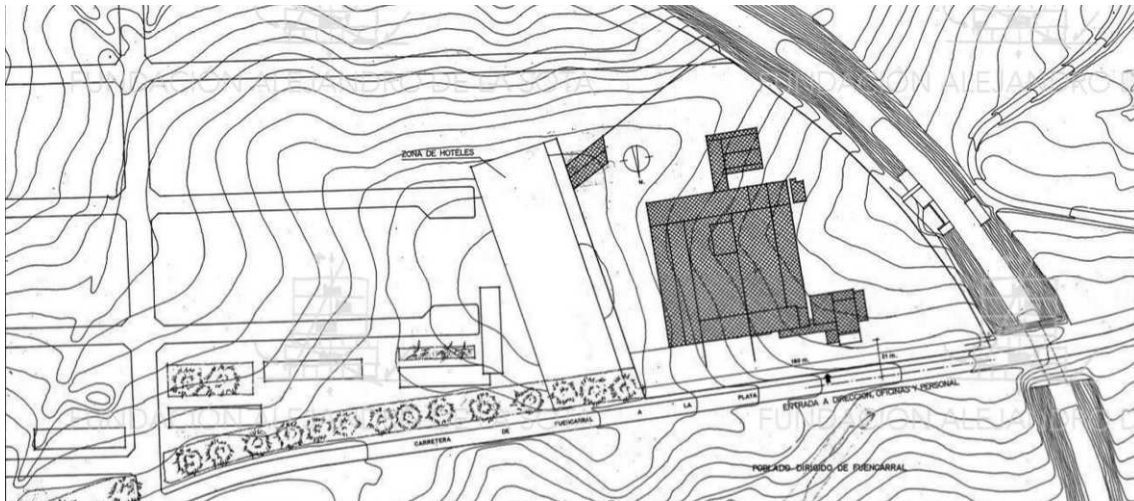
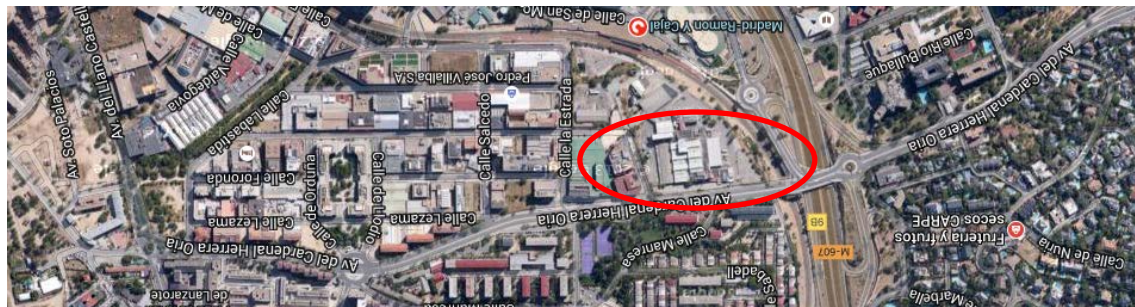
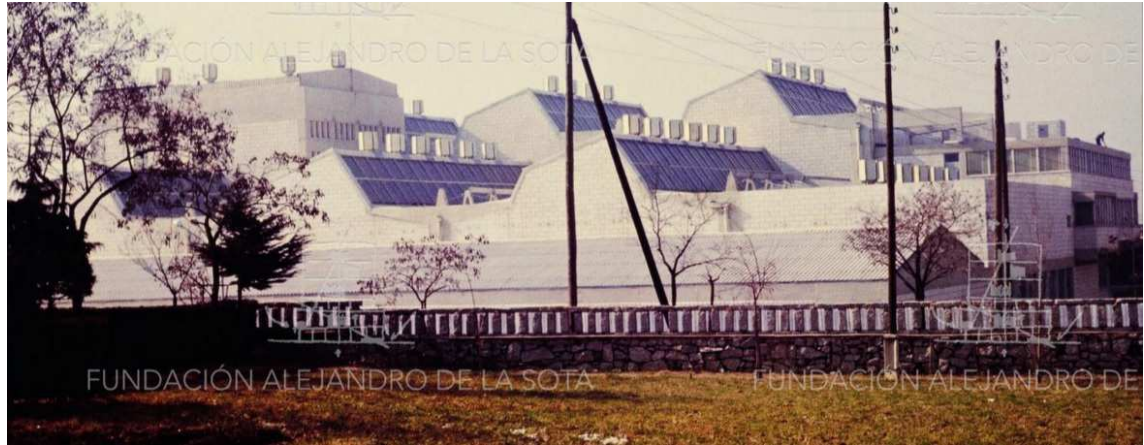
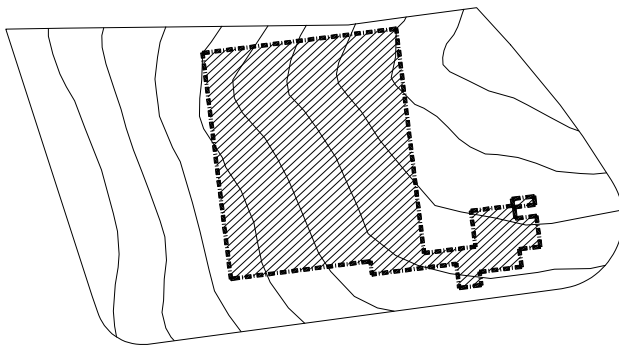




