

por todo lo alto

MEMORIA

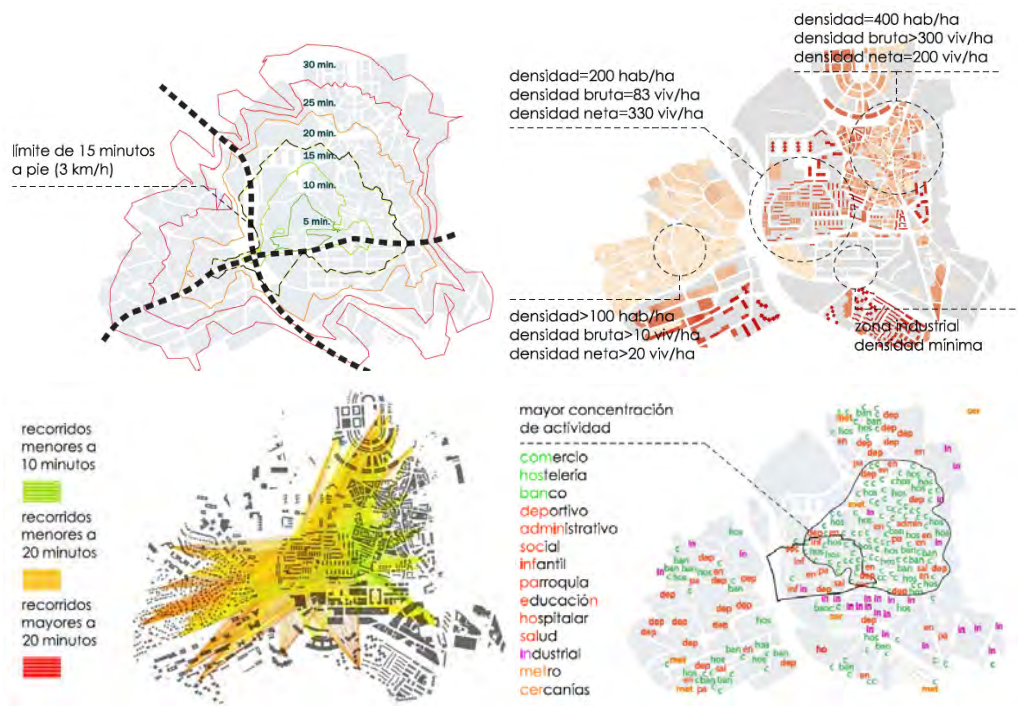
La propuesta recupera el emblemático edificio de la fábrica Clesa de Alejandro de la Sota proporcionando al barrio nuevos usos necesarios en la zona y convirtiéndose en el motor de regeneración del área de Fuencarral.

La idea del proyecto se fundamenta en valorar los lucernarios tan característicos del edificio para habitarlos recuperando el espíritu de la arquitectura original poniendo la intensidad del proyecto *por todo lo alto*

EL CONTEXTO

La oportunidad de rehabilitar el edificio y convertirlo en un nuevo polo de actividad se aprovecha con la implantación de un centro deportivo, un área comercial y con superficie de oficinas. Además se incorpora uso hotelero a la nueva edificación propuesta por el Plan Especial.

La elección de los usos propuestos responde a un estudio funcional exhaustivo de la zona.



El solar intervenido se encuentra en la charnela de distintos barrios y áreas casi monofuncionales. Las áreas residenciales de Fuencarral B, Fuencarral pueblo o Mirasierra necesitan complementar el uso residencial con funciones lúdicas y comerciales de entidad, ya que los locales comerciales son escasos y no hay espacios deportivos más que algunas pista al aire libre.

El edificio rehabilitado facilitará el acceso a pie, rodado y en transporte público a los vecinos ya que el espacio público que se plantea asegura la fluidez de circulación en todas direcciones.

Para confirmar la oportunidad de los usos propuestos se hace un mapa de los usos existentes en la proximidad del edificio, de forma que se identifiquen claramente las carencias de la zona.

El uso hotelero se justifica por su proximidad al Centro Hospitalario Ramón y Cajal y su cercanía a la estación de tren de Cercanías.



