

“Nada por aquí, nada por allá”

CONCURSO DE IDEAS PARA LA REHABILITACIÓN DE LA NAVE PRINCIPAL DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE CLESA EN MADRID

Con gran alegría acogimos hace unos meses la noticia de que la fábrica Clesa no iba a ser demolida. Quizás los más acérrimos sotianos opinen que el edificio debía haberse conservado en su totalidad, pero consideramos que se ha logrado un difícil equilibrio entre los lícitos intereses de Metrovacesa y la obligación del Ayuntamiento de Madrid (alentada por el COAM), de preservar el patrimonio arquitectónico de la ciudad.

Y sí, ciertamente, estamos hablando de patrimonio de primera categoría. A pesar de su estado de abandono actual, los espacios encadenados de las dos naves principales son realmente espectaculares. ¿Qué hacer con ellos? ¿Cómo mantener su identidad?

En nuestra propuesta se ha buscado implantar unos usos que respondan al doble requerimiento del concurso: ser viables económicamente y respetar la esencia arquitectónica del edificio. Para ello se propone implantar un uso deportivo que, como se expondrá a continuación, escasea en la zona. Las dos naves serán ocupadas con piscinas y pistas para practicar diversos deportes en su modalidad “indoor”, complementadas con aulas, zonas de musculación o fitness situadas en las antiguas oficinas.

