



CONECTOR

“

El programa de necesidades
es un factor esencialísimo
(...) es donde se cuece
lo que va a ser un gran
edificio...

”

Alejandro de la Sota

PROGRAMA

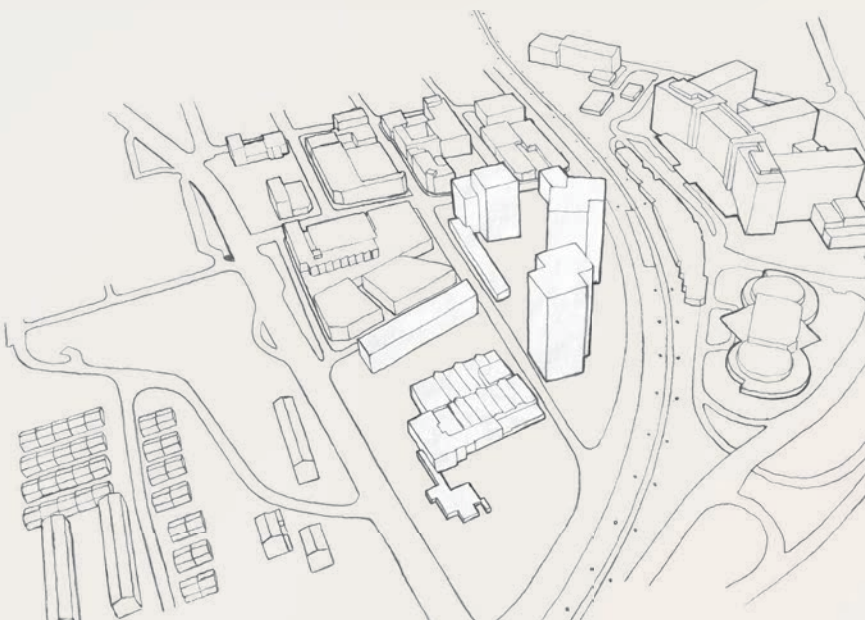
Situada entre 5 tejidos urbanos variados, la Antigua Fabrica de **CLESA** de Alejandro de la Sota actualmente plantea 5 preguntas distintas sobre su futuro uso que se responden con una única respuesta: **CONECTOR desCONECTOR**.

CONECTOR en tanto en cuanto los tejidos urbanos y barrios asociados necesitan articularse en este punto, de cara a interconexionarse y aprovechar la intervención para mejorar su ordenación.

