

INFORME DE SESIÓN DE TRABAJO PROYECTO CLESA

Fecha: 4 de Marzo de 2020
Localización: MediaLab Prado, Madrid.
Asistentes: 16
Dinamizador: Jaime Navarrete.

Resumen de la sesión

Introducción y agradecimiento por la visita.

Durante la ronda inicial de presentación se identifican las siguientes personas:

- Teresa Couceiro. Directora de la Fundación Alejandro de la Sota
- Blanca Mora. Ayto, Área de Cultura, Turismo y Deportes
- Carmen Herranz. Ayto, Área de Cultura, Turismo y Deportes
- Carolina Alfonsín. Contactica Innovation
- Sergio Pérez del Postigo. Contactica Innovation
- María Morán Camacho. Zero Consulting
- María Jesús Muñoz Pardo. Vecina del Poblado Dirigido de Fuencarral
- Paloma Castro. Vecina del Poblado Dirigido de Fuencarral
- Marian Gonzalez Saugar. Vecina del Poblado Dirigido de Fuencarral
- Laura Olaizola. Vecina del Poblado Dirigido de Fuencarral en representación de la Asociación Mercados Vivos de Fuencarral
- Miguel Lacasta. Urbanista. Concursante en C40 París 1
- Pedro Pitarch Alonso. Arquitecto; ganador del primer premio ex aequo del concurso del COAM para la rehabilitación del edificio CLESA (nombre del proyecto: *La Fábrica Cultural: un centro comercial de prosumidores*)
- Ramón Andrada González. Arquitecto, discípulo de Alejandro de la Sota
- Patricia Fernández. Arquitecta; ganadora del Primer premio ex-aequo del concurso COAM para la rehabilitación del edificio (nombre del proyecto *Mil reflejos*). Estudio Cuarquitectos.
- Ana María Barrero. Ayto, AGDU Dirección General de Planificación Estratégica
- Claudia Ramos. Ayto, AGDU, Departamento de Procesos Participativos
- Durante el debate se suman dos personas más no identificadas.

Resumen de factores a considerar por los concursantes:

1. Sostenibilidad:
 - a. 0% de huella de carbón
 - b. Gestión energética
 - c. Gestión del agua / recursos naturales disponibles

2. Innovación:
 - a. Arquitectura
 - b. Métodos constructivos
 - c. Sistemas de IA
 - d. Paisajismo

3. Actuación social/ Impacto sobre el entorno vecinal.

Plazos para el concurso:

Expresión de interés: 20 de Abril 2020

Shortlist

Presentación de Anteproyecto: Febrero 2021

Negociación posterior

Desarrollo del Workshop:

Durante la visita matinal hemos ido infiltrados en los grupos y hemos recogido una serie de palabras, tanto posibilidades como preocupaciones que planteamos a todos los asistentes para ir analizando y ver cómo las pueden incorporar a sus propuestas.



Los asistentes fueron muy participativos y colaborativos entre ellos, especialmente las diferentes asociaciones que vecinos.

Empezamos tratando los siguientes puntos:

- Usos permitidos/deseados/necesarios (Desde el punto de vista normativo, desde el punto de vista de los vecinos, desde la necesidad de los hospitales de la zona).
- Se trataron las diferentes necesidades del barrio, que tuviese un uso cultural, que ayudase al barrio en lugar de aislarlo más, surgieron dudas en cuanto a los accesos (Carretera Colmenar, Herrera Oria, etc)

- Se trataron temas como la nueva pasarela que unirá el emplazamiento con el hospital/tren cercanías.
- El modelo de negocio tiene que ser un modelo híbrido, que beneficie a la ciudad, al barrio y por supuesto al inversor. En este caso al tener ningún representante en la mesa, no pudimos tratarlo de primera mano.
- Se habló sobre el tipo de contrato (concesión, años de cesión dependiendo de rentabilidad, canon) pero al igual que en el punto anterior, al no estar presente ningún promotor/inversor no pudimos profundizar en sus opiniones.

Detalle de los debates mantenidos

Sobre los usos a implantar en el lugar

Desde la Fundación Alejandro de la Sota se señala la importancia del edificio y que, aunque tiene mucha flexibilidad es importante el contenido a lo que se destine y el cómo se haga. Consideran que no debe estar excesivamente compartimentado y que solo se compartimenten aquéllos espacios que no dañen la arquitectura.

Las vecinas manifiestan que en el barrio del Poblado Dirigido de Fuencarral existe una cierta desconfianza con las actuaciones que se puedan hacer. Reivindican la unión del edificio con el barrio y que se acabe con la barrera psicológica que existe por la carretera. Proponen que el ámbito de actuación del concurso sea el edificio y alrededores, no solamente el edificio.