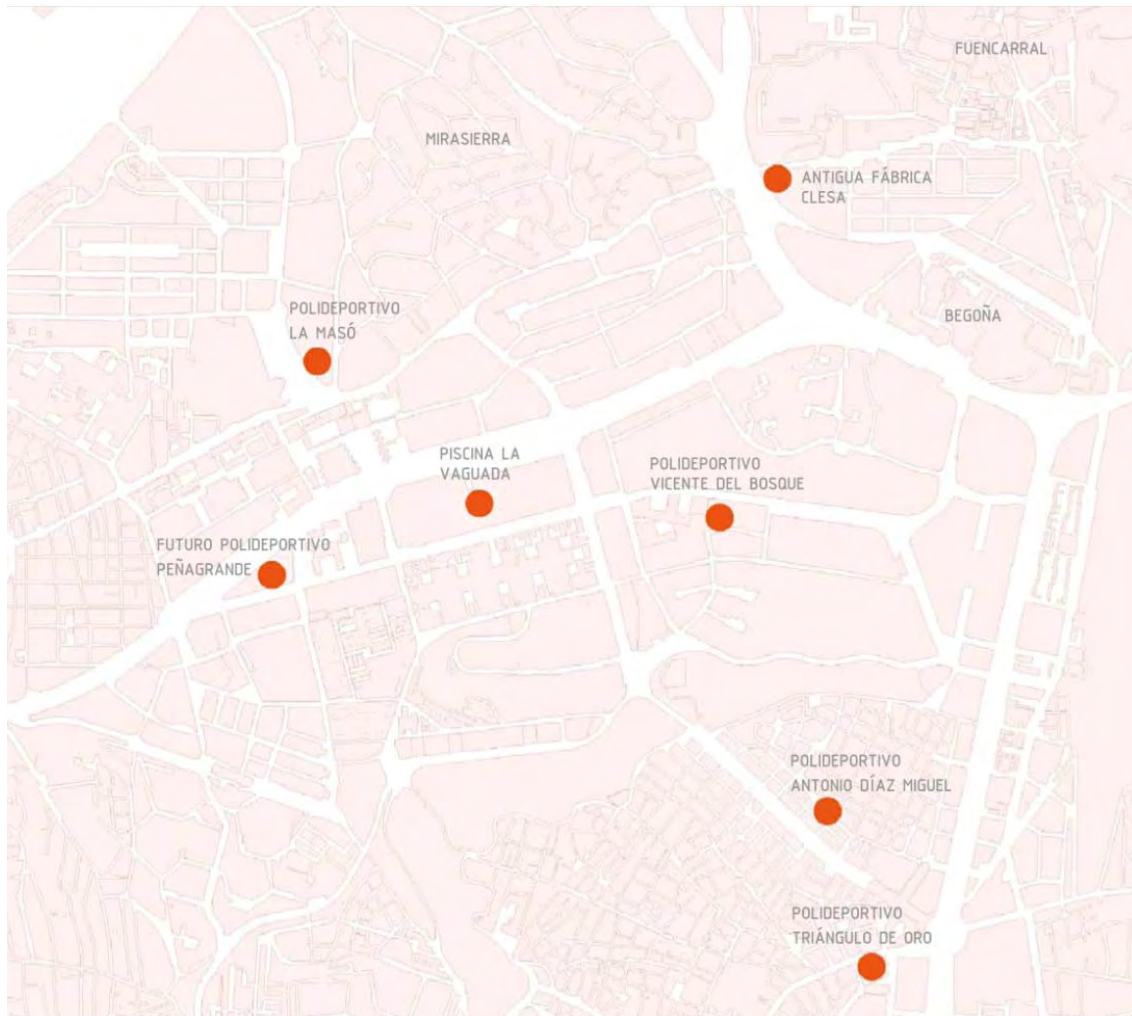


JUSTIFICACIÓN DEL USO PROPUESTO

En la zona existe un correcto equipamiento deportivo al aire libre, que da servicio al antiguo pueblo de Fuencarral, a los barrios de Santa Ana y Tres Olivos y al poblado dirigido de Fuencarral. Incluye una pista de atletismo, dos campos de fútbol, pistas de baloncesto, la Federación Madrileña de Tenis y una piscina al aire libre. Así mismo, en Tres Olivos existe un club de pádel, con siete pistas al aire libre.

Sin embargo, la oferta para realizar deporte a cubierto es inexistente. Buena prueba de ello es que, en el reciente concurso Renove Fuencarral, convocado por el COAM con el objeto de revitalizar el poblado dirigido de Fuencarral, varias propuestas detectaron esta carencia y propusieron crear un pabellón polideportivo cubierto. En la actualidad, los residentes en la zona han de desplazarse hasta otros polideportivos existentes, como el de La Masó, en el límite oeste del barrio de Mirasierra, la piscina