Lema: Arcliptica Sciilso.



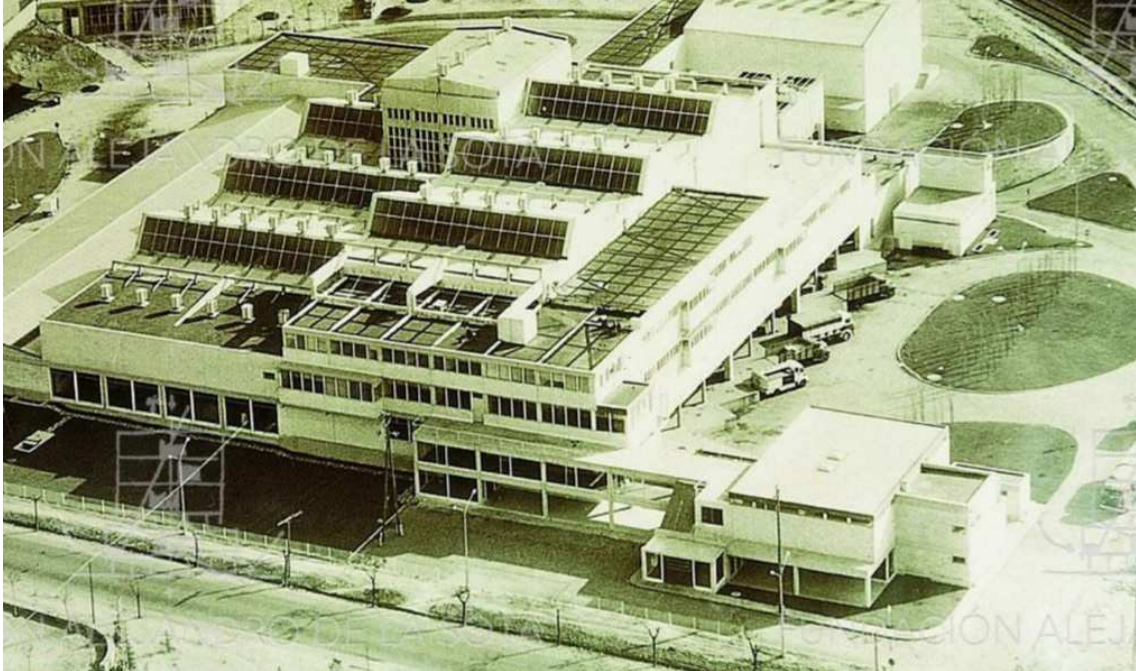
Para lo cual vamos a realizar, por un lado, una nueva implantación urbana evocando a las líneas de nivel presentes en el plano original de situación a modo de bandas de trazado ondulado y de altura variable que se entrelazan generando los distintos usos y estableciendo la imagen final de la urbanización. Se tiene en cuenta las cotas de nivel del viario perimetral aportado.



Por otro lado, vamos a realizar una reinterpretación geométrica del tratamiento que, Don Alejandro de la Sota, realizó para formalizar la urbanización del entorno del edificio. De esta forma establecemos un diálogo entre la rigidez, linealidad, y fortaleza de lo antiguo frente a la flexibilidad, ondulación y maleabilidad de lo nuevo. Esta nueva forma surgida constituye el germen del diseño al que se adaptarán todos los volúmenes aparecidos en el entorno de la fábrica, e incluso en su interior.