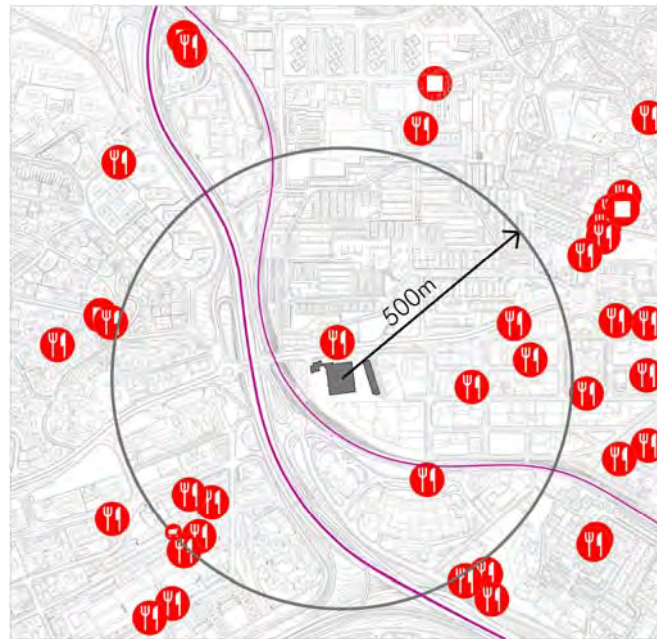
En cuanto al uso deportivo, nos encontramos con la ausencia de espacios polideportivos, no hay ninguna piscina en los alrededores así como tampoco actividades dirigidas en espacios cubiertos que permitan su uso durante todo el año.



Por ese motivo se propone un polideportivo cubierto con piscina, salas específicas para distintas actividades dirigidas y salas de musculación y fitness.

En cuanto al espacio comercial, se proponen locales de varios tamaños y disposiciones para que se puedan implantar usos diversos. El centro comercial se plantea para que pueda

albergar espacios hosteleros, retail y además se incluye un supermercado ya que no hay otros supermercados cercanos en la zona y, por tanto, suplirá una demanda importante.



Las oficinas se ubicarán también en el complejo edificatorio. Con la incorporación de esta actividad se pretende aportar al conjunto una mayor variedad de usos y, por tanto, una mayor rentabilidad.

LOS ESPACIOS PÚBLICOS

“POR TODO LO ALTO” modifica por completo las condiciones de contorno del edificio de la fábrica Clesa para integrarlo como una prolongación de los espacios públicos del barrio.

El espacio público proyectado en torno al edificio se diseña como un continuo fluido que integra las calles perimetrales dentro de la parcela.

La intención es favorecer el acceso hacia el edificio y además convertir la antigua fábrica Clesa en una puerta al barrio de Fuencarral. Su proximidad a grandes vías de conexión como la Avda Cardenal Herrera Oria e importantes nodos de comunicación convierten la plaza de acceso al edificio en un lugar de paso.

El desnivel de la parcela se resuelve con escaleras y rampas y con la incorporación de taludes vegetales que protegen los espacios exteriores.

La plaza se llena de arbolado y mobiliario urbano para configurar un espacio de calidad y amable, un lugar en el que apetece quedarse.

El acceso al aparcamiento se ubica junto a la vía de mayor tráfico, la Avda del Cardenal Herrera Oria, las entradas y salidas de vehículos se sitúan de la forma más compacta posible para facilitar la continuidad física del espacio público existente con el nuevo.

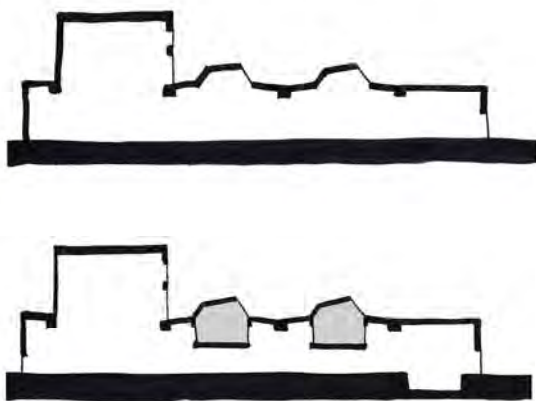
El aparcamiento se sitúa en el espacio entre el edificio y el hotel, ocupando también la planta sótano del mismo. Con la distribución planteada se consiguen 321 plazas de aparcamiento. Se disponen de las plazas requeridas para el uso del hotel (98) además de las plazas previstas para el edificio de la antigua fábrica y además se consiguen más plazas de aparcamiento que podrían alquilarse a vecinos de la zona, los vecinos, tanto en la zona residencial como en la zona industrial tienen una importante carencia de plazas de aparcamiento.