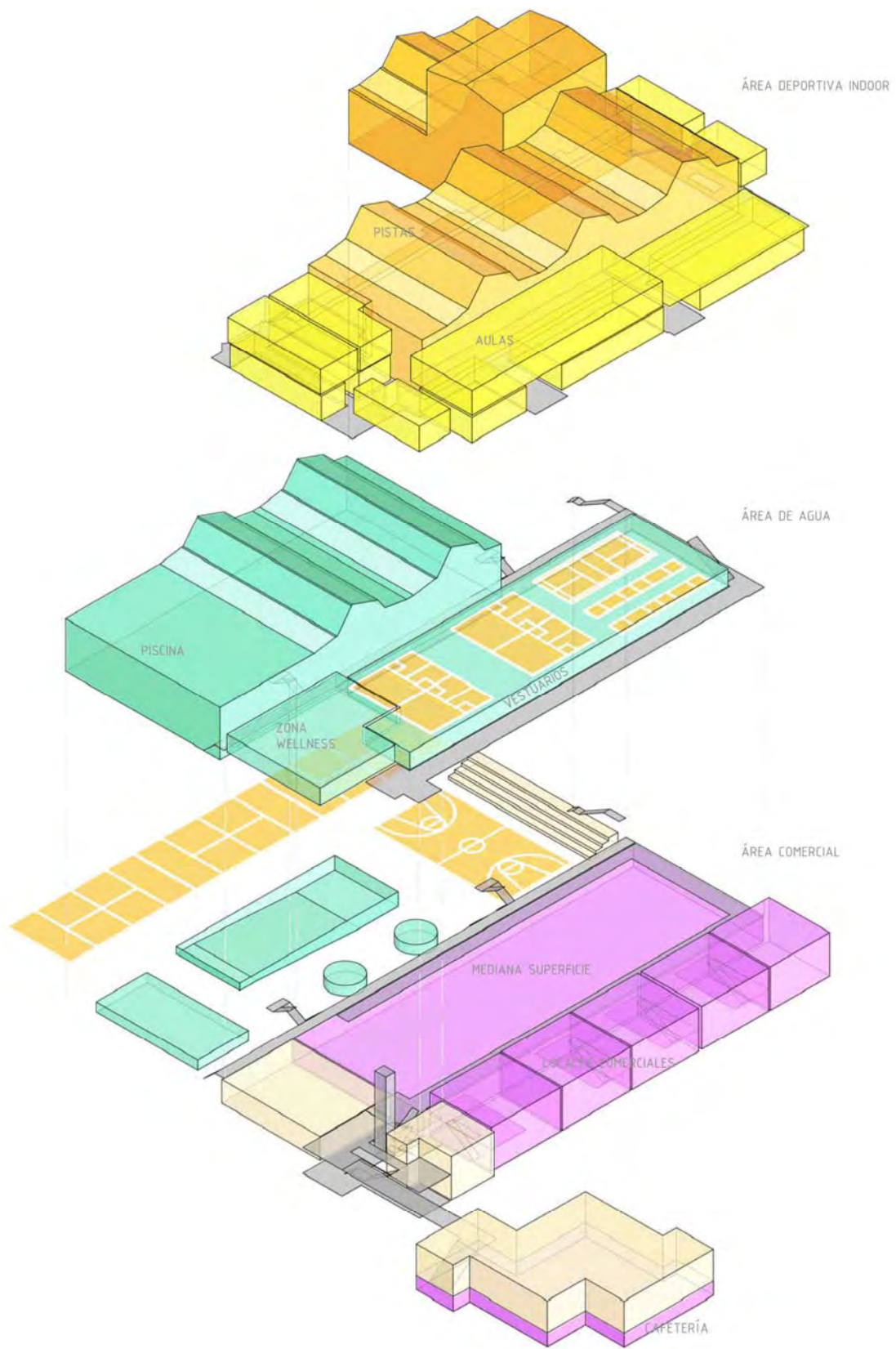
situada en el Centro Cívico de La Vaguada, o el polideportivo Vicente del Bosque, en el límite este del barrio del Pilar. En algunos casos, los residentes acuden al Triángulo de Oro, en las inmediaciones de Plaza de Castilla, o al nuevo polideportivo Antonio Díaz Miguel, en el barrio de la Ventilla. El futuro polideportivo de Peñagrande queda todavía más alejado del área de influencia.



Así pues, existe una necesidad real de implantar este uso en la zona que, además, será con certeza bien recibido por los nuevos habitantes de las futuras tres torres que acompañarán a la antigua fábrica de Clesa. También la envejecida población del poblado dirigido de Fuencarral encontrará atractivo un centro deportivo al que llegar andando.

Por otro lado, los trabajadores del vecino polígono industrial de Fuencarral, cada vez más escorado hacia usos terciarios, pueden ser atraídos por el futuro centro deportivo, si se pone en marcha una oferta atractiva en los horarios adecuados.

Complementario de este uso principal, se propone implantar una superficie comercial media. Situada bajo la nave principal, tendrá acceso independiente desde la calle de nueva creación y, por tanto, muy próxima a las tres nuevas torres. Una batería de tiendas accesibles desde la fachada oeste y una cafetería-restaurante surgida de la recuperación del comedor original completarán el programa propuesto, que se describe detalladamente a continuación.

