

‘Hoy son los contendedores y abogamos por ellos’

Con esta frase de 1960, extraída de la memoria del proyecto para la central lechera Clesa, sintetizaba el arquitecto Alejandro de la Sota la idea principal que subyace en la organización de dicho espacio industrial.

Los diferentes volúmenes maclados responden racional e individualmente a las actividades que alojan, ofreciendo la imagen exterior de una arquitectura fragmentada, construida a partir de la adición de diferentes elementos aparentemente independientes. Existe, por el contrario, una clara intención por parte del arquitecto de generar en el interior una experiencia completamente opuesta. Se nos presenta un espacio de relación continuo y, desdibujado el límite entre las diferentes naves de producción mediante conexiones visuales a diferentes niveles, a través del recorrido se logra percibir el espacio como un único y gran contenedor.

En estrecha colaboración con el ingeniero Manuel Ramos, Alejandro de la Sota consiguió minimizar los soportes y crear una cubrición que abre sus lucernarios al norte buscando una luz fría y limpia. El perfil estudiadamente quebrado del conjunto responde al sol del sur mediante una doble cámara de fibrocemento, contribuyendo a la creación de un ambiente óptimo para los trabajos en la central.



Hoy son los contendedores. **ACTIVACIÓN URBANA**

El barrio de Valverde, antiguo pueblo de Fuencarral hasta su incorporación al municipio de Madrid el 1950, fue uno de los barrios-dormitorio más favorecidos debido a la instalación de amplios complejos industriales que emplearon a un alto porcentaje de vecinos.

Es en la actualidad el distrito más extenso de Madrid, pero sufre un gran déficit de servicios públicos a causa de un repoblamiento excesivo y precipitado, siendo uno de los principales cauces de crecimiento de la capital.

Por esta razón, es de vital importancia la recuperación del ámbito de la antigua fábrica de Clesa como espacio de uso público, con una mezcla de usos que fomente su utilización a nivel de barrio, de ciudad e incluso con vocación turística.

La intervención se conecta con la ciudad a través de dos espacios verdes, vinculados a los distintos usos propuestos para el interior de la fábrica, siempre de uso público, y los equipamientos proyectados bajo el edificio destinado a hotel. Este último, se conecta además con la calle Isla de Sicilia a una cota más alta, a la que se abren los espacios propios del uso hotelero.

Hoy son los contenedores. **PROGRAMA**

El programa de actividades propuesto trata de aunar los intereses públicos y sociales que recaen sobre este lugar debido a los argumentos expuestos: la necesidad de equipamientos sociales, lúdicos y culturales en el área, de poner en valor y en uso uno de los edificios industriales de más valor del siglo XX, y de hacer la intervención viable económicamente.

Parcela P1. Mezcla de usos públicos: comercial, lúdico, cultural y empresarial.

La parcela P1 es aquella que contiene la antigua fábrica de Clesa, cuya recuperación es objeto de este concurso. Posteriormente se detallará como se realiza la implantación del programa en este espacio.

Los usos propuestos para la zona a cota +0.00, que se abre al parque frente al área comercial bajo el hotel, son de tipo lúdico-cultural, con una ludoteca que pueda servir a los usuarios de todo el programa de equipamientos, espacios de exposición temporal, talleres artesanía con punto de venta, sala de eventos/auditorio para presentaciones de libros, documentales, conferencias, etc., y estudios musicales de distintos tamaños con la posibilidad de abrirse al espacio de la fábrica para dar conciertos.

En cuanto al otro volumen de la fábrica, se establecerá en la cota -1.90 un mercado con una zona de degustación de productos vinculada a la zona oeste del parque, siendo este su posible extensión en verano. A una cota superior, +1.63, habrá un gimnasio abierto visualmente a dos espacios de gran altura, y a cota +4.33 una incubadora de empresas donde se podrán ubicar distintas tipologías, siendo posible trabajar en un espacio abierto y compartido, o en áreas más privadas de distinto tamaño. Un anexo a cota +7.61 servirá de zona de juntas y reuniones diversas para el programa empresarial.

La pieza de oficinas que da al norte se utilizará en todas las alturas como circulación vertical, usando el original hueco de ascensor y de escaleras, y como área de servicio para baños y almacén.