Las vecinas señalan como uso preferente cultural y logístico y rechazan el concepto de “Matadero del Norte”. Demanda que sirva para mejorar el barrio y no para aislarlo más.

Otro de los arquitectos señala que los usos acaban viniendo de la capacidad del inversor para atraerlos.

Sobre las potencialidades del lugar

Uno de los arquitectos presentes reivindica la sostenibilidad social del proyecto que resulte ganador.

Desde la Fundación Alejandro de la Sota demandan formar parte de los proyectos, a modo de asesores, consejero, de los equipos para poder asesorar en todo momento en relación al espíritu del edificio. Piden que se les incluya desde el momento inicial, por eso su presencia en la mesa de hoy.

Las vecinas y asociaciones vecinales presentes demandan que exista una pluralidad de agentes y que se mida el equilibrio entre una intervención de envergadura en este edificio singular y el bienestar del barrio. Para ello habría que mejorar los accesos al edificio. Demanda que el inversor “no condicione la vida del barrio”.

Uno de los arquitectos presentes refiere que el potencial que tiene el edificio pasa por combinar espacios rentables con otros menos rentables.

En general se observa que la propuesta debería combinar la singularidad arquitectónica con el modelo de negocio. Esa será la clave para la rentabilidad y pervivencia del proyecto.

Se observa también en general que falta la interacción con el Hospital Ramón y Cajal.

Desde la Fundación Alejandro de la Sota se hace notar que el hecho de que sea un edificio protegido ha de verse como una potencialidad y no una cortapisa para los proyectos, ya que puede despertar mayor interés.

Conclusiones:

- Todas las partes representadas se mostraron muy abiertas a colaborar entre ellos, teniendo en cuenta las necesidades de los vecinos para incorporarlos en sus planteamientos así como poder contar con el apoyo de la Fundación Alejandro de la Sota y de los equipos de técnicos del ayuntamiento de Madrid, para crear equipos de trabajo multidisciplinares.
- Se creó networking entre diferentes participantes con posibilidad de colaborar en nuevas propuestas.
- La actitud de todos los participantes fue muy positiva/constructiva y las personas presentes en la mesa se mostraron satisfechas con la dinámica desarrollada.
- El proyecto está creando muchas expectativas, tanto en el barrio como en los equipos de licitantes por sus muchas posibilidades y lo ven un reto por la complejidad que tiene cumplir con el triple objetivo y añadiendo las especiales condiciones del emplazamiento.
- Se echó en falta la presencia de algún inversor y también de personas vinculadas a la ecología y a la sostenibilidad ambiental, objetivo central de C40 en el concurso.

INFORME DE SESIÓN DE TRABAJO PROYECTO ATALAYUELA

Fecha: 4 de Marzo de 2020
Localización: MediaLab Prado, Madrid.
Asistentes: 8
Dinamizador: Jaime Legido.

Resumen de la sesión:

Introducción y agradecimiento por la visita.

Se presentan los asistentes, la mayoría inversores/promotores y técnicos municipales, sin presencia de representantes vecinales:

- Teresa Sanchez-Fayos. Ayto, Área de Economía, Innovación y Empleo
- Gregorio Viñas. Ayto, Área de Economía, Innovación y Empleo
- Francisco Rubio. Ayto, Junta Municipal de Distrito de Vallecas Villa
- Julián Labarra Perez. Promotor, UNEXUM
- Paloma González. Gestión de economía social, CITD Engineering & Technology
- Juan Carlos de Pablo. Ingeniero, FM Logistic
- Rafael Torrelo. Arquitecto
- Raúl Alonso Estébanez. Arquitecto, Klorofila

Resumen de factores a considerar por los concursantes:

1. Sostenibilidad:
 - a. 0% de huella de carbono
 - b. Gestión energética
 - c. Gestión del agua / recursos naturales disponibles

2. Innovación:
 - a. Arquitectura
 - b. Métodos constructivos
 - c. Sistemas de IA
 - d. Paisajismo

3. Actuación social/ Impacto sobre el entorno vecinal.

Plazos para el concurso:

Expresión de interés: 20 de Abril 2020
Shortlist
Presentación de Anteproyecto: Febrero 2021
Negociación posterior

Desarrollo del workshop:

- Usos permitidos/deseados/necesarios.
- Se trató sobre el modelo de negocio (concesión, años de cesión dependiendo de rentabilidad, canon)
- En cuanto a los objetivos de networking fijados, la mesa no estuvo muy compensada, echándose en falta la participación de otros tipos de participantes: Los promotores asistentes explicaron muy claramente el plan de acción que tienen y sus necesidades para realizarlo.
- La presencia de técnicos municipales generó gran interés sobre las actuaciones complementarias a realizar por el Ayuntamiento en el entorno.
- Se habló mucho sobre la diversidad de usos del polígono, y se mostró interés en otros usos industriales diferentes a la logística
- Se establecieron constructivos debates sobre hibridación de edificios, conectividad del polígono y sobre las sinergias que puede producir la factoría de empresas que piensa instalar el Ayuntamiento.