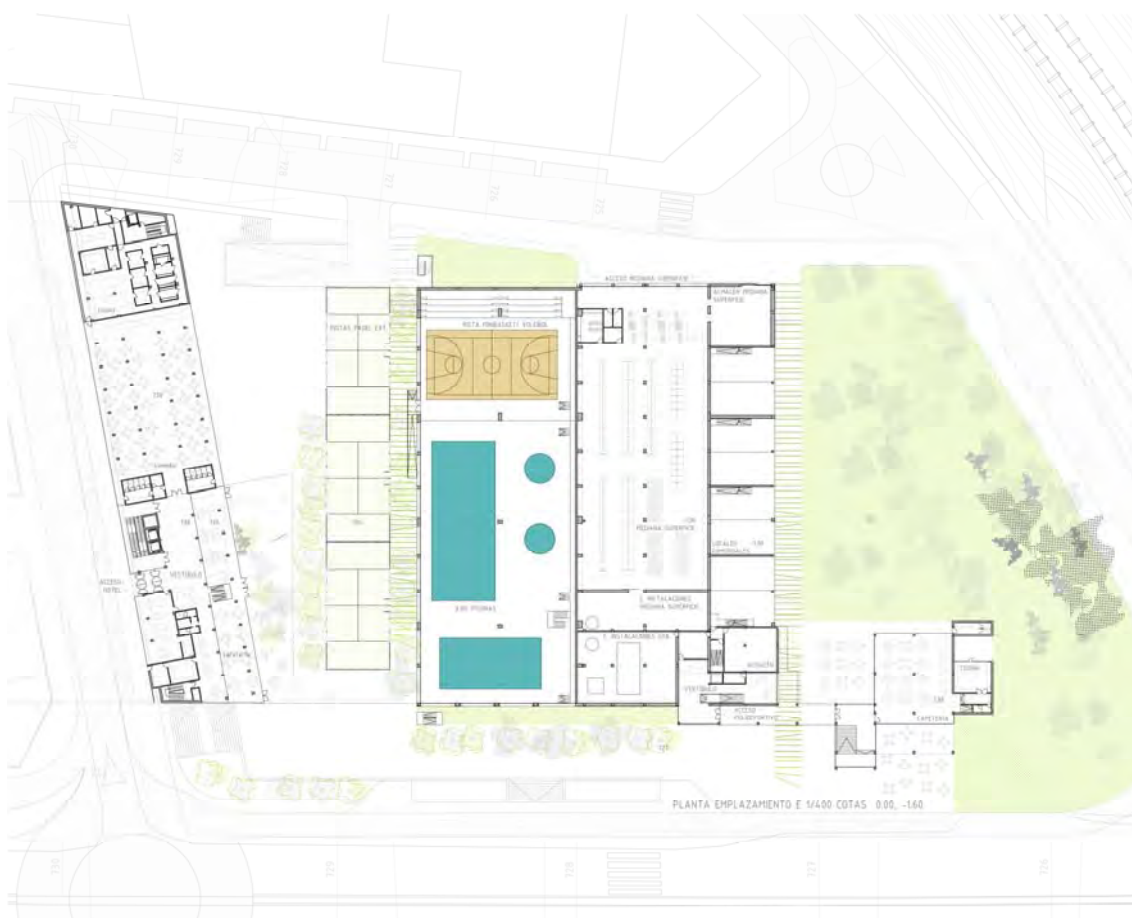


DESCRIPCIÓN FUNCIONAL

PLANTA BAJA. COTAS 0.00 Y -1.60

Junto a las referidas tiendas y superficie comercial (con almacén anexo), en planta baja se sitúa el acceso al complejo polideportivo. La recuperación de la volumetría original en la fachada principal, orientada hacia la Avenida del Cardenal Herrera Oria, conlleva la eliminación de añadidos posteriores y la reaparición de la pasarela que conecta en planta primera el edificio principal con el satélite donde se ubicaban el comedor y los vestuarios de los trabajadores. Bajo la pasarela se recupera el doble acceso, independiente, al edificio principal y a la nueva cafetería-restaurant que reemplaza al antiguo comedor. Ésta, como antaño, tiene un cerramiento completamente acristalado, dispone de un porche cubierto hacia la Avenida del Cardenal Herrera Oria, y está dotada de una cocina industrial anexa.

En la planta baja del edificio principal se sitúa la escalera de acceso a la planta primera.

