

Edificio CLESA, Madrid

Avenida Herrera Oria 67

Parcela en el distrito de Fuencarral-El Pardo al noroeste de la ciudad de Madrid, que alberga una antigua fábrica de embotellado de productos lácteos de la Compañía Centrales Lecheras Españolas S.A (CLESA). Diseñada y realizada por el arquitecto español Alejandro de la Sota en 1961, uno de los grandes maestros españoles del siglo XX, está considerada como un valioso exponente de la arquitectura industrial de España.

Como parte de una modificación de Plan General, cuyo objetivo es crear una nueva área de centralidad de alta calidad urbanística en el distrito, el edificio será cedido al Ayuntamiento de Madrid para convertirse en una dotación pública singular. Está situada junto al Hospital General Ramón y Cajal, un centro

hospitalario público con una importante actividad asistencial, docente e investigadora, colindante a una zona de actividad económica con alto nivel de ocupación y zonas residenciales como el Poblado Dirigido de Fuencarral proyectado en los años 50, o el barrio de la Paz. El objetivo es crear un equipamiento singular polivalente que pueda convertirse en un punto metropolitano de encuentro cultural y de innovación al norte de la capital, como alternativa a Matadero Madrid, resuelva las necesidades de espacio para cursos y conferencias del Hospital Universitario Ramón y Cajal y contribuya a la prestación de servicios a los residentes del distrito.



Programa esperado: Se busca rehabilitar el edificio, ponerlo en valor y adaptarlo a la normativa actual para albergar usos culturales y de innovación. Con espacios multifuncionales que permitan desarrollar actividades diferentes, como cursos y conferencias del hospitalario Ramón y Cajal. Un espacio de creación que favorezca el encuentro y el diálogo de los creadores entre sí y con el público, y que incluya actividades sociales, culturales o educativas para los residentes del entorno

Propietario: Ayuntamiento de Madrid

Superficie del sitio: 7.013,54 m²

Fecha límite de presentación de las expresiones de interés: 20 de abril 2020 antes de las 2pm hora local en Madrid (UTC+1)

Tipo de transferencia de propiedad prevista: Contrato de explotación de bienes y derechos patrimoniales de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), y su Reglamento General (RGLAP) o negocio jurídico previsto en éstas de afectarse el bien a un uso o servicio público, ajustados a la calificación urbanística del suelo y las condiciones económicas de la explotación.

Presentación del sitio y expectativas para su reurbanización

La parcela constituye una isla urbana entre la avenida Cardenal Herrera Oria y la carretera (M-607), dos ejes de comunicación estructurantes del distrito de Fuencarral dirigidos al vehículo rodado y ajenos a las necesidades del peatón, que suponen verdaderas barreras para la continuidad del tejido urbano. Tiene buena accesibilidad al transporte público a través del intercambiador modal Ramón y Cajal, con paradas de tres líneas de cercanías que la conectan con las principales estaciones de la ciudad y varios autobuses urbanos. La estación está separada físicamente de la fábrica por las vías de tren.

Al norte de Cardenal Herrera Oria, se encuentra el Poblado Dirigido de Fuencarral, polígono de vivienda social construido entre 1956 y 1962, incluido en el Plan Estatal de Vivienda (2019-2023), como área de regeneración y renovación urbana (ARRU) para mejorar la habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética de los edificios, y recuperar los valores arquitectónicos y el tratamiento del espacio público que motivaron su catalogación como conjunto de interés para la ciudad de Madrid.

Al sur de la parcela, separado por las vías ferroviarias, se encuentra el Hospital Ramón y Cajal, un elemento urbano identitario, gran generador de viajes, que compatibiliza sus actividades hospitalarias de proximidad con otras metropolitanas y estatales. Al este, una zona de actividad económica implantada en los 60 con un alto nivel de concentración de actividades.

Con la Modificación de Plan General en trámite, cuya aprobación definitiva se prevé en 2020, se pretende crear un área de centralidad del distrito reforzando el hospital e incorporando nuevos servicios dotacionales y terciarios en torno a la antigua fábrica, para suplir las carencias del complejo hospitalario en áreas de oficinas y archivo, instalaciones hoteleras para alojamiento de acompañantes de pacientes, comercios y servicios y plazas de aparcamiento. Dentro de este nuevo ámbito la fábrica CLESA será una dotación singular con gestión privada que deberá albergar una programación a dos escalas:

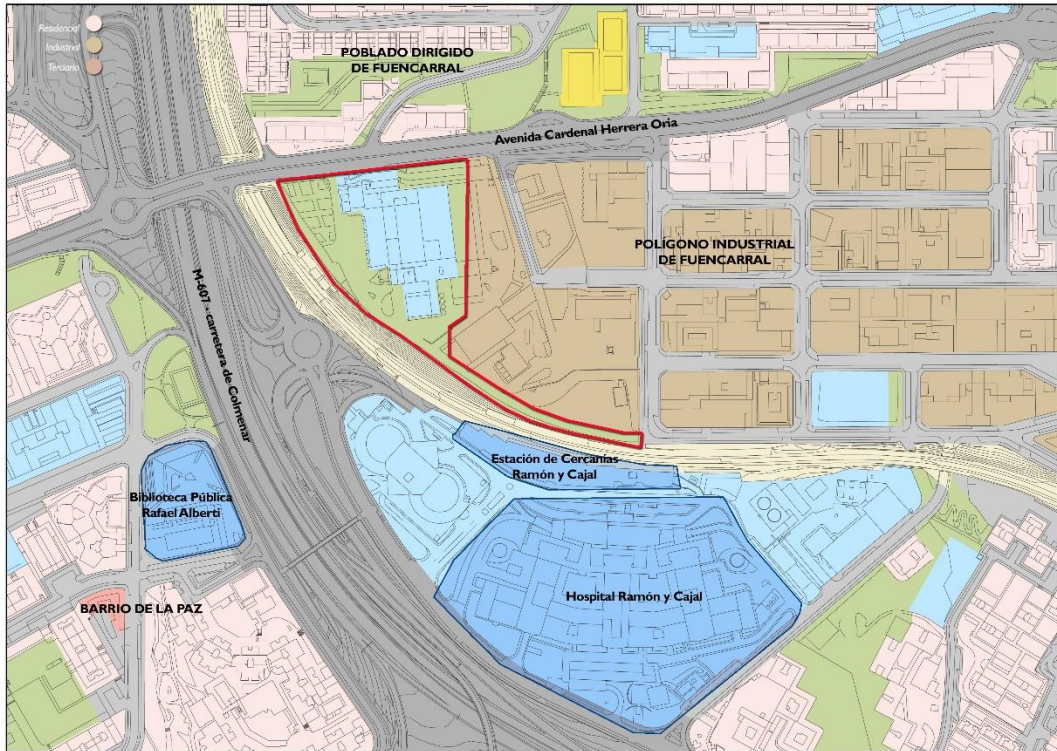
una distrital y otra metropolitana, además deberá tener espacios polivalentes que pueda acoger los cursos y conferencias del hospital. Este es el programa a desarrollar por el concurso.

Para mejorar la conexión con el hospital se ha de salvar la vía férrea, por lo que la modificación puntual plantea una pasarela peatonal que conecte Cardenal Herrera Oria y la fábrica con la estación de Cercanías, mejorando el acceso al complejo y conectándolo con el hospital universitario. La pasarela, a ejecutar por el Ayuntamiento, desembarcará en la zona verde que rodea a la fábrica como parte de un itinerario que unirá el hospital con la zona norte residencial y el Poblado Dirigido de Fuencarral. Con este nuevo itinerario la avenida Cardenal Herrera Oria adquirirá una vocación de eje cívico que exigirá incorporar a su sección modos sostenibles de movilidad, de forma que peatones y transporte público convivan equilibradamente con el vehículo privado, además mejorará la permeabilidad transversal hacia el Poblado Dirigido de Fuencarral.

