

COPYLEFT

CONCURSO DE IDEAS PARA LA RE-
HABILITACIÓN DE LA NAVE PRIN-
CIPAL DE LA ANTIGUA FÁBRICA

MEMORIA

INTRODUCCIÓN

ACERCA DE LA PROPUESTA

El planeamiento urbano aprobado en el PGOU de 21 de mayo de 2015, plantea la división de la parcela original de Clesa en 2 solares urbanizables, volcando la mayor parte de la edificabilidad en la parcela sur y destinando la parcela norte a alojar los nuevos usos derivados de la rehabilitación del emblemático edificio. Si bien resulta una operación provechosa para los propietarios de la parcela original, ya que la edificabilidad destinada a la parcela sur es muy generosa, el planteamiento de partida genera muchos problemas que difícilmente se resuelven dentro de la norma establecida.

Este planteamiento pertenece a soluciones propias de otra época, donde la especulación inmobiliaria fue la única ley, ya que “generaba empleo y riqueza”; esperamos que de aquellos años hayamos aprendido al menos un par de lecciones: sus beneficios eran privados y deslocalizados, y sus nefastas consecuencias son públicas y duraderas. Estas operaciones generan un empleo de baja productividad, y dejan su huella en una ciudad que permanece mas allá de la vida pública de quienes las impulsaron.

A nivel urbanístico, el uso residencial intensivo propuesto queda completamente aislado de su entorno urbano, volcándose hacia el sur, donde limita con la línea férrea a escasos 15 metros. Los accesos a las estaciones de cercanías y metro son poco evidentes y se abre sin embargo hacia el polígono industrial, estableciendo relaciones con un tejido que poco tiene que ver con el carácter que debería imprimirse en este nuevo espacio para la ciudad. Es por ello que desde nuestra posición crítica hemos optado por proponer la que nos parece sería la mejor solución global para la parcela original dentro de los objetivos buscados, a pesar de no ser esto objeto de concurso.

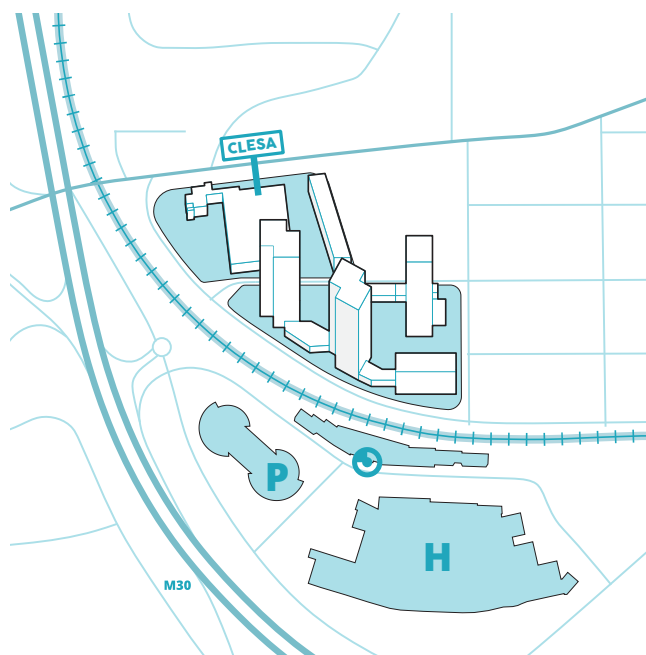
Se trata de una nueva propuesta donde serán necesarios acuerdos entre administraciones, pero que responde a carencias que seguramente todas ellas han detectado. Las acciones a llevar a cabo no responden a cesiones de ninguna de ellas, sino a realidades ya conocidas pero que debido a la complejidad del lugar, no han podido ser ejecutadas aún.

En este lugar confluyen carreteras, ferrocarriles, hospitales y suelos urbanos e industriales.