La ocupación de estas plantas a través de piezas de distinto tamaño albergando los usos más privados permite acondicionar igualmente el espacio que queda entre las mismas, consiguiendo que existan gran cantidad de usos diferentes sin molestarse entre sí y permitiendo siempre la percepción del espacio en continuidad.

Parcela P7. Hotel

En la parcela P7 se propone un uso residencial público, hotel, con un total de cinco plantas.

En aquella que se desarrolla a cota +0.0 se ha previsto una actividad comercial, con locales de distinta superficie para asumir distintas escala de negocio en conexión directa con el nuevo parque.

Una planta más arriba se encuentran los espacios semipúblicos vinculados al hotel: recepción, sala de eventos, cafetería..., conectados con la calle Isla de Sicilia, a través de la cual se propone el acceso al mismo.

Parcela P6. Espacios verdes. Parque

El nuevo parque contará con zonas verdes especialmente acondicionadas para la plantación de diversas especies vegetales de poco porte, teniendo en cuenta el parking subterráneo. Se plantean áreas acotadas con topografía a modo de ‘pequeñas colinas’ para albergar dicha vegetación, creando espacios de sombra y caminos, naturalizando el área y compensando la carencia de este tipo de espacios en la zona.

Estará equipado para su uso intensivo a través de quioscos, tiendas de flores y una cafetería, además de asumir distintas actividades vinculadas a los programas que se desarrollan en el interior de los edificios, que podrán colonizarlo temporalmente para realizarse al aire libre.

FÁBRICA	SUPERFICIE
PLANTA BAJA	
Mercado tradicional	869'7 m ²
Área de conexión y relax	724'7 m ²
Circulación	326'6 m ²
Sala de conferencias	229'3 m ²
Almacén	217'5 m ²
Mercado Gourmet	182'5 m ²
Escaleras, elevadores y pasarelas	179'3 m ²
Almacén y administración	146'7 m ²
Espacio de exposiciones	129'4 m ²
Baños	126'0 m ²
Aula de música	109'8 m ²
Aula lúdica	106'7 m ²
Cámaras frigoríficas	89'4 m ²
Instalaciones	73'7 m ²
Aulas integrables para clases	56'6 m ²
Superficie total construida en Planta Baja	3.567'9 m²
PLANTA PRIMERA	
Gimnasio	796'2 m ²
Aula de fisioterapia	213'7 m ²
Aula actividades colectivas	213'3 m ²
Circulaciones	295'2 m ²
Escaleras, elevadores y pasarelas	194'7 m ²
Vestuarios	71'8 m ²
Baños	42'1 m ²
Almacén de material de clase	33'5 m ²
Almacén general	25'5 m ²
Oficinas	25'3 m ²
Superficie total construida en Planta Primera	1.911'3 m²

PLANTA SEGUNDA	
Incubadora de empresas	319'5 m ²
Área polifuncional de relación	661'9 m ²
Espacios de trabajo en equipo	239'6 m ²
Espacios de trabajo individual	217'8 m ²
Sala de conferencias	157'7 m ²
Circulaciones	145'0 m ²
Área de relax	133'8 m ²
Almacén	112'9 m ²
Baños	61'4 m ²
Escaleras y elevadores	52'5 m ²
Superficie total construida en Planta Segunda	2.102'1 m²
PLANTA TERCERA	
Salas de reuniones	383'0 m ²
Despachos	228'4 m ²
Circulaciones	78'7 m ²
Escaleras y elevadores	40'8 m ²
Baños	17'4 m ²
Superficie total construida en Planta Tercera	748'3 m²
Superficie total construida en Parcela P1. Fábrica	8.329'6 m²

HOTEL	SUPERFICIE
PLANTA BAJA	
Locales comerciales	653'9 m ²
Circulación	223'4 m ²
Superficie total construida en Planta Baja	877'3 m²
PLANTA PRIMERA	
Recepción	41'3 m ²
Restaurante	233'1 m ²
Área de circulación y descanso	465'5 m ²
Cocina	23'8 m ²
Cafetería	77'3 m ²
Sala de conferencias	89'8 m ²
Escaleras y elevadores	61'0 m ²
Baños	74 m ²
Almacén	12'7 m ²
Superficie total construida en Planta Primera	1.078'4 m²
PLANTA SEGUNDA	
22 Habitaciones	626'6 m ²
Baños privados	103'8 m ²
Circulaciones	133'6 m ²
Escaleras y elevadores	61'0 m ²
Superficie total construida en Planta Segunda	925'0 m²
PLANTA TERCERA	
22 Habitaciones	626'6 m ²