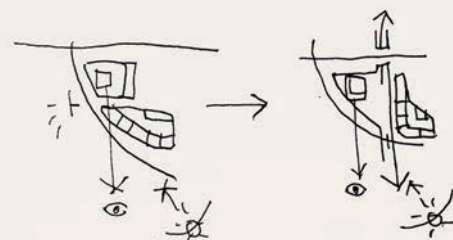
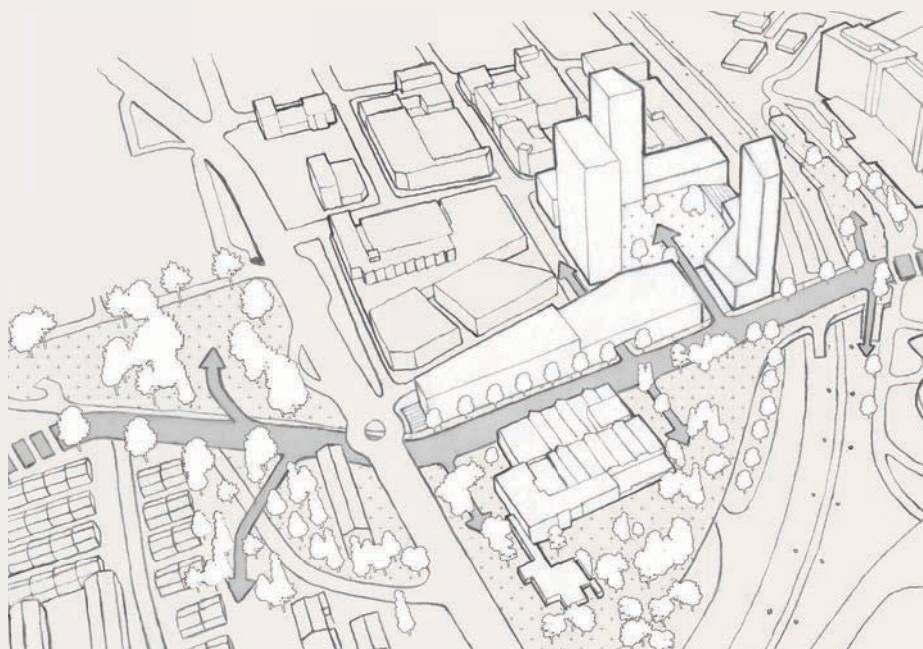
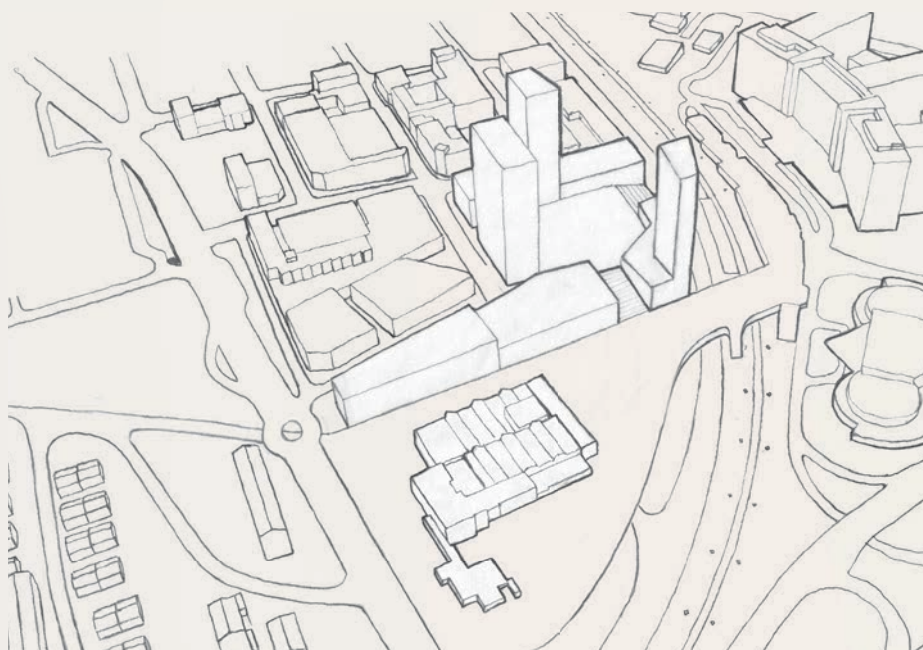
des**CONECTOR** en su aportación a la ciudad a través de su programa de 'industria urbana', tipología que crea ciudad a través de la activación de sus espacios por medio de programa de necesidades requeridas por su entorno inmediato.

Así, cada tejido urbano circundante recibe del nuevo complejo una doble respuesta de conexión urbana y de desconexión programática: Mientras Fuencarral se une a Ramón y Cajal mediante un corredor verde 'a-là-high line NYC' sus ciudadanos encuentran un parque y un complejo de hotel y spa para desconectarse-relajarse. Así como la zona industrial y el Barrio de la Paz se acercan mutuamente a través de las nuevas calles, sus trabajadores y residentes encuentran un centro de concentración y coworking, hostelería y centro de wellness...

Es por lo tanto una intervención de cirugía urbana de cara a generar CONEXIÓN urbana así como desCONEXIÓN o relajación ciudadana a través de su programa lúdico, culturales, de salud y hostelero.



plan original	m2
superficie de ocupacion	13957
superficie construida viviendas	63259
superficie construida terciario	3868
	67127 total



HIGH LINE MADRID

El sencillo gesto de planeamiento urbano consistente en variar la directriz de la nueva calle Este-Oeste propuesta en el encaje urbano inicial a una nueva orientación Norte-Sur facilitamos la apertura de la Antigua Fábrica de CLESA hacia el sur y por tanto hacia el sol y las vistas a Madrid.

Las rasantes facilitan prolongar este eje bajo la nueva rotonda de la Avenida del Cardenal Herrera Oria, que, actuando a modo de puerta y lucernario conecta el parque de Fuencarral con el nuevo parque propuesto, uniendo los barrios con un nuevo eje verde.