PROPOSICIONES DE PROYECTO

a. Conectar

La recalificación de la parcela no puede dar la espalda a la realidad urbana circundante, que es, además, de especial complejidad. La antigua nave de Clesa se halla aislada de su entorno. El solar limita con la carretera de Colmenar y la vía férrea para trenes de cercanías que comunican el Noroeste de Madrid; una situación ideal para el uso industrial, pero no así tanto para usos dotacionales o terciarios. Si deseamos que la operación sea realmente exitosa, hemos de asegurarnos de obtener un beneficio social además del beneficio económico que sin duda una operación inmobiliaria de esta envergadura generaría. Para ello, es prioritario conectar la propuesta con el Poblado Dirigido de Fuencarral y con el Hospital Ramón y Cajal, facilitando el acceso a la estación de Cercanías y la futura interacción de los vecinos y visitantes con el renovado edificio comercial y dotacional. Creamos así un “Corredor Biológico” que permitirá a la “fauna”-continuando la metáfora medioambiental- integrarse en el ámbito urbano no exclusivo que le rodea.



b. Dotar

La actuación debe dotar al entorno de las herramientas necesarias para mejorar y poner en valor lo ya existente. Este aspecto es especialmente relevante al tratarse de una rehabilitación de un elemento patrimonial, pero una vez más sería un error hacerlo ciñéndonos sólo al propio edificio. La restauración de patrimonio y su conservación tiene sentido sólo si se trabaja en el entorno. Por ello proponemos convertir nuestra parcela original en un parque urbano que dará servicio tanto a los nuevos inquilinos de la parcela en sus diferentes usos (residencial, oficinas, centro comercial) como a los cientos de personas que diariamente visitan el hospital. Este nuevo espacio público conectará el “Poblado Dirigido de Fuencarral” con un nuevo acceso a la estación de cercanías, generando tránsito bidireccional para nuestro proyecto de centro Clesa.

c. Sumar

Además de la conexión física entre las diferentes “islas urbanas”, nuestra propuesta ha de contener oportunidades de uso que involucren a los vecinos. No queremos que la parcela Clesa sea un lugar de paso sino un destino para los usuarios. Por ello se propone la sustitución del parking subterráneo por un parking en altura que dará servicio a las oficinas, el centro comercial, y ampliará el número de plazas de garaje del Hospital, posibilitando a su vez la construcción de un verdadero espacio público frondoso al liberar el espacio subterráneo.

Asimismo, se propone una tipología residencial que permita destinar una parte de las viviendas a alquileres relacionados con el hospital, para residentes temporales, en rehabilitación o familiares de enfermos crónicos.

ARQUITECTURA COPYLEFT

¿El porqué de la cultura Copyleft? Dado que intervenimos sobre algo que ya tiene una autoría muy reconocida, no entendemos una propuesta personalista, sino una idea que genera posibilidades para todos aquellos que las quieran aprovechar, como extrapolación de lo conseguido ya por la obra de Alejandro de la Sota y la Fábrica de Clesa.

Lo importante no es quién, sino cómo se construye el espacio común.

"El copyleft es una práctica que consiste en el ejercicio del derecho de autor con el objetivo de permitir la libre distribución de copias y versiones modificadas de una obra u otro trabajo, exigiendo que los mismos derechos sean preservados en las versiones modificadas. Se aplica a programas informáticos, obras de arte, cultura, ciencia, o cualquier tipo de obra o trabajo creativo que sea regido por el derecho de autor"

Si se aplica el copyleft a campos como la informática, el arte y la cultura, por qué no aplicarlo a la arquitectura?? En este supuesto, hemos propuesto (a modo de ejemplo) aquellas obras de reconocido prestigio que compondrían a la perfección nuestro engranaje ideal de regeneración urbana, replicando en nuestra parcela Clesa el edificio para el **Chicago Car Park de Bertrand Goldberg (1964)**, que funcionaría como hito urbano y atractor de visitantes a la vez que expandiría las posibilidades de la parcela al aumentar drásticamente su capacidad de aparcamiento. Las viviendas sociales de **Alejandro Zaera en Carabanchel (2007)** solucionarían el uso habitacional con un edificio adaptado del original en forma de C, dando la espalda al polígono industrial y abriéndose al parque "corredor biológico", y en la parcela norte propondríamos la implantación de las **oficinas Helvetia**, construidas originalmente por **Herzog & de Meuron en Suiza en 2002**.