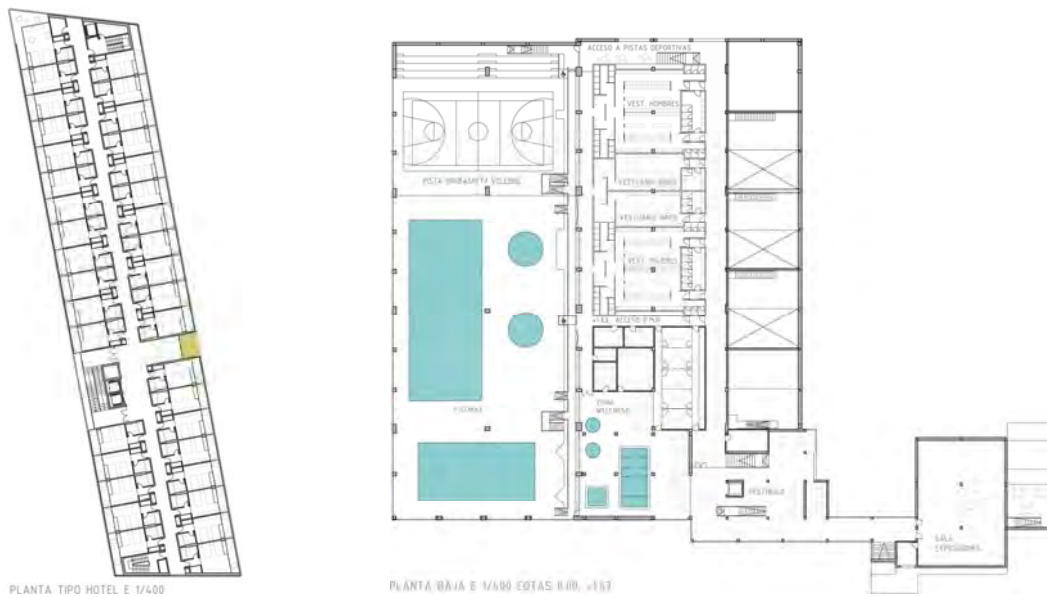


PLANTA BAJA. COTAS 0.00 Y +1.63

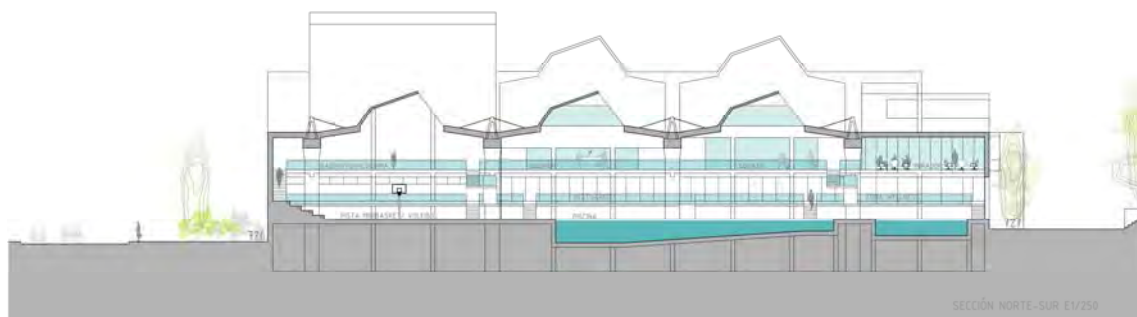
Se recupera en el vestíbulo de esta planta del edificio principal el planteamiento espacial de De la Sota, con un espacio prácticamente diáfano del que arrancan y al que llegan sendas escaleras. Una zona de control y recepción, así como una zona wifi y otra de espera completan este vestíbulo, desde el que parte la pasarela elevada que comunica con el edificio satélite. En él, con posibilidad de acceso independiente desde el exterior, se propone ubicar una sala de exposiciones donde los visitantes puedan conocer detalles del edificio, fotografías de su construcción u otras obras del arquitecto gallego, muchas en Madrid. La iluminación mediante ventanas altas de los antiguos vestuarios parece óptima para este nuevo uso, que se completa con una zona de proyección audiovisual.