Baños privados	103'8 m ²
Circulaciones	133'6 m ²
Escaleras y elevadores	61'0 m ²
Superficie total construida en Planta Tercera	925'0 m²
PLANTA CUARTA	
22 Habitaciones	626'6 m ²
Baños privados	103'8 m ²
Circulaciones	133'6 m ²
Escaleras y elevadores	61'0 m ²
Superficie total construida en Planta Cuarta	925'0 m²
Superficie total construida en Parcela P7. Hotel	4.730'7 m²

Hoy son los contenedores. OCUPACIÓN

La estrategia de ocupación planteada es la misma en todas las parcelas disponibles, y se basa en el proyecto original de Alejandro de la Sota para Clesa y la afirmación que da título al proyecto.

La fábrica es considerada como un gran contenedor y, liberado su espacio interior continuo, alberga nuevos programas a través de elementos independientes, a modo de depósitos, que acotan zonas y lo ponen en uso habilitando también los vacíos resultantes, respondiendo a una lógica muy presente en el mundo de la industria.

Pretendemos mantener la memoria colectiva de este lugar, vinculado durante tanto tiempo con el mundo industrial. Los contenedores no solo albergan programas en el interior de la fábrica sino que se disponen en toda la parcela, configurando el hotel y los diferentes equipamientos del parque. Se consigue gracias a un proceso de abstracción y materialidad crear una atmósfera en la que, aunque haya desaparecido toda actividad industrial, se mantengan ciertos aspectos esenciales que permitan leer la historia y participar de ella al visitante.

Parcela P1. Contenedores dentro del contenedor.

Tras una demolición controlada de los espacios accesorios y no protegidos por no pertenecer al proyecto original, se procede a una exhaustiva rehabilitación de los elementos estructurales y constructivos de la misma, desde los pilares o cubiertas hasta los pavimentos o barandillas.

Una vez recuperado el carácter esencial de los espacios, es decir, su estado primitivo, se procede a ocupar este gran contenedor con otros contenedores, siguiendo la lógica industrial con la que se ha operado durante tanto tiempo en este lugar.

A través del material, como se verá más adelante, y de esta forma de ocupar se pretende realizar una intervención en continuidad con lo existente.

Al igual que los grandes depósitos de leche y las lecheras de aluminio ocupaban el gran contenedor diseñado por Alejandro de la Sota, los nuevos usos introducidos se encuentran en contenedores más pequeños que permiten que el edificio albergue una gran diversidad de actividades.

El programa, mixto y variable, se desarrolla entonces tanto en el interior de estos contenedores como en los vacíos resultantes, dando uso a la totalidad del edificio en base a un gradiente de privacidad. Los contenedores se benefician de la protección de la nave y reciben su luz, durante