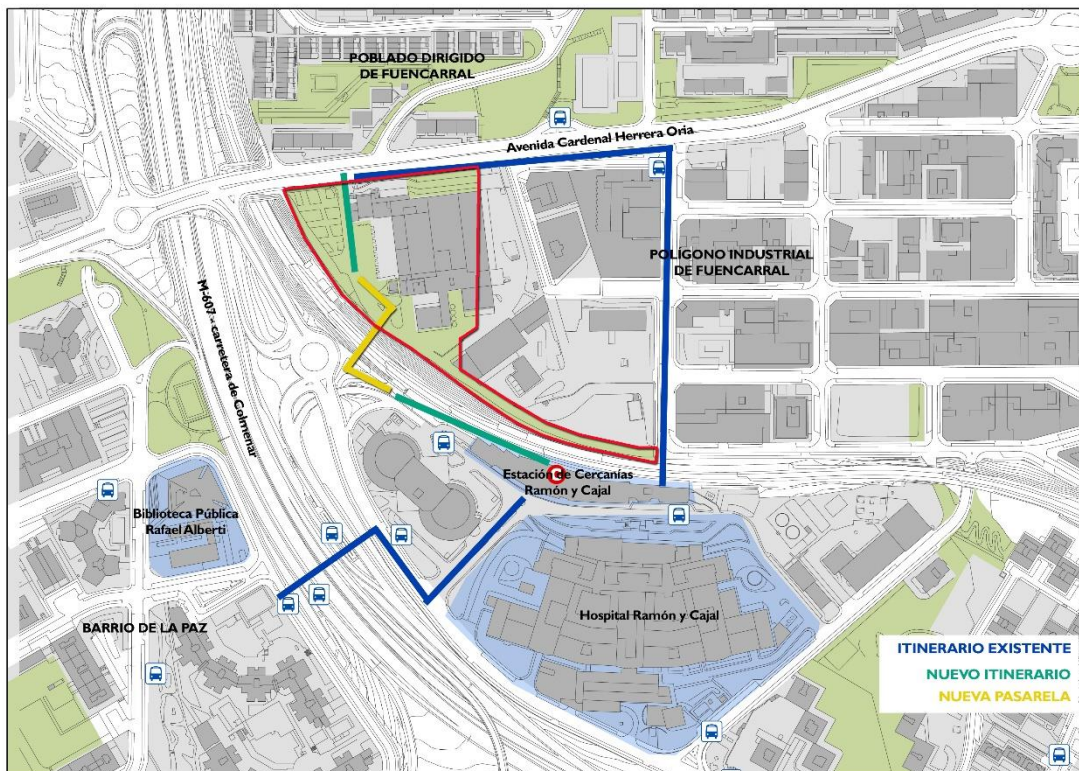
Se busca integrar la parcela dotacional con el entorno residencial y el hospital Ramón y Cajal resolviendo en la zona verde que le rodea la comunicación peatonal y la permeabilidad entre la zona residencial norte y la estación de cercanías e impulsar la regeneración del Poblado Dirigido de Fuencarral fomentando la reactivación de la actividad económica de sus tres pequeños mercados últimamente en desuso. En este sentido se valorará positivamente la participación de los diferentes agentes sociales y vecinales.

El ámbito está cerca de una de las más importantes transformaciones urbanísticas futuras de la ciudad de Madrid: el Distrito Castellana Norte, una zona ferroviaria que se transformará, albergando 10.500 viviendas y un gran centro de negocios con más de 1 millón de m² y renovando la actual estación de Chamartín.





Plano de calificación de suelo



Accesibilidad al transporte público

Reglas y regulaciones de planificación específicas con respecto al desarrollo de los sitios

La parcela de concurso tiene una superficie de 7.013,54 m² calificados de dotacional público de servicios colectivos en su clase de equipamiento singular. De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de 1997 dicho equipamiento con el uso dotacional de servicios colectivos de carácter singular se regula con lo dispuesto en el capítulo 7.10 "Condiciones particulares del uso de equipamiento" y en cuanto a sus determinaciones específicas serán también de aplicación las condiciones particulares de la norma zonal 9, grado 4º y el Título 4. "Condiciones de protección del patrimonio histórico y natural", de las NN.UU. El coeficiente máximo de edificabilidad no lucrativa neta sobre parcela para este grado es de 2,4 m²/m² siendo el total edificable de 16.832,496 m²c. Si bien aplicando el artículo 7.10.4.5 al ser equipamiento Singular se podrán alterar las determinar las condiciones de edificación y el régimen de compatibilidad de los usos, en función de los requerimientos específicos de la dotación y de las necesidades existentes a nivel urbano y metropolitano.

La dotación de aparcamiento correspondiente al equipamiento singular podrá situarse en situación bajo rasante en la zona verde circundante.

El edificio está protegido por el Ayuntamiento de Madrid desde el año 2015 con un nivel 3 grado parcial; se protegen las naves principales y transversales, así como la zona de accesos, vestuarios y oficinas adjuntas por ser exponentes de la arquitectura industrial española.

Es una antigua fábrica destinada al embotellamiento de productos lácteos de la Compañía Centrales Lecheras Españolas S.A (CLESA) realizada por el arquitecto español Alejandro de la Sota 1961, considerado como uno de los grandes maestros de la arquitectura española del siglo XX, estuvo en funcionamiento hasta el año 2011.

Es un edificio funcional ajustado a las distintas actividades de fabricación. Cuenta con un buen diseño pero con materiales de poca calidad y en mal estado de

conservación, con necesidad de un estudio patológico para indicar que partes están en buen estado de funcionamiento e inadecuación al cumplimiento de la normativa actual y Código Técnico de la Edificación.