Esta modificación, que se desarrollaría a través de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI), redistribuye los aprovechamientos manteniendo las superficies y alturas máximas de nueva planta residencial propuestas, aumentando las superficies de pequeño comercio en planta calle y en contacto con el nuevo corredor verde. La nueva disposición de los volúmenes edificadas favorece el asoleamiento del nuevo complejo, sin mermar las vistas de las nuevas residencias.

propuesta	m2
superficie de ocupacion	13481
superficie construida viviendas	66273
superficie construida servicios	5261
	71534 total

ACTORES PRINCIPALES.
Propiedad, Ayuntamiento y
Colegio

Se propone
un triple acercamiento
confluyente en la propuesta:

PROPIEDAD (beneficio económico): desCONECTOR como activador económico a escala de barrio y ciudad combinando un coctel de usos simbióticos que convertirán al complejo en una referencia a nivel de integración de usos lúdicos, culturales y de salud en el Norte de Madrid. La nueva ordenación urbana hace mas atractiva la nuevas zonas residenciales que ahora cuentan con acceso directo a un corredor verde y de servicios muy conectado a la red de transporte público (bus, cercanías, metro, carril bici).

COAM (respeto al patrimonio arquitectónico y urbano): Se rehabilitan los volúmenes protegidos siguiendo la filosofía de D. Alejandro de primar la calidad espacial de los interiores frente a la simple protección de envoltentes. Se extiende esta protección a otros volúmenes (oficinas, sótanos) dotándoles de nuevo uso.

AYUNTAMIENTO (servicio al ciudadano): La propuesta da servicio a la ciudad al conectar redes de transporte, espacios urbanos y servicios de Fuencarral con Ramón y Cajal a través del corredor verde elevado que hace las veces de puente peatonal y de bicis de modo similar al High Line Park de Nueva York. Esta conexión da por tanto servicio a los usuarios (familiares de enfermos y trabajadores) del hospital Ramón y Cajal al facilitar a través de esta conexión peatonal acceso al nuevo hotel propuesto y sus zonas de descanso y esparcimiento.



“...Los Ayuntamientos obligan
a respetar lo exterior
y dejan tirar todo lo de
dentro... ¿QUE PASA? ¿POR QUE
ES ESTO?”

Alejandro de la Sota



INTERVENCIÓN EN EL EDIFICIO

Así , a modo de homenaje a D. Alejandro, y aprehendiendo su gesto proyectual en el gimnasio Maravillas donde se mejora el programa de necesidades solicitado por el cliente, también aprovechamos el cambio de rasante y orientación en el eje norte sur (+730.00 a +719.00, Sur) para proponer usos sobrepuestos que combinados aportan programa adicional.

Arquitectura es espacio. Es interior. Unos interiores que habitualmente no se protegen como comentaba D. Alejandro cuando lo asimilaba a la inmutabilidad del interior de la catedral de Santiago de Compostela en contraste con por su mutable envolvente... Proponemos poner en valor el espacio acogido sacando la nueva construcción al entorno de este.

des**CONECTOR**



Partiendo del respeto zonas protegidas e incorporando a la rehabilitación de otros volúmenes originalmente no contemplados se distribuye el programa de hotel, restauración, spa y wellness, espacio de eventos y zonas de coworking que se complementan con el parque/mirador/puente.

Y así completamos el programa de hotel con un volumen nuevo que sustituye a la fachada sur no protegida, como nueva cara del complejo desCONECTOR hacia el nuevo parque.

La extensión del complejo se oculta en gran parte bajo este nuevo parque urbano. El uso de desconexión y relajación se concreta en el nuevo spa que hace uso de la luz cenital que penetra desde la zona verde.

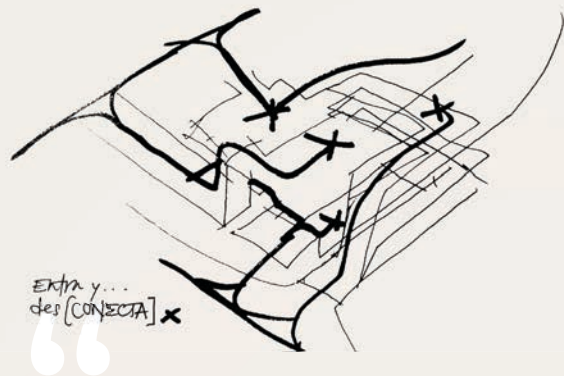
USO

El **desCONECTOR** presenta dos accesos: desde el norte a través de su entrada principal tradicional en la Avenida de Herrera Oria y desde el sur a través del parque desde el Ramon y Cajal hacia las zonas de eventos, coworking y restauración.