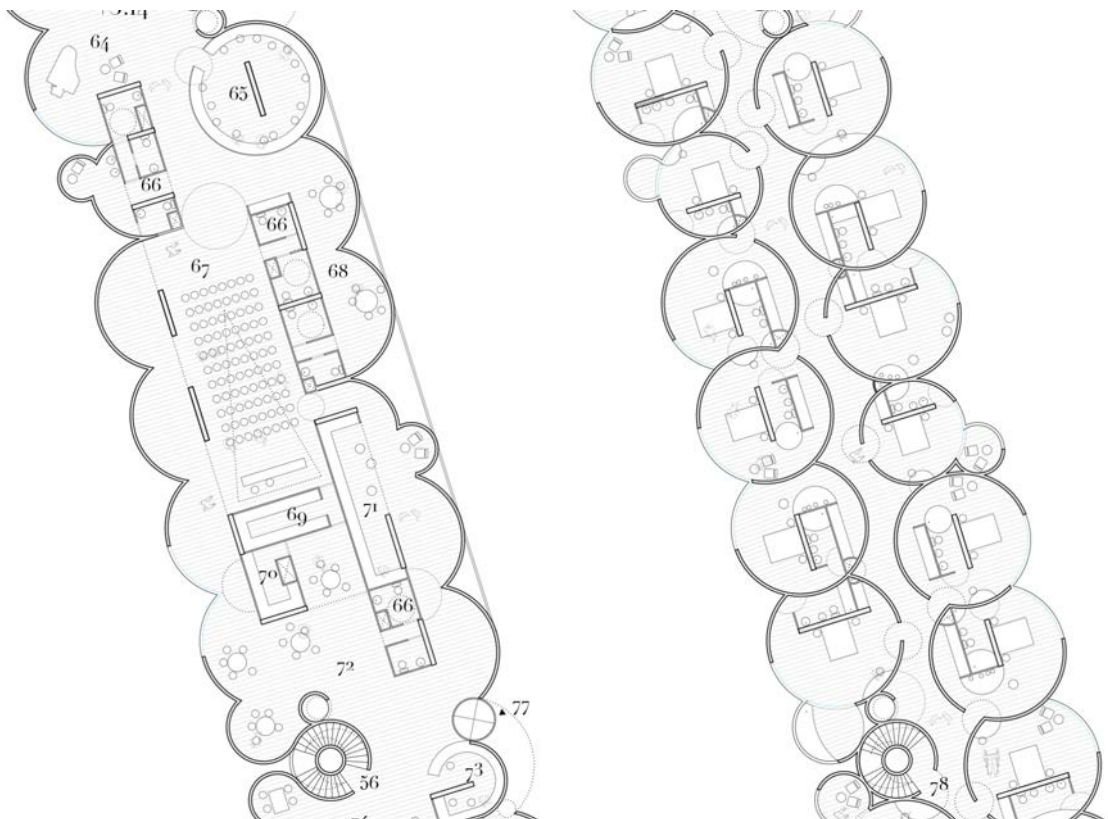
la noche serán estos los que inundan de luz el espacio y se conviertan en hitos dependiendo de cada ocasión. En ocasiones solamente basta con disponer unas superficies a modo de alfombras de aluminio sobre el pavimento actual para delimitar ámbitos, o de suspender cortinas traslucidas aprovechando la altura del espacio para generar gradientes de privacidad o acondicionar acústicamente espacios más acotados.

Parcela P7. Hotel

El volumen que acoge al hotel se presenta como una serie de depósitos de aluminio cepillado anodizado, en referencia al apilamiento de contenedores que se producía en el interior de la fábrica. De esta forma, parte de la antigua Clesa sale al exterior para mostrarse a la ciudad. Los depósitos-hotel pasarán a formar parte de un paisaje urbano híbrido que contiene en cierto modo y mantiene actualizada la esencia de este lugar tan singular.

La forma resultante de este proceso de abstracción permite la posibilidad de ofrecer en el hotel unas habitaciones especialmente generosas y particulares que, junto con su peculiar aspecto, contribuyen a generar un valor añadido en el conjunto. Este hecho repercutirá positivamente a la hora de pensar en la rentabilidad de la operación.

Creemos que utilizando un modo de hacer propio de la antigua fábrica, trabajando con sus formas y materiales, se puede crear un espacio moderno y atractivo para la ciudad, que atraiga a vecinos y visitantes y sea un nuevo foco de atención en la vida urbana de Madrid.



Parcela P6. Espacios verdes. Parque

El parque se ha diseñado teniendo en cuenta el proyecto inicial para la fábrica, en el que se generaban diversas topografías verdes en el exterior.

Siguiendo esta lógica se ha habilitado un espacio de uso público con suaves topografías verdes, permitiendo así la plantación de especies arbóreas y vegetación de porte adecuado, junto a un pavimento más duro que extiende el interior de la fábrica hacia el exterior difuminando sus límites. Este pavimento conecta todas las áreas verdes con el interior de la fábrica y permite el desplazamiento de actividades entre ambos espacios dependiendo de la época del año.

Tanto la cafetería como los quioscos del parque se han proyectado como unos depósitos más dispuestos entre vegetación, en continuidad con las intervenciones en el hotel y en el interior de la fábrica, haciendo que todo el área se entienda como un único espacio donde tienen cabida una gran cantidad de usos.

Hoy son los contenedores. **MATERIALES**

En un entorno como este cobra especial importancia el trabajo con los materiales en el proyecto. La elección se ha realizado con el fin de generar un paisaje reconocible y propio de la industria, tanto en el exterior como en el interior.

Industria láctea

Uno de los materiales que más se han utilizado tradicionalmente en la industria láctea es el aluminio. Está presente en los grandes depósitos y pasarelas de tratamiento como parte del proceso de producción, así como en los objetos que salían de la fábrica para dirigirse al consumidor, las lecheras.

