

CONCURSO NAVE CLESA

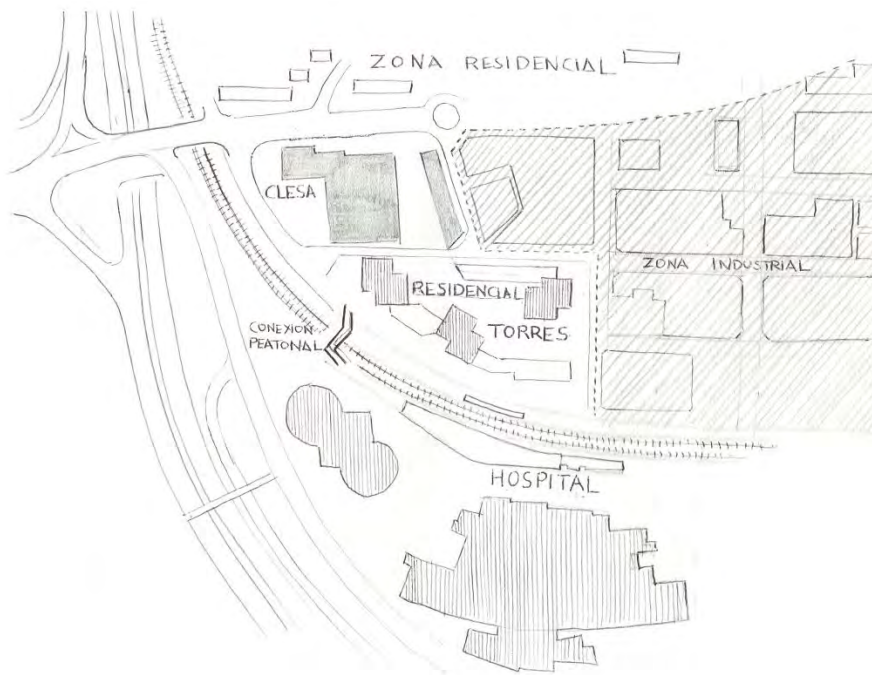
LEMA: "LA RAYA SECA"

MEMORIA

El edificio de la fábrica Clesa responde a las características esenciales de la arquitectura de A. de la Sota: **valoración de la espacialidad, sencillez de tratamiento de los materiales y complejidad estructural** vinculada a la utilización de materiales novedosos, como el hormigón pretensado.

La valoración de la espacialidad tiene que ver en este caso con la necesidad funcional de obtener **diafanidad**, lo que conlleva luces importantes en vigas. El propio aprovechamiento de los distintos niveles de cada una de las naves permite obtener un **espacio encadenado** en cascada, visualizando los diferentes ambientes entre sí.

El edificio de la fábrica se encuentra en un notable nivel de deterioro tanto por el abandono de su actividad productiva como por las distintas modificaciones que a lo largo de su vida útil se han venido sucediendo, modificaciones que han alterado en muchas ocasiones las condiciones arquitectónicas originales. El objeto de la propuesta sería **restituir dichas condiciones arquitectónicas**, compatibilizándolas con los nuevos usos que el planeamiento permite. Además se pretende conservar los **aspectos esenciales de la caracterización material** del edificio, tanto estructurales como constructivos. La pieza arquitectónica se muestra en su esencia al perder algunos de sus elementos adosados, quedando la volumetría prismática de las dos naves y el cuerpo adicional de menor escala de la fachada norte. Igualmente la intervención de restauración pretende **devolver la presencia de su singular estructura**, hoy oculta bajo multitud de reformas que la enmascaran.



ENTORNO URBANO

Dadas las condiciones de gestión futura del edificio, se propone un **uso mixto** donde conviva el **aprovechamiento comercial con dotaciones de carácter público**, como gimnasio o zona de piscinas activas. Parece razonable el planteamiento de un hotel en la parcela, teniendo en cuenta la proximidad del Hospital Ramón y Cajal y el emplazamiento del edificio en un polígono industrial. Además, considerando esta propuesta de hotel, se plantea la dotación de espacios de uso público que de algún modo complementen dicha instalación hostelera, como salas de reuniones, espacios para exposición y presentación o restaurante-cafetería. La recuperación de este **espacio complejo y dilatado** ha sido el objetivo principal propuesto, considerando los distintos usos previstos en el programa.