El edificio dispone de un vestíbulo general de acceso en la cota -0.85. Desde éste el usuario es dirigido a las diferentes actividades del complejo. Está situado en la entrada original del edificio en la Avenida de Herrera Oria accediendo al mismo desde el porche original de entrada, llegando a un espacio en doble altura desde el que se pueden observar las diversas opciones disponibles tales como wellness con zona de agua, clínica de wellness y estética, espacios de coworking, el 'café-bistró' en relación con la zona de eventos.

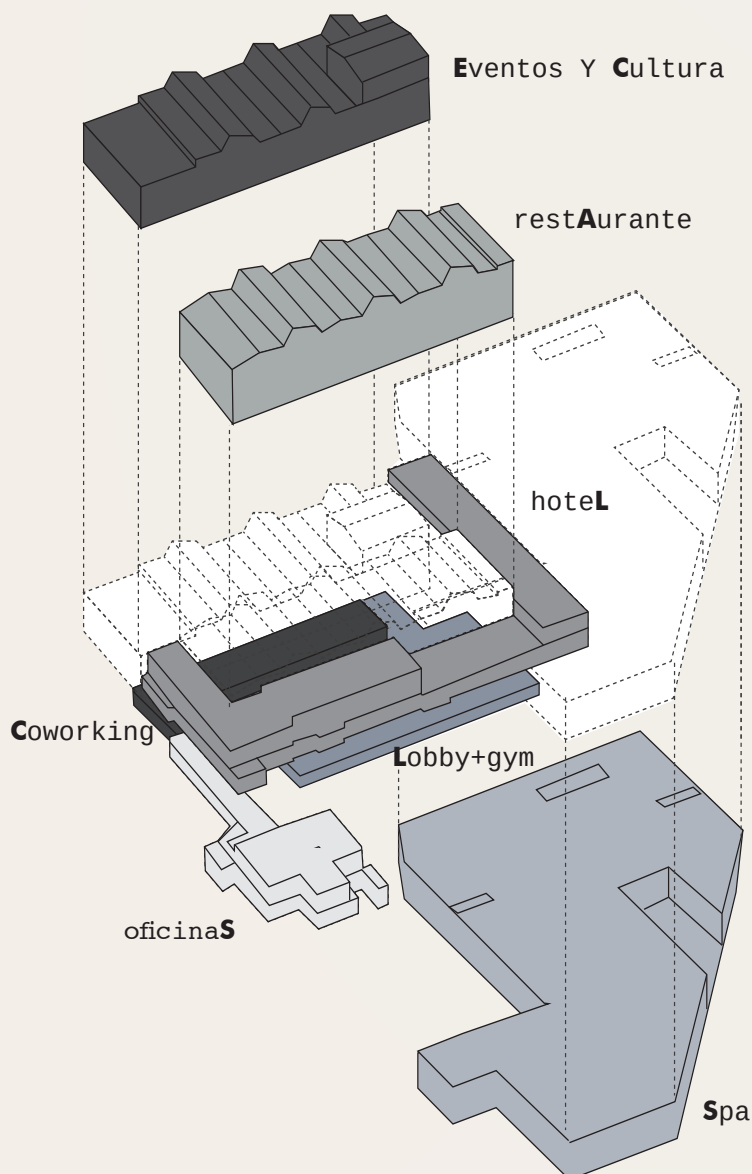
Desde este mismo espacio se accede a través de unos ascensores panorámicos a un gastro food-court situado en el nivel +4.33 que también actúa como lobby principal del hotel.

Debido a que los clientes potenciales del entorno son de un rango diverso se plantea, como segundo caso a nivel europeo después de Amsterdam,



...va a ser como una caja de caudales para que al entrar sea un contraste esperoso u grato

Alejandro de la Sota



desCONECTOR
superficies POR NIVELES

sotanos	cota	m2
1 spa	-4,8	3667
2 inataciones	-4,3	467
3 caraga y descarga	-4,3	155,3
4 loading dock	-5,65	583,71
5 aparcamiento	-5,65	2865
aparcamiento	-2,65	2865

cota calle		
6 nave eventos	0	1207
7 cafeteria	0	285,13
8 cocinas	-1,9	394,82
9 gimansio	-1,9	1142
10 lobby complejo	-0,85	306,22
11 vestuarios/ personal	-1,62	312,5
spa	0	100

planta 1,60		
12 lobby complejo	1,6	151
13 coworking	1,6	614,1
14 centro de belleza	1,6	412,88
15 oficinas	1,6	387