Por esta razón se ha elegido este material junto con el vidrio, también presente en las primeras botellas, para ejecutar toda la parte de obra nueva: hotel y piezas a realizar en el interior de la fábrica.

De esta forma, el paisaje resultante es familiar al que siempre ha existido en este lugar, además del poder de evocación de estos materiales, que vinculados a este tipo de industria, tienen grandes cualidades para la edificación. En conjunción con la luz en el interior de la fábrica o con la vegetación en el parque se obtendrán reflejos y matices que ayudarán a generar el ambiente atractivo que se desea.

Reversibilidad

Con el fin de que el patrimonio industrial en el que se interviene sea adecuadamente puesto en valor y conservado, se considera importante el carácter reversible de la intervención en el interior de la fábrica.

Tras el proceso propio de restauración y recuperación de los elementos originales, consolidando el proyecto de Alejandro de la Sota, todo objeto introducido es totalmente independiente físicamente del volumen original, pudiéndose desplazar, cambiar o eliminar en cualquier momento sin alterarlo.

Hoy son los contenedores. **ENERGÍA**

Los materiales utilizados son reciclables, por lo que en caso de tener que dismantelar en el futuro alguna pieza no se vertería ningún residuo, sino que se aportaría material a la cadena de reciclaje de la que ya provienen algunos de ellos.

Además, permiten montaje en seco, reduciendo al máximo las emisiones contaminantes y los plazos de obra in situ, optimizando también los costes. Las ventajas de la prefabricación son incontables, desde económicas y ecológicas como se ha dicho, hasta de seguridad de los trabajadores.

En cuanto al funcionamiento energético de la fábrica, se considera óptimo debido a los lucernarios orientados al norte dejando entrar la luz natural pero no el calor al evitar la insolación directa y la doble piel de fibrocemento, a restaurar, orientada al sur.

A través de sistemas de climatización adecuados, en este caso una caldera de biomasa que pueda alimentarse de los residuos agrícolas producidos en el parque, se optimizará el confort térmico en el interior.

El hotel será construido según los estándares europeos de sostenibilidad, obteniendo todas las etiquetas correspondientes, ya que será autosuficiente en la generación de la energía que necesita a través de la instalación de placas fotovoltaicas en la cubierta, reduciendo las emisiones de CO₂ a la atmósfera.

Se plantea la posibilidad de generar una doble piel de aluminio como sistema para la fachada, sistema constructivo que ofrecerá un óptimo control térmico de los espacios interiores para minimizar la necesidad de climatización.



Hoy son los contenedores. **PRESUPUESTO**

Presupuesto parcelas P6 y P1. Parque y antigua fábrica

1. Movimiento de tierras.	56.332,56
2. Rehabilitación de elementos estructurales	375.550,37
3. Recuperación de pavimentos originales.	375.550,37
4. Albañilería	563.325,55
5. Mobiliario	375.550,37
6. Saneamiento horizontal	75.110,07
7. Solados, revestimientos y alicatados	75.1100,74
8. Carpintería y cerrajería	300.440,29
9. Instalaciones de electricidad	150.220,15
10. Instalaciones de fontanería y saneamiento.	112.665,11
11. Griferías y sanitarios	131.442,63
12. Instalaciones especiales	150.220,15
13. Vidrios	37.555,04
14. Pinturas	112.665,11
15. Acondicionamiento del espacio público	187.775,18
TOTAL parque y acondicionamiento fábrica	3.755.503,68
TOTAL parque, fábrica y hotel	8.138.931,08

Presupuesto parcela P7. Hotel

1. Movimiento de tierras.	65.751,41
2. Cimentación.	219.171,37
3. Estructura.	876.685,48
4. Albañilería.	657.514,11
5. Cubierta.	438.342,74
6. Saneamiento horizontal.	876.68,55
7. Solados, revestimientos y alicatados.	876.685,48
8. Carpintería y cerrajería.	350.674,19
9. Instalaciones de electricidad.	175.337,10
10. Instalaciones de fontanería y saneamiento.	131.502,82
11. Griferías y sanitarios.	153.419,96
12. Instalaciones especiales.	175.337,10
13. Vidrios.	43.834,27
14. Pinturas.	131.502,82
TOTAL hotel	4.383.427,4