Se plantea un programa de usos que compatibilice la actividad comercial con dotación deportiva de tipo no profesionalizado y características vinculadas al ocio y la salud, siempre dentro de la programación de usos permitida por el planeamiento municipal vigente. Además se incorporan una serie de dependencias de tipo cultural, salones de reunión, espacios expositivos vinculados a éstos y restaurante-cafetería, aprovechando el nivel superior y las terrazas existentes a esta cota. Esta **mixtificación** de usos se entiende que favorece la actividad del edificio a lo largo del tiempo y en consecuencia su explotación a futuro.

El área comercial se estructura en dos sectores:

- **Un mercado en el nivel 0,00** con accesos a través de las fachadas norte y sur respectivamente, que atenderá las necesidades de la población previsible del área residencial proyectada. Teniendo en cuenta las variadas opciones que hoy se proponen para los mercados, puede ser un punto de interesante actividad en el edificio.
- **Locales comerciales en nivel -1,90**, accesibles desde el pórtico que se recupera en la crujía oeste. Se plantean como espacios perimetrales tanto en el caso de la antigua nave como en el previsto edificio del hotel.

El área deportiva está constituida por:

- El nivel +1,63 contiene el equipamiento de **vestuarios e instalaciones** del área deportiva. El acceso desde éstos a la planta +4,33 se realiza por un sistema de rampas que emergen en este plano dividiendo la planta en dos sectores respectivamente:
- **Gimnasio**
- **Área de hidroterapia** con terraza solárium.

El espacio cultural se estructura del siguiente modo:

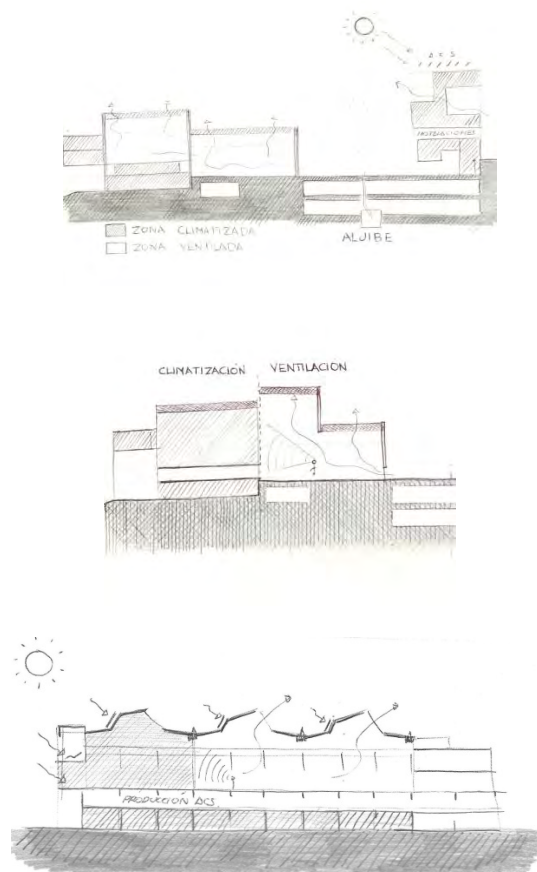
- En el nivel +4,33 se emplazan las **salas de reunión y espacios anexos**, conectadas mediante un corredor paralelo a los espacios deportivos mencionados.
- Finalmente en la cota superior se dispone el **restaurante-cafetería**, que aprovecha las vistas de las terrazas situadas en este nivel.
- En el cuerpo de acceso norte, se disponen **espacios de exposición y área administrativa** correspondiente.

Todos los espacios se **conectan visualmente**, conservando esa capacidad espacial que anteriormente se vinculaba a la producción láctea con la singularidad de establecer determinados recorridos de visitabilidad de dichas instalaciones. Hoy se propone una conexión espacial que muestre su **potencial grado de actividad** en todas sus áreas.

Se propone una redistribución de los espacios auxiliares (antiguas oficinas) para conseguir áreas más diáfanas, que permitan los usos enunciados, siempre en vinculación con las naves, núcleo central y demostrativo de la espacialidad de esta arquitectura.