planta 1		
16 coworking	4,33	108,05
17 food court restaurant	4,33	1320
18 hotel albergue y 3* y	4,33	766,41
19 hotel 5*	4,33	368,3

planta 2		
20 hotel 4*	7,71	876,44
21 hotel 5*	7,71	477,24

PRESUPUESTO ESTIMADO POR CAPÍTULOS

MOVIMIENTO DE TIERRA	1.301.459,28 €
CIMENTACIÓN	1.159.136,88 €
SANEAMIENTO HORIZONTAL	20.557,68 €
ASLAMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN	290.970,24 €
ESTRUCTURA	4.075.164,72 €
ESTRUCTURA CUBIERTA	387.433,20 €
REVESTIMIENTO CUBIERTA	117.020,64 €
FACHADAS	354.224,64 €
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	222.971,76 €
REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS	69.579,84 €
CHAPADOS Y ALICATADOS	384.270,48 €
PAVIMENTOS	668.915,28 €
URBANIZACIÓN EXTERIOR	982.024,56 €
POLICARBONATO, VIDRIO Y PINTURA	1.081.650,24 €
CARPINTERIA DE ALUMINIO	145.485,12 €
CERRAJERÍA DE TALLER	47.440,80 €
FONTANERÍA Y SANEAMIENTO VERTICAL	982.024,56 €
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	276.738,00 €
ILUMINACIÓN	292.551,60 €
SEÑALIZACIÓN AUDIOVISUAL Y EQUIP.	333.666,96 €
CLIMATIZACIÓN GEOTERMIA	1.774.285,92 €
COMUNICACIONES VERTICALES	362.131,44 €
PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	56.928,96 €
GESTIÓN DE RESIDUOS	126.508,80 €
CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS	63.254,40 €
SEGURIDAD Y SALUD	237.204,00 €
TOTAL DE EJECUCIÓN MATERIAL	15.813.600,00 €
15.00% Gastos Generales	2.372.040,00 €
6.00% Beneficio Industrial	948.816,00 €
SUMA DE GASTOS Y BENEFICIOS	3.320.856,00 €
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	19.134.456,00 €
21% I.V.A.	
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	23.152.691,76 €

una clasificación por estrellas simultánea. Tiene así habitaciones de 5, 4, 3, 1 estrellas y albergue. Dispone asimismo de una zona de siesta y ducha para familiares o cuidadores del Hospital Ramón y Cajal que no deseen hospedarse.

El coworking se sitúa en las cotas +1.60 y +4.33 abriéndose hacia la compartimentable nave Este destinada a eventos. Se puede establecer una relación simbiótica entre espacios para eventos y coworking aunque esta nave también puede funcionar de modo autónomo como por ejemplo congresos médicos , actividades cubiertas a escala barrio tipo mercadillo ecológico, conciertos de diversa índole, ferias de muestras, etc.

El gastro food-court se sitúa en la cota +4.33 de la nave Oeste abriéndose hacia Madrid y sus vistas a través de un gran hueco. Visualmente conectada también con la nave de eventos aneja se plantean posibles usos interrelacionados. En cota +0 de este volumen de eventos en su zona norte junto a los ventanales existentes se sitúa el 'café-bistró' para dar servicio a usuarios del parque y oficinas circundantes.

El centro de spa wellness se sitúa en la cota -5.00 bajo el parque contando con parte de su programa en el edificio rehabilitado como conexión con el hotel. El cuidado del cuerpo y mente que conlleva refuerza el concepto de desconexión propuesto e introduce en Madrid una tipología de centro termal similar a como los Santò japoneses que combinan ocio con bienestar.

El edificio puede entenderse como un gran complejo pero cada uso mantiene su autonomía de horarios y apertura.

uso	m2
spa dentro hotel	200
hotel habitaciones dentro edificio	1643
coworking	722
administacion y management	700
eventos	1492
food court	1309
lobby complejo	457
fitness	1142
dentro edificio rehabilitado	7665
hotel nueva planta	846
nuevo spa	3667
no computa	
total aparcamiento	5730
total instalaciones	467
loading y carga y descarga	1206
m2 totales de nueva construcción spa + hotel	4512,5