En resumen:

- 1.- Liberamos toda la planta de la parcela a nivel de suelo de edificaciones, rodeándolo de zonas verdes con la intención de potenciar el valor paisajístico de la antigua fábrica Clesa.
- 2.- Creamos una zona de estancias y vistas en el punto más alto de la parcela (cota +2.00).
- 3.- Adecuándonos al expediente de protección, recuperamos la volumetría original de la obra (ver foto extraída del archivo de la Fundación Alejandro de la Sota), eliminando las construcciones auxiliares no protegidas.



4.- Reinterpretamos el muelle de carga del alzado Oeste adaptándolo a las nuevas necesidades y a las pautas de diseño anteriormente mencionadas.

5.- A modo de deferencia a la fábrica Clesa, los nuevos volúmenes aparecidos en su entorno, se adaptarán a formas curvas y elípticas que a su vez marcan recorridos y su disposición genera espacios de estancia, vistas y circulación. Este diseño permite integrar nuevas necesidades surgidas en obra como podría ser un centro de transformación, local de instalaciones... También se utilizará el mismo diseño en espacios interiores que se pretendan destacar o diferenciar del espacio original.

Constructivamente planteamos utilizar el u-glass que por sus dimensiones se adapta bien a esa geometría.

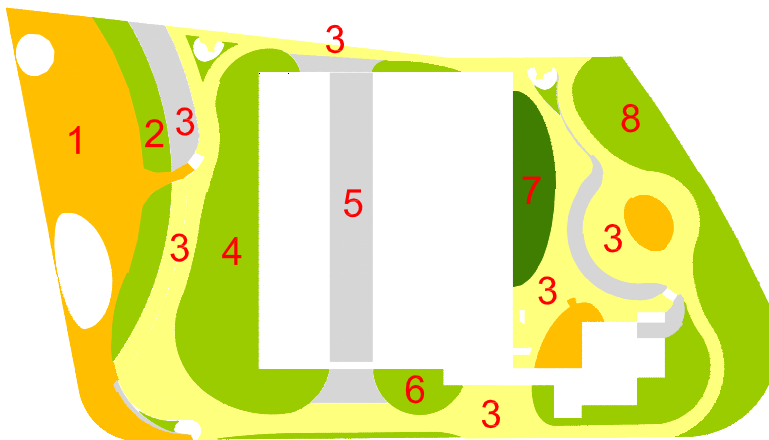


Ejemplo del empleo del u-glass adaptado a formas curvas.

6.- Atendiendo al expediente de protección, el alzado sur será de nueva creación. Siguiendo en la línea del punto de partida de nuestra intervención, pretendemos generar una segunda piel orgánica "verde", en el que aparecerán huecos para vistas, plantas, placas solares, sin un orden aparente dándole una apariencia orgánica. Funcionalmente, permite ocultar y sustentar los recorridos de evacuación y accesos a algunos de los usos de la fábrica, permite ocultar el paso de instalaciones si fuera necesario, barrera acústica con respecto a las vías ferroviarias, integran a su vez en sus extremos finales las escaleras cuya geometría se adapta al diseño de inicio y minimizan su impacto visual al ocultarse tras el paramento verde. Además, comunica los distintos usos del edificio con los aparcamientos situados al Este de la fábrica permitiendo el recorrido cíclico a nivel de suelo sobre toda la parcela. Las características de este alzado junto con la no existencia de paramentos de fachada en el borde de la parcela evitarán la aparición de grafitis. También, dispondrá en el hueco de las escaleras de depósitos de recogida de aguas pluviales para el riego de las zonas ajardinadas adyacentes, puntualizando aún más su valor bioclimático.

PLANTEAMIENTO URBANO.