REHABILITACIÓN DE CLESA: POR TODO LO ALTO

La recuperación de la fábrica Clesa se plantea como un ejercicio de restitución al momento original de la construcción de la fábrica.

En las primeras imágenes interiores del edificio existe una transparencia entre los dos espacios principales, que se intensifica con los juegos de iluminación natural producidos por la diferencia de cota de las cubiertas.

El juego de los lucernarios y su movimiento parecen sugerir un cielo artificial que se habita en parte en el proyecto original.



La propuesta “Por todo lo alto” recupera esa idea de subir a cubierta para liberar el espacio y disfrutar al máximo de la proporción y calidad de los lucernarios que aportan luz cenital. Del mismo modo que Alejandro de la Sota propone una sala pasante en cubierta en su edificio original se repite esa idea para la incorporación de los nuevos usos.

La actuación sobre el edificio tiene como objetivo liberar el espacio dándole la continuidad que tuvo en origen.

Los contenedores originales se dejan intactos y sobre ellos se instalan elementos exentos contruidos con materiales ligeros tratados como elementos de mobiliario.

En las grandes salas paralelas se incorporan los dos nuevos usos: el comercio y el deporte. La distribución de los espacios dentro de las dos grandes naves se produce del mismo modo, elementos de carácter mueble exentos apoyados en el suelo, y dos salas “habitando el cielo”.

Para consolidar el correcto funcionamiento de ambas naves y actualizar sus instalaciones se incorporan núcleos de comunicación verticales y escaleras mecánicas.

Además de la intervención en el interior de las dos naves principales se hacen varias actuaciones que permiten la optimización de los espacios.

En planta cota -1,90 se instala un supermercado demoliendo parte del forjado que había a cota +1,63 en la nave oeste por considerarse que no era un elemento a conservar, dada la inutilidad de la altura libre que existía entre ambos forjados. Al desaparecer ese forjado la altura útil es suficiente para instalar un uso comercial como el que se propone, de venta alimentaria en un supermercado.

En el volumen noroeste en L del edificio a cota 4,33 se respetan tanto las fachadas originales como toda su volumetría y se eliminan solamente sus divisiones interiores de forma que se reutiliza parte de las antiguas oficinas con retail.

Las oficinas del nuevo uso se sitúan en el volumen compacto existente en el noroeste a cota -1,65 y a cota +1,63 destinando este espacio tanto a oficinas del centro comercial como para espacios de oficinas para alquilar a pequeñas empresas.

La incorporación de los nuevos usos se estructura con la inserción de unas nuevas cajas separadas del contenedor original alrededor de las cuales se dispone el mobiliario de apoyo para hacer habitables los espacios de uso.

En cuanto a la imagen del edificio se pretende restituir la fachada a su estado original con los mismos materiales y colores. La demolición de las edificaciones colindantes a la fábrica dejará desnudo el zócalo en contacto con la nueva plaza.

Para este zócalo se propone una piel transparente y translúcida que permita abrir el edificio al exterior facilitando los accesos peatonales y haciendo más visibles los locales comerciales que se plantean a pie de calle.

También el zócalo integrará los accesos de carga y descarga necesarios para servir a los nuevos usos incorporados al edificio.

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

El tratamiento de los elementos constructivos se lleva a cabo con la puesta en valor de la estructura existente, así como de los elementos de cerramiento o fachada que se conservan.

Serán reparados todos los elementos que se conservan y serán restituidos con los materiales adecuados para desempeñar su función con una estética adecuada, siempre recuperando la imagen original. Se mantiene, por lo tanto, la estructura de hormigón, los cerramientos de bloques de hormigón y se renuevan los elementos de carpintería siempre conservando los despieces originales.