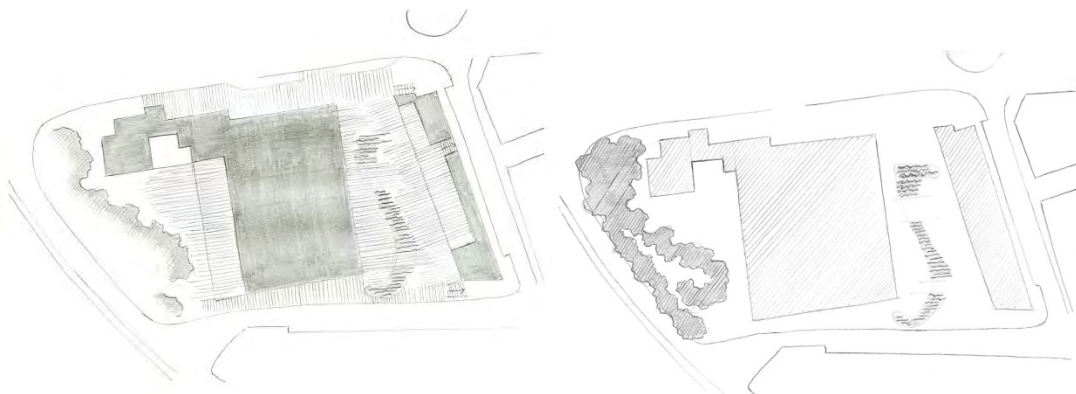
La solución propuesta pretende mantener la condición de **austeridad** que destila la obra de A. De la Sota, para lo cual se restringen los elementos a insertar en el volumen principal. Éstos se reducen a las piezas funcionales necesarias para este fin. Principalmente se disponen en la planta intermedia entre los niveles -1,90 y +4,33, espacio de reducida altura que permite acoger piezas de menor dimensión, como los vestuarios. Igualmente se disponen contenedores en el nivel +4.33 para salas de reunión.

La propuesta asume las condiciones de **iluminación y ventilación del edificio original**, compartimentando las áreas que por su uso precisan de especiales características, como el área deportiva respecto de la zona comercial de los niveles inferiores. Sólo el espacio destinado a hidroterapia precisa de unas condiciones de climatización singular. Tanto el espacio de mercado como el gimnasio sólo requieren ventilación. El área de espacios menores como salas de reunión, restaurante, etc. se dotará de climatización específica.



El edificio se dota de los elementos necesarios para satisfacer las **condiciones de accesibilidad universal** requeridas por la normativa vigente. Para ello se construirán rampas de acceso tanto a los niveles inferiores (zona comercial), como entre el espacio de vestuarios y área deportiva. Independientemente de ello se aprovechan las **comunicaciones verticales ya existentes** para completar los recorridos dentro del edificio, considerando las condiciones de evacuación. El núcleo de ascensores se refuerza mediante la implantación de dos unidades que acceden a todos los niveles del edificio.

El espacio libre que rodea el edificio Clesa, obtenido por la demolición de algunos de los cuerpos adosados a la pieza original, permite crear un entorno que lo **dignifique** y observar la calidad arquitectónica del mismo. Si el tramo de la zona a poniente del edificio se constituye en espacio de acceso a través del pórtico que limita la fachada de la nave correspondiente, el espacio de levante forma una plataforma a modo de plaza que pone en conexión el edificio con el proyectado hotel. De este modo se insinúa la **vinculación funcional** que se propone entre ambos (usos deportivos, salas de reunión y muestras, etc.). Finalmente, se plantea que el cuerpo de acceso, pieza de gran interés en la organización del espacio de la entrada norte, se destine a sala de exposición de la obra de Alejandro de la Sota y actividades relacionadas con la arquitectura tanto del autor, gestionadas por la Fundación que lleva su nombre, como de eventos similares.