PROGRAMA

En un proyecto de estas características la determinación de un programa dinamizante y efectivo en términos socioeconómicos es determinante. Nuestra propuesta se cimenta en un exhaustivo estudio de las posibilidades que determina el planeamiento en relación a la ciudad ya existente, y resulta en la implantación de un programa mixto que se compone de:

1. SEMILLERO DE EMPRESAS / WORKCENTER
2. ESPACIO MULTIFUNCIONAL POLIVALENTE
3. MERCADO POP-UP
4. CENTRO COMERCIAL (HIPERMERCADO)

Se trata de implantar un conjunto de usos que se puedan complementar entre sí pero que además sirvan al entorno urbano en el que se circunscribe el proyecto.

El programa se distribuye en el edificio según la figura adjunta.

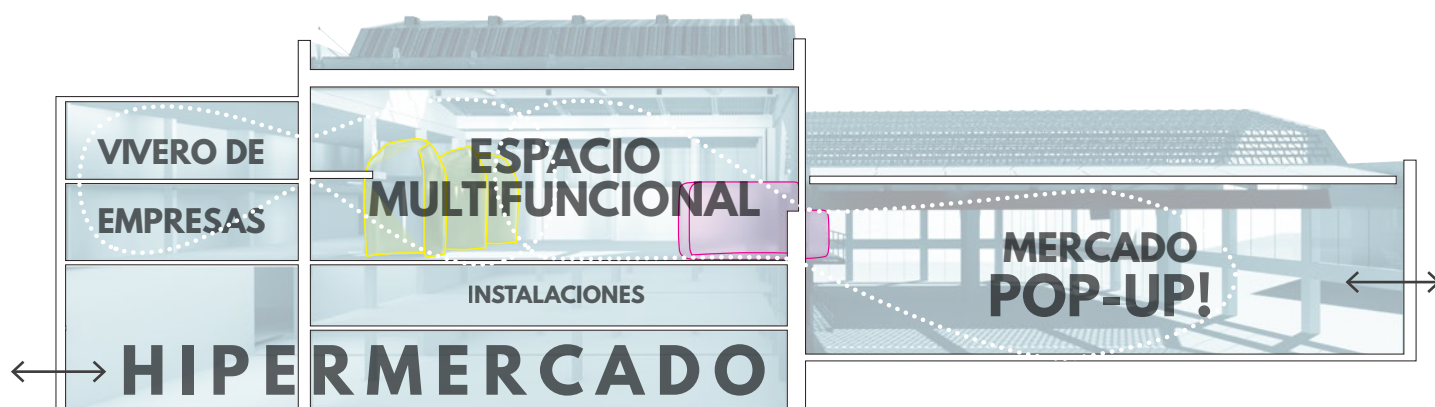
El espacio para los **mercados pop-up** queda en la nave Este, en directa relación con el parque urbano propuesto, eje conector del barrio de Fuencarral con el Hospital Ramón y Cajal y la nueva estación de cercanías. Este espacio constituye el núcleo dinamizador del proyecto, atrayendo público cercano y lejano, mediante la programación de mercados temporales dedicados, por ejemplo, a la gastronomía o a la presentación pública de trabajos realizados en el Semillero de empresas. El potencial económico de este tipo de eventos está claramente avalado por el éxito que denota el importante crecimiento de los mismos en Europa en los últimos años.

El **hipermercado**, se abre a la zona Oeste, en una cota más baja, en donde se plantean huertos urbanos que serán cedidos a la junta de Distrito Fuencarral para su administración a diferentes sectores poblacionales, y que incluso tendrán la oportunidad de vender sus productos en una zona contigua destinada a la situación de un mercado al aire libre. Esta práctica está extendida en toda Europa y genera beneficios directos en la salud física y mental de la población. Suelen ubicarse, como en este caso, en las proximidades de las vías Ferreas y carreteras, áreas no aptas para usos residenciales.

La dimensión intermedia del centro comercial propuesto pretende servir a un área urbana peatonal, y dar servicio a los más de 5000 empleados diarios del Hospital Universitario Ramón y Cajal.

El **vivero de empresas** se encuentra en las plantas superiores sobre el Hipermercado, y cuenta con áreas de coworking y oficinas, espacio "lab" para actividades de investigación y tecnología, áreas de descanso y salas de reuniones. Este tipo de espacios vienen siendo la solución a los nuevos modelos de pequeña empresa y trabajadores autónomos que han proliferado desde la llegada de la crisis, y adquieren hoy en día un peso específico en la capital en lo que a innovación y desarrollo se refiere, al abaratar gastos para los empresarios y fomentar sinergias interdisciplinares. También será una herramienta fundamental para la inserción laboral de una población de escasos recursos como la que habita el Poblado Dirigido de Fuencarral.