Del vestíbulo, nuevamente en el edificio principal, se accede a los vestuarios. Se han proyectado generosos, ocupando prácticamente toda la planta bajo la nave principal de la fábrica, y por encima del

espacio destinado a superficie comercial. Desde los vestuarios, situados a la cota +1.63 se accede a los distintos usos deportivos planteados. Tras pasar una zona de pies mojados, se accede a la zona de piscinas, situada a la cota 0.00, en la nave de producción inferior, a través de la pasarela original. Esta zona ocupa el espacio correspondiente a dos lucernarios de cubierta, y cuenta con dos piscinas rectangulares, una de entrenamiento, de dimensiones 25 x 10 metros y otra de poca profundidad, de 16 x 8 metros, para realizar actividades infantiles o de aquagym. Dos piscinas infantiles, de forma circular, completan esta zona, en la que se prevé acristalar todo su perímetro y abrirlo hacia la zona verde que separa el edificio del hotel de nueva creación. La existencia de un sótano bajo esta nave permite albergar este uso sin gran dificultad, así como alojar las instalaciones de climatización e hidráulicas correspondientes. A la misma cota que los vestuarios, con acceso directo desde ellos, se proyecta una zona de wellness, que incluye spa, sauna y baño turco. Se completa con 5 cabinas de masajes, en las que se plantea un doble acceso que propicie su uso por clientes que no lo sean del spa o la piscina.



El otro uso importante que alberga la gran nave inferior (correspondiente al tercer lucernario de cubierta y a la antigua torre de esterilizados) es el de una pista deportiva, que puede ser de minibasket o de voleibol. Separado con un cerramiento de vidrio de la zona de piscina, en su frente opuesto se ha dispuesto un graderío y el acceso desde la zona de vestuarios, desde donde también es posible acceder a la planta superior, a la gran nave principal, mediante una escalera de nueva creación.



PLANTA PRIMERA

A la planta primera, situada a la cota +4.33, se accede desde los vestuarios a través de la escalera de nueva creación o mediante la escalera y el ascensor situados en la crujía de las antiguas oficinas orientadas hacia la Avenida del Cardenal Herrera Oria.

En el gran espacio de la nave principal se propone la instalación de cuatro pistas de squash con cerramientos de vidrio, así como dos pistas de esgrima y una de bádminton.

Los antiguos módulos de oficinas, con fachada a norte y oeste, albergan aulas de spinning, judo, aerobio, pilates, taichí, gimnasia,...En el ala oeste, las tres aulas proyectadas se alternan con dos zonas de espera y encuentro, coincidentes con los dos miradores que sobresalen de la fachada. Todas estas aulas, al igual que el pasillo de acceso a ellas, tienen cerramientos de vidrio que introducen luz lateral en la nave principal.

Se completan los usos de la planta con una zona administrativa en el ala norte, orientada hacia la Avenida del Cardenal Herrera Oria, y la reconversión de la zona de oficinas que se asomaba a la nave inferior en un mirador sobre la piscina infantil.



PLANTA PRIMERA E 1/400 COTA +4.33



PLANTA SEGUNDA E 1/400 COTA +7.71

PLANTA SEGUNDA

En la planta segunda, situada a la cota +7.71, se sitúan aulas en el ala norte y una gran sala de musculación en el ala oeste. En el attillo situado al fondo de la nave se habilitan otras dos aulas, accesibles mediante una escalera de nueva creación.