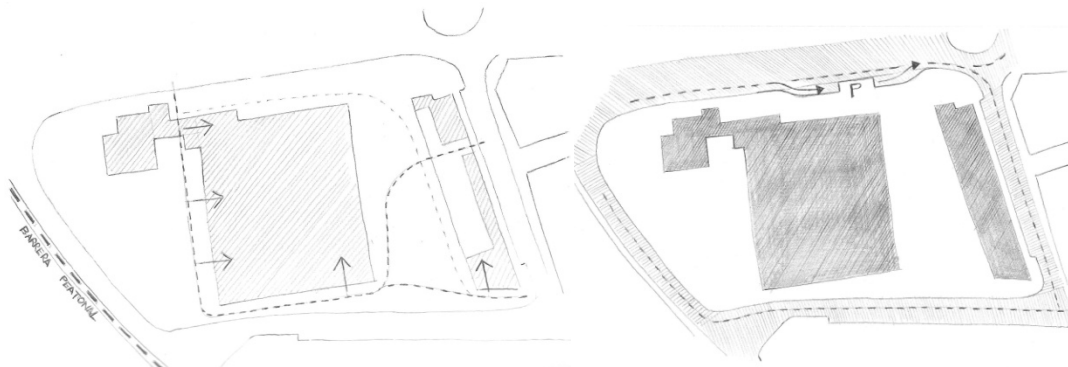
ÁREAS PAVIMENTADAS

ÁREAS VERDES

El prisma del edificio emplazado en el sector este de la parcela, creará un **fondo visual homogéneo** sobre el que se recorta el perfil de las cubiertas del edificio De la Sota. Este edificio de hostelería se desarrolla en cinco plantas sobre rasante, con un nivel intermedio en la planta baja, un entrepiso técnico separando las plantas de habitaciones de la baja y una planta bajo rasante que accede al nivel de la plaza interior. La proporción y posición de esta pieza, conlleva el esquema distributivo de las plantas de habitaciones a través de un corredor central y dependencias a ambos lados. El **corredor se ilumina y ventila a través de perforaciones transversales**, lo que le confiere mejores condiciones visuales y de confort. El núcleo principal de comunicación vertical crea una fisura en la fachada, organizándose las habitaciones al sur del núcleo orientadas a esta fachada, formando un cuerpo volado que singulariza la entrada al hotel. En el nivel de la plaza, bajo rasante respecto de la calle Isla de Sicilia, se abre un pórtico enfrente al edificio de la antigua fábrica, por

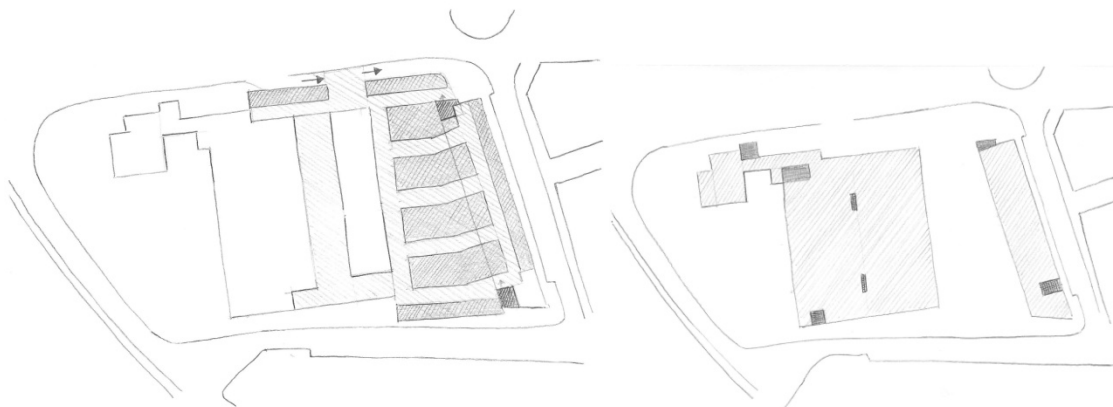
donde se accede a locales comerciales en dos niveles que comunican ambos espacios públicos.

Bajo el nivel de la plaza se dispone un **aparcamiento en dos plantas**, que enlaza con el espacio de sótano existente bajo el edificio de la antigua fábrica, con accesos bajo el edificio del hotel y mercado respectivamente.