La nave central se libera para alojar un **espacio multifuncional** que puede servir al mercado pop-up, al vivero de empresas, o a ambos a la vez, así como funcionar de forma independiente. Está pensada para ser un espacio versátil, rentable a corto plazo para negocios de tamaño medio, como un gimnasio, por ejemplo, o para alojar otro tipo de actividades de carácter público, como la acogida de población en riesgo (desastres naturales, refugiados, etc). Dos grupos de piezas foráneas se encajan a los lados de la nave, sirviendo de espacios que articulen las actividades que en la nave se desarrollen (Vestuarios, baños, administración, etc)



ACCIONES

Las operaciones arquitectónicas sobre el edificio original de la fábrica Clesa son el verdadero objeto de concurso. Ante esta demanda nuestra respuesta es la CONSERVACIÓN entendida como la realización de las mínimas obras para su restauración y puesta en uso. Al fin y al cabo hablamos de un edificio de alto valor arquitectónico reconocido que no necesita añadiduras que compitan con su prestigio. Así, nuestra propuesta arquitectónica para la fábrica Clesa es la fábrica Clesa, y sólo se llevarán a cabo mínimas actuaciones para asegurar el desempeño de los nuevos usos:

Visibilizar la estructura

Para la adecuación de la nave Este como sede de mercados temporales optamos por retirar los paramentos y cubierta (que como se sabe, además, contienen amianto) desnudando la estructura original. De esta forma, el diseño de Sota servirá de “escenario” para el nuevo uso propuesto. Este espacio es de carácter exterior y público y se integra en el parque propuesto, por lo que carece de cerramiento. Convertimos el edificio original en una gran pérgola urbana.

Renovación material de la cubierta

Para acondicionar el espacio pop-up se colocarán unas piezas de mimbre trenzado siguiendo la forma serrada de la cubierta. El mimbre es un material enormemente flexible y versátil, con capacidad para adecuarse a la solución constructiva existente de forma económica, y su aspecto artesanal dotará el espacio de un toque de calidez en contraposición con el aire industrial del conjunto. La cubrición protegerá el espacio del exceso de luz conservando el detalle arquitectónico ideado por Sota, de forma que nuestra única actuación consistirá en la sustitución material de las placas de fibrocemento por esta piel permeable.

Inserción de nuevos elementos

En las zonas intersticiales entre las naves se insertan unas arquitecturas foráneas que acogen las áreas de programa que precisan de más intimidad. Dependiendo del uso de la sala multifuncional estas “burbujas” pueden ser vestuarios, áreas de administración, pequeños salones, bibliotecas, etc. Estas piezas son prácticamente los únicos elementos ajenos a la estructura original, y por ello se opta por visibilizar su diferenciación: se construirán en materiales plásticos de colores vivos. Al insertarse en un espacio ya conformado, las piezas se amoldan a su entorno como si fueran vasijas de vidrio soplado dentro de un molde, creciendo por donde pueden hasta alcanzar el volumen requerido para su función. Por un lado tendremos una pieza más grande y versátil, en el nexo entre la sala multifuncional y la nave Este, y por otro hay ocho enormes vasijas que se anclan a la huella dejada en el forjado por los antiguos tanques de leche, y que ahora servirán de espacios más íntimos (3.60 m de diámetro).

PRESUPUESTO

Rehabilitación y acondicionamiento de la Antigua fabrica CLESA (incluyendo gestion de residuos, plan de seguridad para gestion del amianto, rehabilitacion de estructura, etc.)

..... 5.000.000,00 Euros

Adaptabilidad del espacio configurable para la Antigua fabrica CLESA conforme al programa propuesto: Mercado, talleres, laboratorios, uso sanitario y hospedaje:

..... 2.000.000,00 Euros

Propuestas adicionales:

Huertos urbanos 52.500,00 euros
 Oficinas (4plantas+baja)..... 1.120.000 Euros
 Aparcamientos en torre (14 plantas)..... 1.875.000,00 Euros
 Urbanizacion y jardineria..... 806.000,00 Euros