Conclusiones

- Ante la ausencia de representantes vecinales, no se pudo profundizar en la realidad sociológica del entorno, si bien debido a la naturaleza de este proyecto y a la situación del polígono este aspecto no pareció despertar más interés por parte de los presentes.
- Se creó networking entre los participantes y se pudo comprobar que existe una cierta expectación en el mercado inmobiliario, en relación con las posibilidades de esta actuación.
- Los participantes valoraron positivamente la iniciativa del taller, así como el desarrollo del Meet Up en su conjunto.

INFORME DE SESIÓN DE TRABAJO PROYECTO BARRIO AEROPUERTO

Fecha: 4 de Marzo de 2020
Localización: MediaLab Prado, Madrid.
Asistentes: 7
Dinamizador: Félix Olivares

Resumen de la sesión:

Introducción y agradecimiento por la visita.

Presentación de los asistentes:

- Mar Moralejo. Ayto, AGDU, Dirección General de Planificación Estratégica
- Ana María Barrero. Ayto, AGDU, Dirección General de Planificación Estratégica
- José González Romojaro. romotor, AEDAS Homes
- Carmen Panadero; Promotor, DCN
- Iñaki Alonso. Arquitecto, Entrepatrios Sociedad Cooperativa Madrid
- Brezo Martos. Arquitecto, Ambitare Architecture Strategies
- Werner Dürrer. Arquitecto

Resumen de factores a considerar por los concursantes:

1. Sostenibilidad:
 - a. 0% de huella de carbono
 - b. Gestión energética
 - c. Gestión del agua / recursos naturales disponibles

2. Innovación:
 - a. Arquitectura
 - b. Métodos constructivos
 - c. Sistemas de IA
 - d. Paisajismo

3. Actuación social/ Impacto sobre el entorno vecinal

Plazos para el concurso:

Expresión de interés: 20 de Abril 2020
Shortlist
Presentación de Anteproyecto: Febrero 2021
Negociación posterior

Desarrollo del workshop:

- Las representantes municipales realizaron un resumen de las principales características del proyecto respondiendo a las dudas de los presentes, destacando: Actuaciones previas municipales previstas. Usos permitidos/deseados/necesarios. Modelo de negocio (Se produjeron varias consultas sobre las particularidades de los alquileres de Viviendas de Protección Pública).
- Aprovechando la presencia del arquitecto Iñaki Alonso (Entrepatis S. Coop) se entabló un interesante debate al respecto de las nuevas formas de hacer viviendas.(Coliving, Cohousing, Cooperativas tradicionales, etc)
- En cuanto a las actuaciones complementarias a realizar por el Ayuntamiento en la zona, y ante la indefinición actual de parte de ellas, las representantes municipales se mostraron receptivas a las posibles propuestas que contengan al respecto los proyectos que se presenten al concurso.
- Se habló mucho sobre la poca rentabilidad de la vivienda protegida, obligatoria en los proyectos a concurso así como de las dificultades de retorno de la inversión por la parte comercial y de servicios debido al nivel económico del barrio y a su aislamiento actual.
- La ausencia de representantes vecinales, que sí estuvieron presentes en la visita previa, impidió responder a las dudas que aparecieron en cuanto a las opiniones y objetivos vecinales. Los asistentes consideraron importante poder hablar con ellos directamente antes de la presentación de la expresión de interés, sobre todo en proyectos de vivienda social.
- Asimismo los asistentes expresaron que sería muy interesante, tanto para este proyecto, como para otros similares en ediciones posteriores de ReinventingCities Madrid, la aportación por parte del Ayuntamiento de un dossier lo más actualizado posible con los datos socioeconómicos del área de actuación. Las técnicas del Ayuntamiento informaron dónde se podrían consultar esos datos en la actualidad, así mismo se comprometieron a adjuntar esta información al Dataroom de la página web de Reinventing Cities Madrid en cuanto fuera posible.

Conclusiones:

- Se echo de menos la presencia vecinal, que se había verificado en otras partes del desarrollo del Meet Up. Los asistentes estiman importante poder hablar con ellos antes de presentar la expresión de interés, dado el programa de usos.
- La propuesta a presentar debe resolver la falta aparente de rentabilidad, tanto de la parte residencial, al tratarse de vivienda protegida, como de la comercial por el tipo de barrio, aislado y con poca población de recursos limitados.
- Se solicitó una mayor información sobre los datos socioeconómicos del barrio.
- Los participantes valoraron positivamente la iniciativa del taller, así como el desarrollo del Meet Up en su conjunto.