ACCESOS PEATONALES

ACCESOS RODADOS



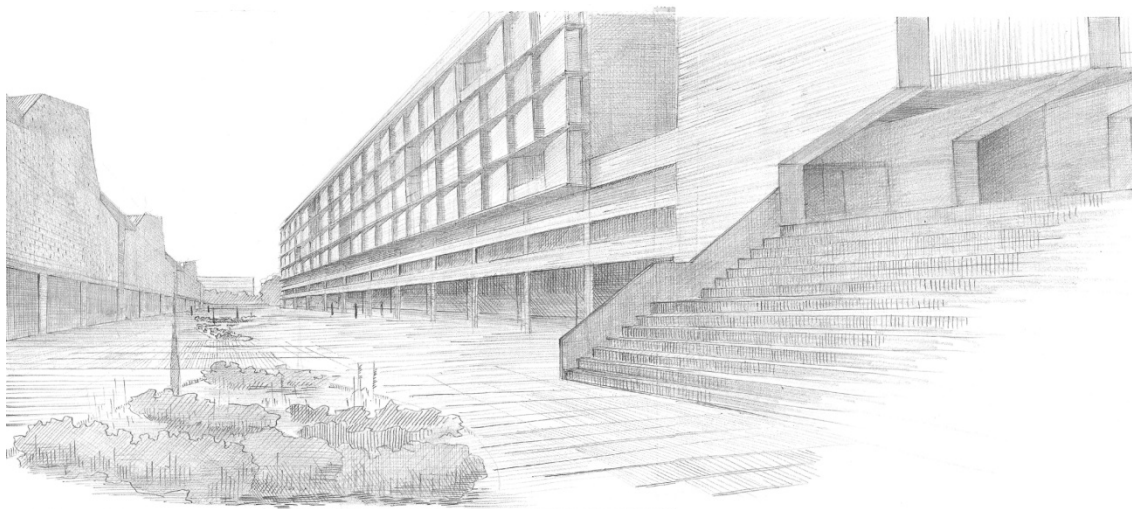
APARCAMIENTO

COMUNICACIONES VERTICALES

El tratamiento de la superficie libre obedece a la traza de los **recorridos peatonales principales**:

- En el frente de poniente, el paso se extiende al porche recuperado en este sector, enlazando con el acceso original norte.
- En frente de levante, el área peatonal se expande bajo la planta del edificio del hotel, creando una plaza cubierta a través de la cual se enlazan los espacios específicos del hotel y locales comerciales con el área libre y el edificio de la antigua fábrica.

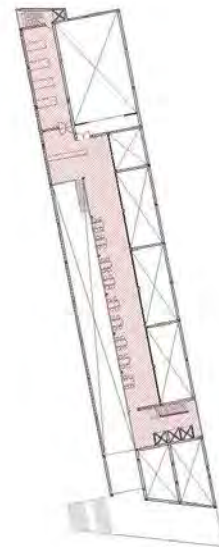
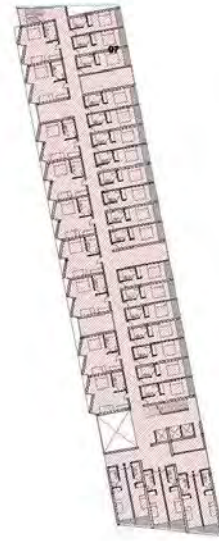
El diseño de este área reproduce la geometría de la estructura de la antigua fábrica y del nuevo edificio del hotel. Si en la plaza de levante se genera un surco de vegetación arbustiva como articulación de ambas tramas, sobre el forjado del aparcamiento, en el espacio de poniente se plantea una masa arbórea como pantalla acústica, visual y solar.

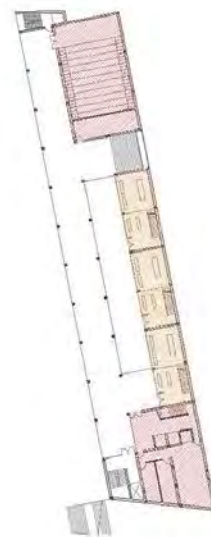


SUPERFICIES CONSTRUIDAS POR USOS:

- Hotelero..... 5.803 m²
- Comercial.....3.078 m²
- Deportivo 2.382 m²
- Hostelería..... 658 m²
- Cultural 1.188 m²
- Administrativo..... 285 m²
- Comunitarios.....1.942 m²
- Aparcamiento-instalaciones.....9.799 m²

(Las superficies que computan como edificables se ajustan a las condiciones del planeamiento).







PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

- Obras de rehabilitación sobre rasante (9.117 m²)..... 6.108.390 €
- Obras de rehabilitación bajo rasante (840 m²)..... 235.200 €
- Obras de nueva planta sobre rasante (6.724 m²)..... 6.051.600 €
- Obras de nueva planta bajo rasante (8.908 m²)..... 3.117.800 €
- Obras de urbanización (6.121 m²)..... 306.050 €

TOTAL P.E.M. 15.819.040 €