SUPERFICIES ANTIGUA FÁBRICA

Se adjuntan a continuación las superficies útiles de los espacios propuestos para el edificio:

PLANTA BAJA. COTAS 0.00 Y -1.60

Acceso principal y vestíbulo.....	99m ²
Almacenes y cuartos de instalaciones de edificio principal.....	262m ²
Acceso a cafetería-restaurante.....	59m ²
Cafetería-restaurante.....	170m ²
Porche cafetería-restaurante	55m ²
Cocina.....	29m ²
Superficie comercial.....	975m ²
Almacén superficie comercial.....	89m ²
Instalaciones superficie comercial.....	121m ²
Locales comerciales.....	421m ²

PLANTA BAJA. COTAS 0.00 Y +1.63

Vestíbulo principal.....	229m ²
Pista de minibasket/ voleibol y zonas aledañas.....	506m ²
Zona de piscinas.....	1091m ²
Zona de wellness (spa, sauna, baño turco y cabinas).....	372m ²
Acceso a vestuarios y pistas deportivas.....	238m ²
Vestuario hombres.....	179m ²
Vestuario mujeres.....	179m ²
Vestuario niños.....	140m ²
Acceso y vestuario P.M.R.	51m ²
Galería acceso a piscina y espacios auxiliares.....	88m ²
Altíllos locales comerciales.....	215m ²
Pasarela de acceso a edificio satélite.....	39m ²
Sala de exposiciones.....	204m ²
Comedor.....	35m ²

PLANTA PRIMERA

Nave principal (pistas de squash y esgrima)	1111m ²
Escalera principal.....	20m ²
Distribuidor ala norte.....	81m ²
Aula 1 spining ala norte.....	87m ²
Aula 2 spining ala norte.....	68m ²
Mirador sobre piscinas.....	33m ²
Distribuidor y zonas de espera ala oeste.....	183m ²
Aula 1 ala oeste.....	74m ²
Aula 2 ala oeste.....	141m ²
Aula 3 ala oeste	144m ²
Oficinas.....	62m ²
Aseos.....	18m ²

PLANTA SEGUNDA

Distribuidor ala norte.....	58m ²
Aula 1 ala norte.....	89m ²
Aula 2 ala norte.....	86m ²
Aula 3 ala norte.....	47m ²
Sala musculación.....	303m ²
Aula 1 altillo nave principal.....	41m ²
Aula 2 altillo nave principal.....	31m ²
Aseos.....	18m ²

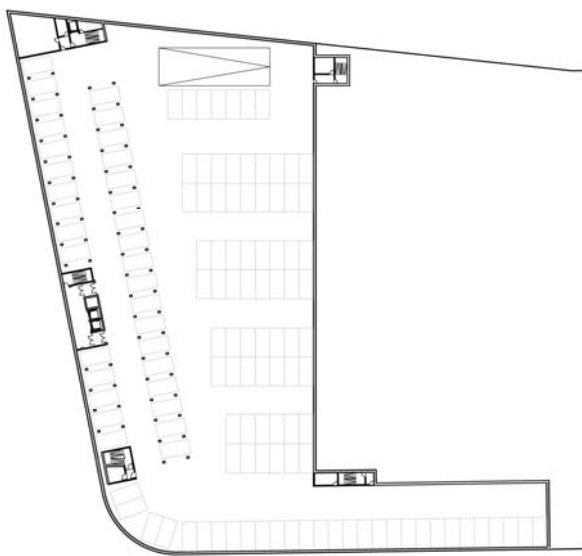
La superficie construida total de la intervención, según el levantamiento aportado por la organización del concurso, es de 8.980 m².

USOS COMPLEMENTARIOS

La propuesta presentada se completa con el diseño de un hotel, un aparcamiento subterráneo entre éste y la antigua fábrica de Clesa, y el tratamiento de los espacios exteriores. El hotel, tal y como sugieren las bases, responde perfectamente a la demanda de habitaciones de los visitantes del cercano hospital de Ramón y Cajal. Su volumetría prismática viene determinada por la ordenación propuesta. La orientación de las habitaciones (este-oeste) propicia la utilización de un cerramiento de lamas verticales que le confieren un aspecto abstracto. Son puntualmente interrumpidas por tres huecos que iluminan la escalera principal desde la fachada oeste. Se proyectan 37 habitaciones por planta, excepto en tres de ellas, en las que se elimina una habitación para generar los citados huecos. Resultan, por tanto, 219 habitaciones. En planta baja se sitúan la recepción, las oficinas, el comedor principal y su cocina aladaña. Parte de la planta baja se convierte en altillo de un espacio de doble altura que salva el importante desnivel existente entre la calle de acceso (Calle Isla de Sicilia) y la cota de arranque de la antigua fábrica. En esta zona de la planta semisótano se sitúa el salón social, con una zona de juegos y una cafetería. Se completa la planta con salas de usos múltiples y la zona de lavandería y vestuarios de personal.