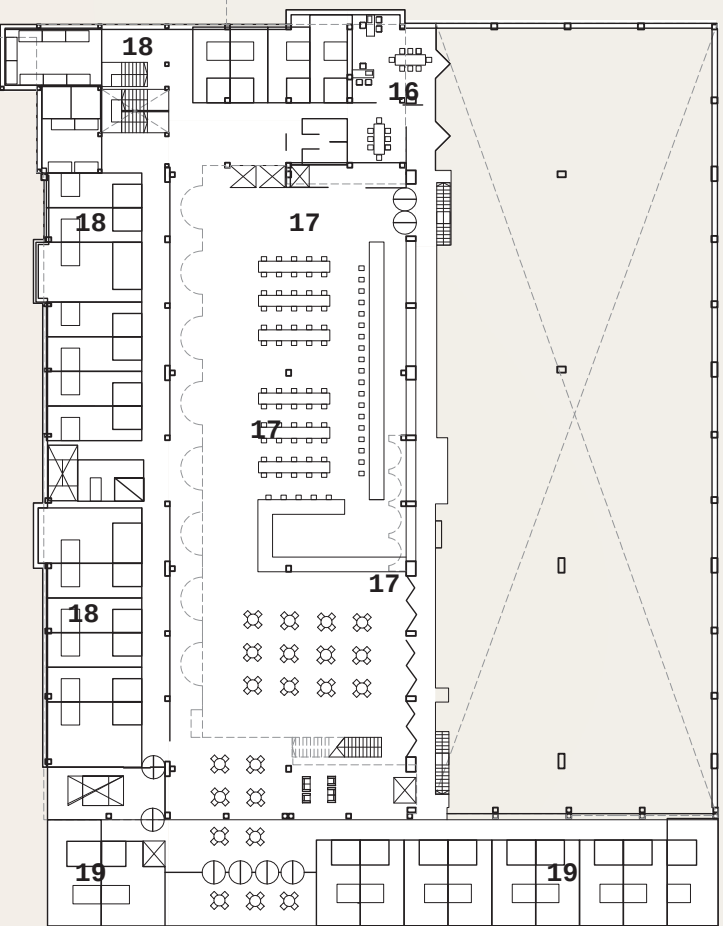
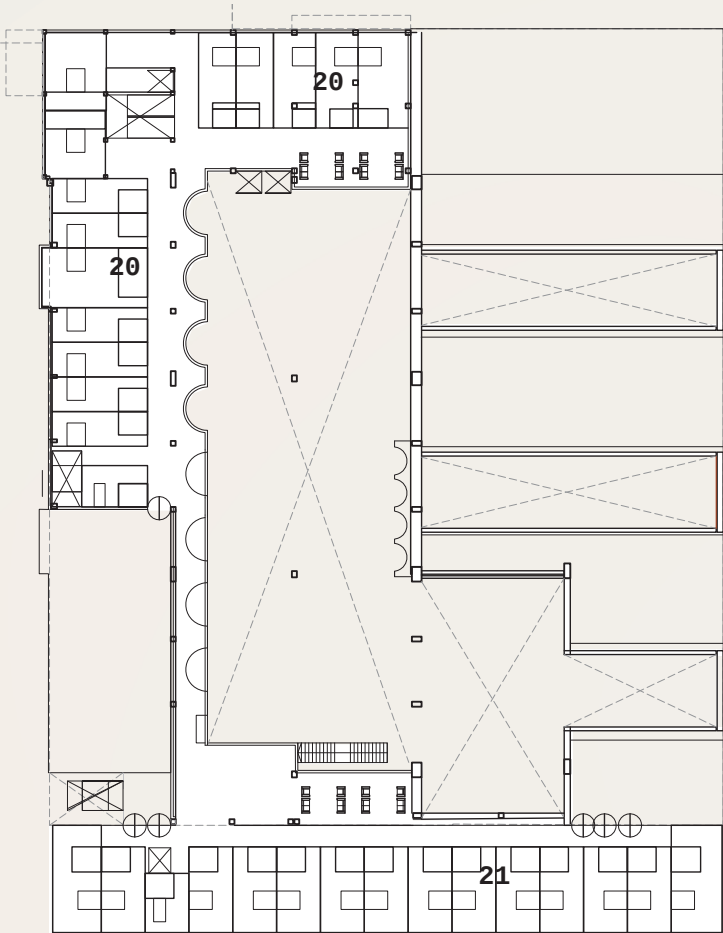
planta 1