En respuesta al planteamiento inicial, nos vamos a encontrar con una parcela en la que va a predominar el espacio libre en torno al edificio de la fábrica Clesa. Dicho espacio libre se organiza a modo de "franjas" independientes unas de otras, con orientación Norte-Sur y límites de trazado ondulado a modo de líneas de nivel topográficas. Cada franja se va a tratar de diferente manera, que junto con su espacialidad le va a conferir su función dentro del todo. Procedemos a describir cada uno de los espacios en sentido Este-Oeste:



La primera zona (1) linda con la calle Isla Sicilia, de trazado plano y cota 730 (cota +2.00 referida al proyecto). Lugar donde se pretende disponer de un edificio de uso hotelero. En nuestra propuesta este edificio libera la planta baja, facilitando la permeabilidad de accesos desde la calle al interior de la parcela generando un espacio amplio parcialmente cubierto y en el que se pueden disfrutar de las sugerentes vistas de los lucernarios del alzado Este de la fábrica. Este planteamiento junto con la zona verde que la precede, realza el valor paisajístico del edificio de Don Alejandro de la Sota. Las vistas, junto con la posibilidad de tener una zona cubierta o no, facilita la función de estancia y relación, la cual puede estar potenciada con la presencia de un kiosco-bar, y la recepción del hotel, integrado en piezas curvas que organizan subespacios dentro de la misma franja con la función de circulación.

Constructivamente, optamos porque el pavimento de esta pieza sea de adoquines prefabricados de hormigón, que permite por su tamaño adaptarse bien a los espacios ondulados, tienen gran resistencia y por su forma y tonalidades nos permite amoldarnos a la idea conceptual del planteamiento inicial, evitando líneas rectas y direccionales y jugando con los tonos se pueden conseguir gradaciones curvas adaptadas a las necesidades de cada espacio como podemos ver en las siguientes imágenes.



En la parte norte de esta “franja”, el límite de esta pieza con la siguiente se tratará con una banda sinuosa realizado con microhormigón liso que a la vez de proteger caídas, permite sentarse, jugar...

La segunda pieza de menor anchura y longitud, constituye el límite de la “plaza” anteriormente descrita y tiene la función de suavizar el encuentro con la siguiente franja de recorridos. Es una zona verde compuesta por arbustos bajos, no transitable, de altura variable que potencia la visión ondulada no sólo a nivel de planta y que permite la aparición de nuevos usos a otros niveles, como el acceso al supermercado situado a cota -1.50 que ya comentaremos en el planteamiento funcional de la memoria.

La tercera “franja” tiene la función de aglutinar todos los recorridos interiores de la parcela y facilitar los accesos tanto peatonales como de vehículos. La idea es permitir la circulación en todo el recinto de forma suave y gradual, por tanto, las rampas de mayor pendiente son del 6% y de 9 metros de longitud máxima, cumpliendo de esta manera con las normativas de accesibilidad vigentes. Estos recorridos se acomodan a los distintos accesos funcionales de todos los edificios del recinto. Esta función de circulación y recorridos por toda la parcela hace que su forma adopte una forma más cíclica que de “franja”. Además cambiará su composición material en función de si su uso es para vehículos o para personas. La anchura generosa de los recorridos peatonales, su carácter cíclico que permite crear distintos circuitos y el entorno constituido por las zonas ajardinadas en torno a la fábrica le confiere la posibilidad de ser un lugar apto para correr, permitiendo a su vez de calentamiento previo para realizar cualquier actividad deportiva que va a albergar la antigua fábrica.

Esta zona tiene una particularidad al Oeste del edificio, ya que aparece una “rotonda” integrada en el pavimento peatonal que tiene una doble función. Por un lado permite una entrada de vehículos ocasional, ya sea para paradas puntuales atendiendo al uso de zona infantil o para facilitar la carga y descarga de productos en el restaurante situado en el antiguo edificio de comedores y vestuarios. Por otro lado en la rotonda se genera un escenario que apoyado en unas bandas onduladas de microhormigón constituyen un graderío que permite realizar puestas en escena.

La banda 4 constituye una zona ajardinada ya con una vegetación de mayor porte que en la zona 2. De esta forma “camufla” el nuevo alzado parcial Este que se producirá al demoler la actual nave a dos aguas que ocupa ese flanco y resalta la vista de los lucernarios sobre una base de arboleda, rememorando un poco la imagen que vimos en la foto general del edificio, tomada a ras de suelo, ya mostrada al inicio del presente documento.