Ha sufrido continuas modificaciones en función de las necesidades de la actividad industrial (muelles, cerramientos, oficinas, ampliación trasera y pabellón de entrada etc) La central lechera se organiza en tres naves paralelas, rodeadas por cuatro plantas de oficinas al Norte y Oeste. Consta también de dos módulos separados y unidos por sendos puentes que acogen vestuarios, cocinas laboratorios, etc...

Las oficinas de administración se sitúan estructuralmente separadas de las naves pero adjuntas a la misma, configurando la fachada oeste y parte de la norte, por donde se realiza el acceso principal y nuevos cuerpos aislados edificados en la parcela desde 1979.

El edificio fue concebido dentro de los postulados del manifiesto del movimiento moderno, donde la forma de la arquitectura está indisolublemente unida a su función y la actividad a la que debe dar servicio.

Era una fábrica visitada por mucha gente a la que se pretendía impresionar favorablemente, para lo que se diseñó una larga pasarela elevada que recorre longitudinalmente las naves sin interferir en los trabajos que se realizaban en ellas.

La utilización del hormigón pretensado fue una novedad en aquel tiempo y permitía una mayor flexibilidad en el uso de los espacios al hacer posible las grandes luces libres de pilares y por tanto, facilitar el desplazamiento de la maquinaria y la disposición de la cadena de producción.

La estructura se configuró como pórticos articulados que se cubren con materiales ligeros aislantes y planchas de fibrocemento que contenía asbesto en su composición. Las fachadas cuentan con cerramientos de bloques de hormigón con una carpintería exterior con perfiles de hormigón prefabricado en los elementos fijos y carpintería metálica

para los practicables. Las escaleras son también de hormigón, en general materiales

económicos adecuados en su momento a los requisitos de su estricta función industrial

Desafíos climáticos o ambientales específicos para el desarrollo del sitio

Con el reconocimiento de la situación de emergencia climática y el soporte al Global Green New Deal por parte del Ayuntamiento de Madrid en la cumbre mundial de Alcaldes sobre cambio climático, que tuvo lugar en octubre de este año en Copenhague, se puso de manifiesto el compromiso del Ayuntamiento de Madrid en la lucha contra el cambio climático y la apuesta por un futuro sostenible, verde y libre de emisiones de gases contaminantes.

Consecuentemente, todas las iniciativas de planificación urbana que se están poniendo en marcha en la ciudad de Madrid tienen como punto de partida y marco conceptual la idea de mitigación y adaptación al cambio climático, que en la práctica se puede traducir en el aumento de la producción de energía renovable a nivel local y la mejora de su distribución, el apoyo a la eficiencia energética y la gestión inteligente de la energía en la infraestructura pública, la moderación en la demanda de calefacción y refrigeración; todas ellas aplicables en esta intervención urbana, con el objetivo central de disminuir los efectos adversos del cambio climático.

La inclusión de medidas que tienen por objeto la reducción de la contaminación de la ciudad de Madrid, la implementación de soluciones basadas en la naturaleza y las técnicas de drenaje sostenible, la protección y aumento

de la biodiversidad, la mitigación de la contaminación acústica y el fomento de la movilidad sostenible son elementos básicos que el proyecto debe abordar.

El gran reto climático del proyecto es conseguir transformar un edificio con una protección parcial en un edificio eficiente y que optimice su uso energético, empleando energías renovables que no generen emisiones contaminantes, aprovechando al máximo la luz solar, así como la ventilación natural. Uso de materiales reciclables o respetuosos con el medio ambiente que alarguen la vida útil del edificio y contaminen menos, la adaptabilidad del edificio al programa, buscando el confort el bienestar de los usuarios. El Proyecto debe ser capaz de mantener el ambiente, los valores y el espíritu de la obra original, por lo que se valorará la elección de los materiales y tipo de construcción.

En el espacio libre se valorará las superficies permeables, vegetación adaptada que mejore la isla de calor, la gestión del agua de lluvia y el fomento de la biodiversidad.

También se podrán dar indicaciones para el diseño y urbanización de la zona verde pública que rodea a la fábrica de manera que se favorezca el acceso al edificio y un uso estancial complementario para las actividades públicas que pudiera tener el equipamiento.

Cronograma provisional

- **Presentación de las manifestaciones de interés:** abril 2020
- **Selección de finalistas:** julio 2020
- **Presentación de las propuestas finales:** enero 2021
- **Anuncio de los proyectos ganadores:** abril 2021

Idioma para la presentación de las propuestas

Las propuestas se presentarán en español o en inglés, lo que decida el participante.