16	coworking	4,33	108,05
17	food court restaurant	4,33	1320
18	hotel albergue y 3* y	4,33	766,41
19	hotel 5*	4,33	368,3

planta 2

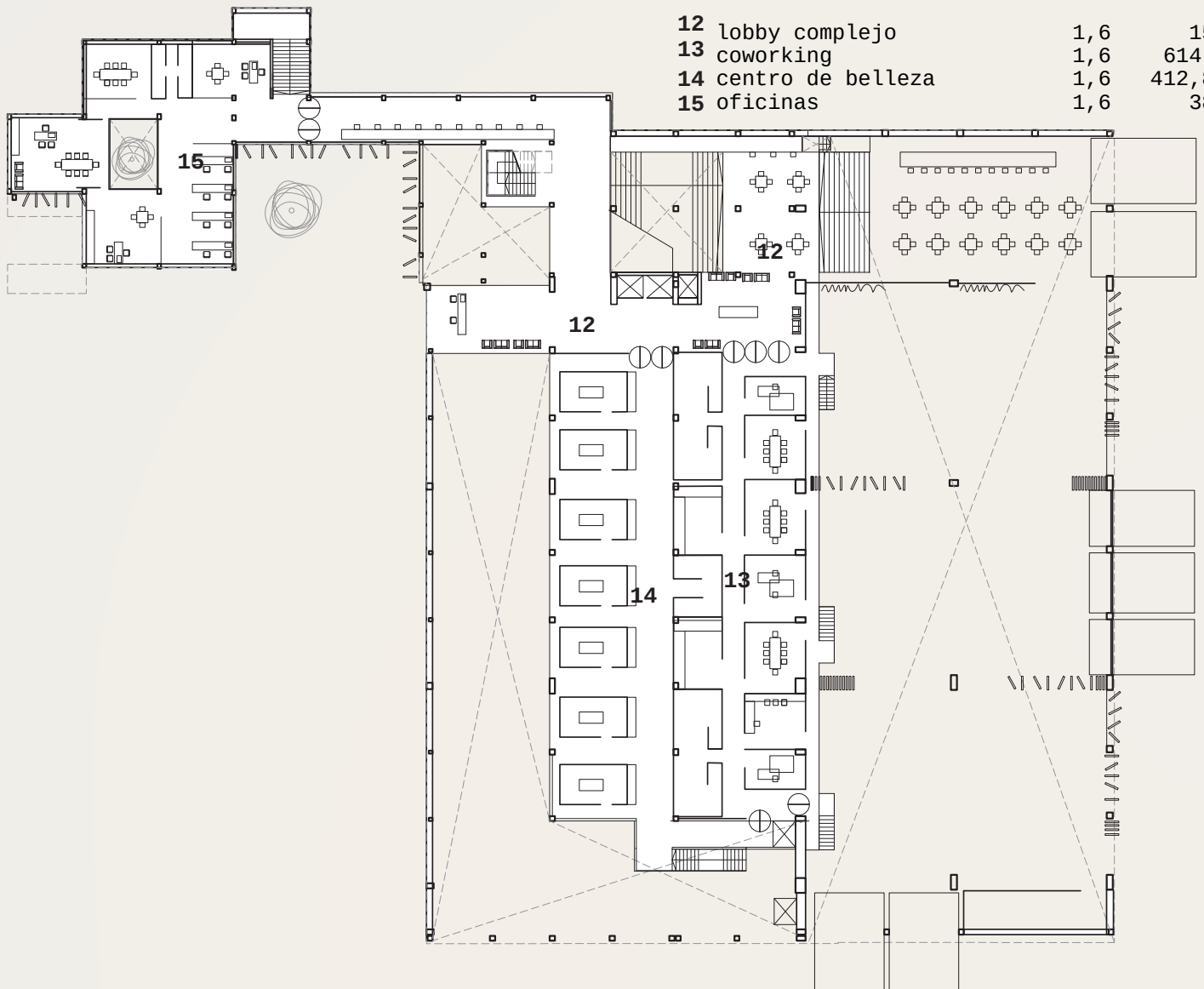
20	hotel 4*	7,71	876,44
21	hotel 5*	7,71	477,24