La zona 5 corresponde al semisótano actual situado a -4.30 que ahora se manifiesta en la urbanización en los extremos Norte y Sur del edificio adquiriendo mayor protagonismo. La intención es de darle una riqueza espacial a la urbanización y mejorar las condiciones de ventilación e iluminación natural de este espacio. Esto nos permite ventilar e iluminar los espacios situados a la cota -1.90 sobre todo en los extremos. Por la posición que ocupa en el edificio nos induce a pensar que su uso más idóneo es el de recinto destinado a las instalaciones. No obstante se pretende además organizar este espacio de manera ordenada con colores claros y bien iluminados para posibilitar generar "vistas" para las salas deportivas. Se deberán disponer las máquinas más ruidosas en el centro de este espacio y estudiar las condiciones acústicas de los espacios colindantes.

La franja 6, más diluida por la presencia de la fábrica, vuelve a ser una zona ajardinada, pero de vegetación de poca altura para seguir percibiendo el alzado Norte del edificio.

El espacio 7, corresponde a una zona situada sobre el muelle de carga y descarga, ya al Oeste del edificio cuyo límite se adapta a los criterios de diseño y se materializa con la misma valla perimetral del recinto.

Finalmente ya en el límite Oeste de la parcela aparece la última banda, caracterizada por ser una zona ajardinada de topografía suave adaptándose al "muelle" en la zona sur y a la topografía del terreno a partir de ahí. Ya con árboles de mayor porte para proteger acústicamente a la fábrica, limitar vistas hacia el exterior de la parcela y generar un espacio de estancia y vistas hacia la cara Oeste del edificio. Esta banda de límites ondulados es atravesado en la zona Norte por la zona de recorridos, y tiene como particularidad una zona de accesos de vehículos ocasional que se produce en la "rotonda escenario" que comentamos anteriormente, y que se trata con un pavimento semi-vegetal adaptable a relieves ondulados de adoquín césped.

PROGRAMA DE NECESIDADES DE LA INTERVENCIÓN

A la hora de establecer el programa de necesidades y los usos que se van a establecer en el conjunto edificatorio final se ha tenido siempre en cuenta el tratamiento como pieza urbana singular unitaria.

Poner en valor el edificio de Alejandro de la Sota es una de las premisas principales de la intervención. Es por ello que las nuevas construcciones se apoyan en diseños que contrastan con el edificio original, con la idea de separarse conceptualmente y no contaminar la percepción de lo que es primitivo y lo que no lo es. Además, se ha buscado también recuperar los valores perdidos por el paso del tiempo en el edificio principal, recuperando algunas terrazas, soportales y escaleras que habían sido anulados en intervenciones posteriores. Además, los espacios verdes generados alrededor del edificio permiten su contemplación desde zonas más alejadas y tranquilas que dejan apreciar sus valores arquitectónicos.

Todo el programa se sustenta en premisas fundamentales como la accesibilidad o la eficiencia energética, implementando soluciones a todos estos niveles y resaltando siempre el elemento verde y natural como esencial en el concepto de la intervención.

Los usos elegidos para configurar la propuesta de intervención justifican la rehabilitación del edificio amén de garantizar la futura explotación productiva por parte del promotor.

Edificio original de Alejandro de la Sota:

Albergará un centro deportivo, una escuela de educación infantil / ludoteca y un espacio destinado a oficinas, además de un lugar para instalaciones en el sótano existente. En la construcción auxiliar adyacente al edificio se ubicará una zona de restauración. Estos usos están plenamente justificados desde las siguientes premisas:

La demanda de actividades deportivas en los tiempos actuales es un aspecto fundamental de la sociedad. Los grandes espacios del edificio original permiten albergar estos usos a la vez que, en un proceso simbiótico, se aprovechan de ellos para exhibirse, al ser usos que apenas requieren compartimentación. El centro deportivo se compone de un espacio para pistas deportivas, situado a la cota 0,00m, con 3 pistas de pádel, dos de squash y una de baloncesto 3x3. De estas pistas, cabe destacar la importancia de la inclusión de la pista de baloncesto 3x3,

debido a que es una modalidad impulsada por la FIBA y que ya se ha disputado en certámenes oficiales internacionales, como en los Juegos Olímpicos Juveniles. Desde el organismo internacional esperan que el deporte pueda llegar a estar en los Juegos Olímpicos para el año 2020. FIBA busca desarrollar y fomentar el baloncesto en todo el mundo utilizando el 3x3 teniendo en cuenta que es un juego más sencillo y fácil de practicar, puesto que se necesita tan solo un aro.

