
Gestión residuos	38.000
TOTAL	4.721.000

APARCAMIENTO

Movimiento de tierras	315.000
Cimentaciones y estructura	3.150.000
Cerrajería	90.000
Albañilería y revestimientos	120.000
Ventilación	100.000
Detección y PCI	112.000
Electricidad e iluminación	325.000
Saneamiento	125.000
Control de calidad	18.000
Seguridad y salud	42.000
TOTAL	4.397.000

URBANIZACIÓN

Formación de pendientes	185.000
Recogida de aguas	160.000
Jardinería y riego	185.000
Impermeabilización	218.000
Iluminación	255.000
Solados	355.000
Varios	120.000
TOTAL	1.478.000

7.1-Resumen del presupuesto orientativo (PEM)

	SUPERFICIE	EURO /M2	EUROS
Fabrica CLESA. Rehabilitación	9.087	1.042	9.475.000
Edificio usos mixtos. Nueva planta	5.131	920	4.721.000
Aparcamiento. Bajo rasante	8.269	530	4.397.000
Urbanización	7.056	210	1.478.000
TOTAL			20.071.000