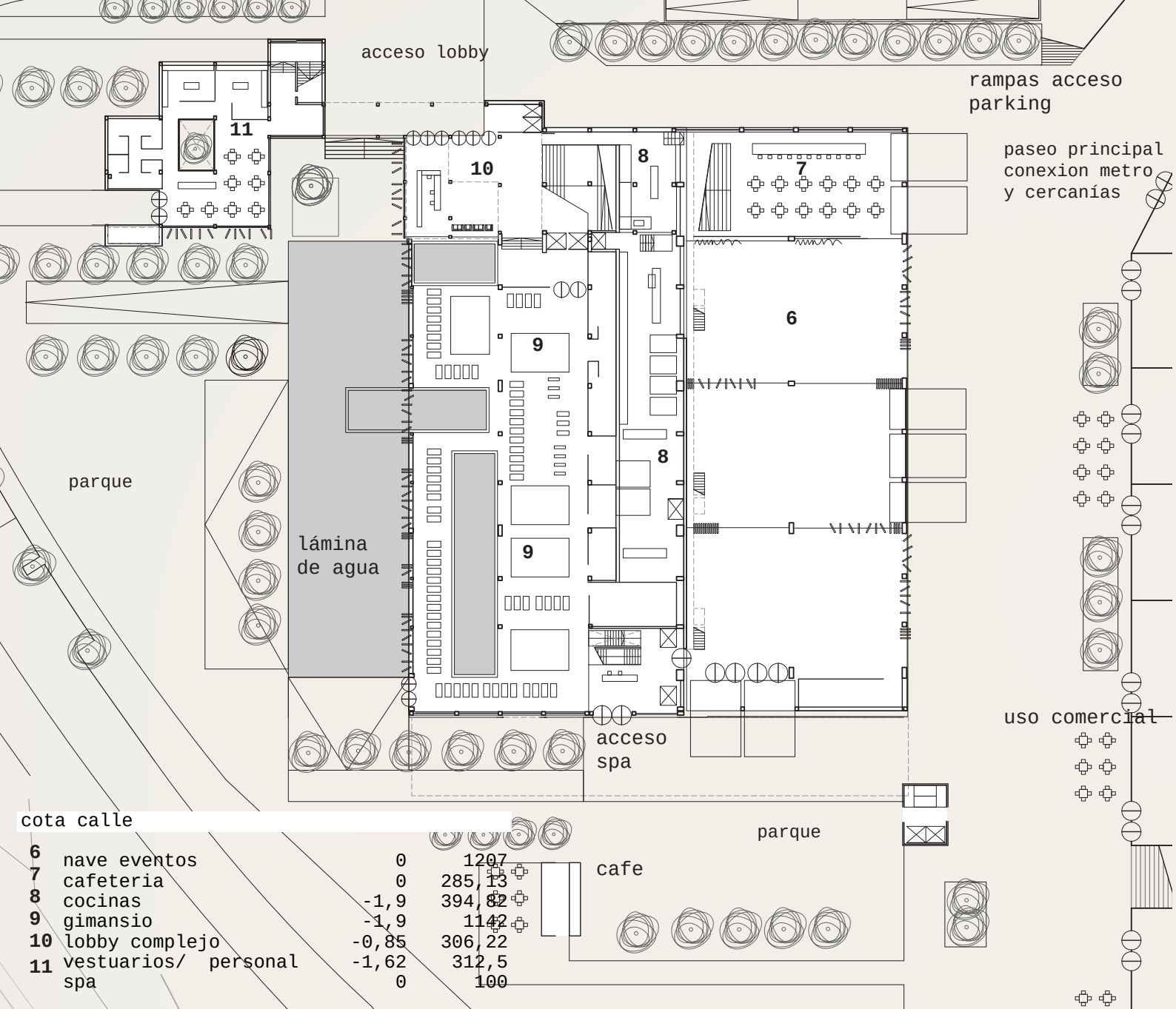
0 10 20 30 40 50



planta 1,60

12	lobby complejo	1,6	151
13	coworking	1,6	614,1
14	centro de belleza	1,6	412,88
15	oficinas	1,6	387





MATERIALIDAD

Para la adecuación del edificio a los nuevos usos, se seguirán los siguientes criterios.

Reutilización al máximo de todos los elementos presentes en el edificio, (carpinterías originales, pavimentos de las naves, barandillas, etc...)

Limpieza y restauración de los mismos hasta su uso seguro y eficiente, sin tratar de devolverlos a su estado original.

Los nuevos materiales serán o bien industriales (metal, hormigón, vidrio) o bien nobles como maderas, cerámicas, etc...

sotanos		cota	m2
1	spa	-4,8	3667
2	instalaciones	-4,3	467
3	carga y descarga	-4,3	155,3
4	loading dock	-5,65	583,71
5	aparcamiento	-5,65	2865
	aparcamiento	-2,65	2865