Además de las pistas deportivas, se incluyen también diversas salas de pilates, zumba y yoga, así como una gran sala cardiovascular y de musculación a la cota +4,33m. Vestuarios, espacios de almacenamiento, espacio administrativa y recepción completan la zona deportiva. Destacamos el hecho de que las salas más espaciosas se relacionan visualmente entre sí a través de grandes superficies acristaladas que incentivan la relación visual y funcional de estos espacios. Frente a la sala de cardio y musculación existe además un espacio de espera para familiares y amigos de los usuarios del centro deportivo.

La zona de oficinas se reparte en tres niveles diferentes. Recepción y espacio de archivo a la cota +1,63m, 3 seminarios, aseos y espacio general de trabajo en la cota +4,33m y zona de despachos simples, dobles y múltiples a la cota +7,71m

El centro de educación infantil se desarrolla en dos niveles, situándose 3 aulas (una línea educativa completa), una sala de usos múltiples, el nivel inferior de la ludoteca y la administración, en el nivel -1,90m. El nivel +1,63m alberga el resto de la ludoteca, con zonas de juegos variadas y espacios reservados para la celebración de cumpleaños. Las zonas próximas calificadas como residenciales, así como los propios usos establecidos en el edificio, justifican la existencia de esta escuela infantil.

En el sótano existente se sitúa un boulevard de instalaciones, espacio destinado principalmente a albergar los equipos necesarios para el funcionamiento de las diferentes instalaciones del edificio. Debido a la singularidad de este espacio y a sus generosas dimensiones puede incluso ser recorrido por los operarios a modo de boulevard, sin agobios de dimensiones y con conexiones visuales con alguno de los niveles destinados a espacios deportivos.

Por último, el edificio auxiliar alberga un espacio de restauración en dos plantas. Con este uso se pretende recuperar la esencia de ese lugar, ya destinado a comedor en su concepción. La recuperación de la terraza en el nivel -1,65m es una de las actuaciones que persigue devolver al edificio sus valores originales. Además se plantea una segunda terraza, más amplia, en la zona trasera del restaurante, vinculada también a los espacios urbanizados de la parcela en esta zona.

Edificio de nueva construcción:

El edificio de nueva construcción se sitúa en el lado este de la parcela y está destinado principalmente a hotel. Las necesidades generadas por el vecino hospital Ramón y Cajal justifican la presencia de este hotel que presenta la recepción en planta baja, las zonas comunes en un primer nivel y 3 plantas más de habitaciones, para un total de 120.

La geometría del edificio responde al entorno en el que se sitúa. Su fachada este es más rectilínea, en respuesta al entorno urbano que se sitúa a ese lado. Por contra, genera una piel mucho más suave y curvilínea, la cual permite alojar las terrazas de las habitaciones, hacia el edificio de Alejandro de la Sota y hacia el parque que lo separa de él, en un claro gesto de diferenciarse de lo existente y resaltar su esencia.

La planta baja es diáfana, lo cual permite el tránsito de personas desde el exterior de la parcela hacia el interior de la misma, albergando en formas elípticas la recepción y un pequeño kiosco.

La intervención plantea además dos niveles de sótano, a las cotas -7,70m y -4,70m, con amplias zonas de parking para albergar un total de 198 plazas. Las rampas de acceso se mimetizan con el organigrama generador de los espacios ajardinados que separan el nuevo edificio del original existente.

En el nivel de semisótano, a la cota -1,50m, se sitúa una superficie comercial destinada a supermercado, con unas dimensiones acordes a lo que la sociedad hoy en día demanda.

Concurso de Ideas para la rehabilitación de la nave principal de la antigua fábrica de CLESA y su entorno inmediato.

Lema: Arcliptica Sciiiso.