El garaje del hotel cuenta con 66 plazas, distribuidas en dos plantas. Por su parte, el garaje situado entre el hotel y la antigua fábrica cumple con la dotación mínima de 190 plazas solicitadas en las bases, si bien el uso asignado a la antigua fábrica no sea el comercial. Se proyectan 195 plazas, 96 en el sótano 1 y 99 en el sótano 2. Aunque los dos garajes corresponden a usos distintos (y responden a geometrías también distintas), se ha considerado como más lógico su funcionamiento como un único garaje. Así, tres de las cinco escaleras necesarias para cumplir la normativa de evacuación en caso de incendio, así como los conductos de extracción mecánica de aire viciado, circulan por el interior del hotel. Por otro lado, ambos comparten un único acceso de vehículos, que se realiza desde la proyectada prolongación de la calle Xaudaró.

En el espacio entre el hotel y la antigua fábrica se crea una superficie dura, que sirva de posible expansión a los usos de la planta semisótano del hotel. En las proximidades de la nave se ubican tres pistas de pádel alineadas en paralelo a la nueva fachada este, y separadas de ella por una calle peatonal que conectará de forma eficaz la nueva zona residencial de las tres torres con la Avenida de Cardenal Herrera Oria. La misma operación se repite en la fachada oeste, donde la calle peatonal circula en paralelo a las nuevas tiendas, hasta llegar al recuperado paso elevado de la antigua fábrica, así como a la nueva cafetería del complejo deportivo. En este caso, la ausencia de sótanos en la parcela restante propicia la plantación de arbolado de porte.



PLANTA APARCAMIENTO SÓTANO 1 E 1/800



SUPERFICIES DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS

SUPERFICIES ÚTILES

Hotel

PLANTA TIPO

Habitación tipo.....	24m ²
Suite.....	47m ²
Distribuidor.....	183m ²
Núcleo comunicación principal.....	53m ²
Núcleo comunicación norte.....	15m ²
Núcleo comunicación sur.....	23m ²

PLANTA BAJA

Vestíbulo principal.....	176m ²
Oficinas.....	67m ²
Comedor.....	494m ²
Cocina.....	236m ²
Núcleo comunicación principal.....	62m ²
Núcleo comunicación norte.....	15m ²
Núcleo comunicación sur.....	27m ²
Almacén e instalaciones.....	26m ²

PLANTA SEMISÓTANO

Salón social, cafetería y espacios anexos	474m ²
Salones multiusos.....	494m ²
Lavandería y vestuarios personal.....	236m ²
Núcleo comunicación principal.....	62m ²
Núcleo comunicación norte.....	15m ²
Núcleo comunicación sur.....	27m ²

SUPERFICIES CONSTRUIDAS

Hotel

Plantas 1 a 6.....	1342m ²
--------------------	--------------------

Planta baja.....	1164m ²
Plantas semisótano.....	1342m ²
TOTAL SUPERFICIES SOBRE RASANTE.....	10558m ²

Aparcamiento

Aparcamiento hotel sótano 1.....	1342m ²
Aparcamiento hotel sótano 2.....	1342m ²
Aparcamiento general sótano 1.....	3089m ²
Aparcamiento general sótano 2.....	3089m ²
TOTAL SUPERFICIES BAJO RASANTE.....	8862m ²

PRESUPUESTO

El presupuesto de ejecución material de la propuesta se desglosa de la siguiente manera:

Intervención en la antigua fábrica.....	9.087.760,00 EUR
Hotel.....	12.020.283,00 EUR
Aparcamiento.....	3.106.131,00 EUR
TOTAL.....	24.214.174,00 EUR