Para utilizar un lenguaje diferente, se utilizan materiales ligeros como madera, vidrio y panelados para configurar las nuevas cajas de usos así como sus compartimentaciones interiores.

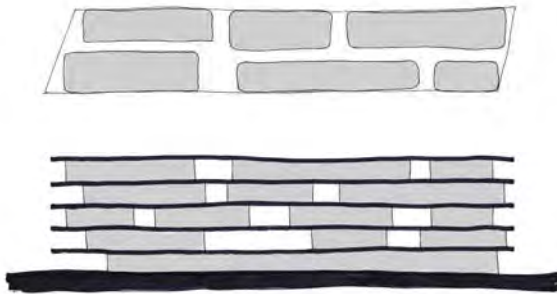
De esta forma se superponen dos lenguajes constructivos, el sólido material existente previo y el material ligero de las nuevas incorporaciones al contenedor existente.

Las instalaciones se plantean como elementos lineales que se incorporan como una trama más al edificio. La intención es que conviva lo existente con lo nuevo utilizando lenguajes distintos y compatibles en sus aspectos funcionales y estéticos.

ESPACIO HOTELERO

El espacio hotelero se propone como complemento al uso comercial, de oficinas y deportivo.

Se plantea como un volumen sencillo en el que destaca la sobriedad de la estructura y la presencia del forjado entre plantas. Los usos privados se agrupan en volúmenes que se deslizan suavemente en el forjado definiendo espacios libre intersticiales.



Los espacios comunes en plantas bajas son recintos flexibles que se abren hacia el exterior. El edificio aprovecha la diferencia de cota entre la calle Isla Sicilia y la nueva plaza propuesta con una doble fachada a distinto nivel.

En la cota de plaza hacia la fábrica se dispone un restaurante y una sala de convenciones, con la intención de que se produzca un intercambio de actividad con los nuevos espacios públicos y con el contenedor existente de la antigua Clesa.

En la calle Isla Sicilia se plantea el acceso al hotel, con la recepción y un bar-cafetería hacia la calle.

Las plantas de hotel se distribuyen con habitaciones de distinto tamaño y capacidad, con el objetivo de responder a necesidades variadas de los futuros huéspedes. Las agrupaciones de habitaciones se plantean como cajas traslúcidas que se van intercalando para proporcionar un interesante espacio-corredor de distribución con lugares comunes iluminados con luz natural.

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

Los elementos constructivos del hotel evocan el lenguaje del edificio de la fábrica original que estaba compuesto por forjados de hormigón y se revestía por fachada ligera de vidrio.

En este caso se proponen unas bandejas estructurales de hormigón para los forjados y cerramientos translúcidos y transparentes para las fachadas de las habitaciones.

VIABILIDAD

En el planteamiento del proyecto se ha contemplado en todo momento hacer los mínimos cambios posibles al contenedor original así como el tratar de alterar mínimamente el edificio con los nuevos usos.

De esta manera los usos se incorporan con la mínima obra posible. El coste de la obra será fácilmente amortizable con los nuevos usos de los que se podrá sacar gran rentabilidad.

La superficie construida del edificio de la antigua fábrica una vez rehabilitada es de 8.523 m².

El edificio comprende zona de oficinas, superficie comercial (supermercado, hostelería, retail, corners comerciales, sala de usos múltiples y mucha más superficie comercial disponible en los distintos niveles de la nave oeste), superficie polideportiva (nave este) y superficie hotelera (nueva edificación).

Se agota la edificabilidad asignada.

Las superficies útiles de cada uso son las siguientes:

-SUPERFICIE DE OFICINAS:	970m²
-SUPERFICIE COMERCIAL:	
SUPERMERCADO	1025 m ²
HOSTELERÍA	800 m ²
RETAIL	560 m ²
CORNERS COMERCIALES	220 m ²
SALA DE USOS MÚLTIPLES	130 m ²
LUDOTECA	130 m ²
SUPERFICIE COMERCIAL DISPONIBLE	850 m ²
Total comercial	3715 m²
-SUPERFICIE POLIDEPORTIVA	1960 m²
-SUPERFICIE HOTELERA	7116 m²