A continuación se aportan los cuadros de superficie de los diferentes usos implantados en la intervención:

Rehabilitación de la nave principal de la antigua fábrica de CLESA				
Edificio 1 (Antigua fábrica CLESA)				
Nivel		Sup. Útil (m2)	Sup. Constr.	No comput.
Nivel Sótano	Boulevard de instalaciones	843,40		
Nivel Primero (-0,85/-1,65/-1,90)	Vestibulo exterior			
		33,56		
	Escalera exterior 1	35,64		
	Escalera exterior 2	35,64		
	Espacio urbanizado/ajardinado			7273,67
	Vestibulo general	186,62		
	Vestibulo administración	60,85		
	Administración general	37,79		
	Sala Reuniones	18,90		
	Despacho 1	18,90		
	Despacho 2	24,35		
	Total Administración	347,41		
	Vestibulo y circulaciones	155,79		
	Administración general	61,34		
	Sala de pilates 1	145,37		
	Sala de pilates 1	162,77		
	Sala de Yoga	149,22		
	Sala de zumba 1	144,22		
	Sala de zumba 2	144,22		
	Total Gimnasio	962,93		
	Vestibulo y circulaciones	153,12		
	Ludoteca	43,03		
	Sala de usos múltiples	40,85		
	Aula 0-1 año	40,80		
	Aula 1-2 años	41,00		
	Aula 2-3 años	40,85		
	Patio cubierto	74,96		
	Total Centro E.I.	434,61		
	Vestibulo	65,16		
	Comedor y aseos	165,27		
	Terraza cubierta	26,03		
	Terraza descubierta		112,98	
	Cocina y vestuario	41,95		
	Almacén y cuarto de basuras	10,26		
	Total restauración	308,67		
	Total Nivel Primero	2158,45		
Nivel Segundo (0,00/1,25/1.63)	Vestibulo general 1	178,84		
	Vestibulo general 2	14,70		
	Vestibulo y circulación oficinas	193,31		
	Oficinas Administración	42,05		
	Oficinas Archivos	162,82		
	Total oficinas	398,18		
	Vestibulo nivel segundo	136,51		
	Aseos y vestuarios	196,97		
	Espacio de reserva	9,81		
	Instalaciones	24,71		
	Pasarela	38,18		
	Pistas deportivas	1573,03		
	Almacén/mantenimiento	245,88		
	Total gimnasio	2225,09		
Nivel tercero (+4,33)	Dirección	28,57		
	Zona de juegos/cumpleaños	156,28		
	Aseo adaptado	7,24		
	Aseo	6,71		
	Archivo	8,49		
	Sala de profesores	27,04		
	Total Centro E.I.	234,33		
	Comedor y aseos	208,07		
	Vestibulo y office	34,22		
	Total restauración	242,29		
	Total nivel segundo	3293,43		
Nivel cuarto (+7,71/8,83)	Sala de espera	162,29		
	Sala de cardio/musculación	1037,99		
	Pasarela	44,24		
	Total gimnasio	1244,52		
	Vestibulo y circulación	234,54		
	Aseos	53,31		
	Oficina	123,75		
	Seminario 1	102,48		
	Seminario 2	102,50		
	Seminario 3	92,76		
	Total oficinas	709,34		
	Total nivel tercero	1953,86		
	Entreplanta	168,50		
	Oficina	147,09		
	Vestibulo y circulación	159,71		
	Despacho 1	35,16		
	Despacho 2	28,83		
	Despacho 3	34,04		
	Despacho 4	41,84		
	Despacho 5	41,35		
	Despacho 6	29,34		
	Despacho 7	47,73		
	Zona ajardinada			218,61
	Total oficinas	565,09		
	Total nivel cuarto	733,59		
	Total edificio 1 (antigua Fábrica CLESA)	8982,73		

Rehabilitación de la nave principal de la antigua fábrica de CLESA			
Edificio 2 (Nueva construcción)			
Nivel		Sup. Útil (m2)	Sup. Constr. No comp.
Nivel Sótano -2 (-7,70)	Aparcamiento de vehículos	3462,46	
Nivel Sótano -1 (-4,70)	Aparcamiento de vehículos	3462,46	
	Galería de circulación	112,77	
	Almacén	34,34	
	Total nivel sótano -1	3609,57	
Nivel semisótano (-1,50)	Supermercado	1927,58	
Nivel bajo(+2,00)	Recepción Hotel	233,69	
	Kiosko / Escalera de evacuación	61,20	
	Total nivel bajo	294,89	
Nivel Primero (+7,10)	Hotel zonas comunes	1147,34	
Nivel Segunda (+10,50)	Hotel planta segunda. Habitaciones	1147,34	
Nivel Tercera (+13,90)	Hotel planta tercera. Habitaciones	1147,34	
Nivel Cuarta (+13,90)	Hotel planta cuarta. Habitaciones	1147,34	
	Total edificio 2 (Nueva construcción)	13883,86	

PROCESO DE RESTAURACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DEL EDIFICIO

El edificio de Alejandro de la Sota, terminado en el año 1961, posee un Nivel 3 de protección, otorgado por la Comisión Local del Patrimonio Histórico de Madrid.

Dentro de las actuaciones previstas en nuestra intervención se pretende dotar al edificio original de un estado de consolidación estructural que pasa por la renovación y tratamiento de determinados elementos, amén de garantizar la conservación y tratamiento de fachadas, cubiertas, etc.

La estructura, de hormigón pretensado, se encuentra en buen estado en líneas generales, si bien algunas zonas han perdido el recubrimiento y dejan ver las armaduras, parcialmente oxidadas. Se llevarán a cabo trabajos de reposición de armado en las zonas donde se ha perdido, así como el pasivado de las barras que estén afectadas. Se contempla la posibilidad de hacer alguna reestructuración puntual mediante el añadido de algún elemento que consolide la estabilidad en determinadas zonas. Asimismo, se recuperarán los recubrimientos perdidos para garantizar la futura durabilidad del material. La estructura de sujeción de los antiguos depósitos se conservará, actuando igualmente sobre ella según los criterios establecidos.

Los forjados serán tratados de igual modo, atendiendo especialmente a su horizontalidad, perdida en determinados casos.

Las escaleras existentes se han tratado de mantener, incluso recuperando algunas de las originales que habían desaparecido. En determinados casos se han adaptado los anchos para cumplir con la normativa, manteniendo y restaurando además las barandillas originales.

El volumen de la cubierta se mantendrá en cualquier caso, si bien se sustituirán aquellos elementos inadecuados, así como se procederá a la retirada de las planchas de fibrocemento que todavía quedan en el edificio. La premisa fundamental perseguirá siempre el cumplimiento de la normativa, preservando en cualquier caso la volumetría de la cubierta.

Las carpinterías serán estudiadas en una fase posterior, siempre desde el punto de vista de garantizar el cumplimiento de los parámetros normativos actuales. Será un proceso singular pues este cumplimiento deberá casarse con un minucioso estudio que compatibilice la implementación de esta nueva carpintería en la geometría disponible.

En cuanto a las fachadas, se realizará un saneamiento de todos los paramentos de bloques de hormigón de 30x15, recuperando además el diseño original en la fachada principal una vez demolidos los elementos añadidos.

ESTIMACIÓN DE COSTES.

La siguiente estimación de costes se ha realizado en base a módulos colegiales, en función de los usos y de las superficies establecidas.

En las zonas de nueva construcción estos módulos contemplan el precio de todas las partidas de una obra nueva, si bien en las zonas donde se actúa sobre el edificio original se contempla la parte proporcional de trabajos de restauración y consolidación de la estructura, fachadas y cubiertas.

Se incluye a continuación un cuadro resumen por usos del Presupuesto de Ejecución Material (PEM), estimado en 27.224.252,65 €.

Rehabilitación de la nave principal de la antigua fabrica de CLESA				
Edificio	Uso	Sup. Constr (m2)	Módulo €/m2	PEM parcial
Edificio 1. Original	Gimnasio	5429,22	957,60	5.199.022,32 €
	Centro de educación infantil y ludoteca	789,35	902,40	712.308,72 €
	Zona de restauración	650,13	1588,80	1.032.921,62 €
	Oficinas	1973,68	794,40	1.567.891,23 €
	Zonas generales	352,0825	768,00	270.399,36 €
	Boulevard de instalaciones	995,21	702,00	698.638,82 €
Edificio 2. Nueva construcción	Aparcamiento de vehículos	8171,41	686,40	5.608.852,80 €
	Galerías de circulación	173,59	578,40	100.404,34 €
	Supermercado	2274,54	1.227,60	2.792.230,71 €
	Hotel	5835,63	1444,80	8.431.319,67 €
Espacios urbanos y ajardinados	Zonas urbanas y ajardinadas	7492,28	118,80	890.082,86 €
PEM total de la intervención				27.304.072,45 €

Septiembre de 2015,

Arcliptica Sciilso