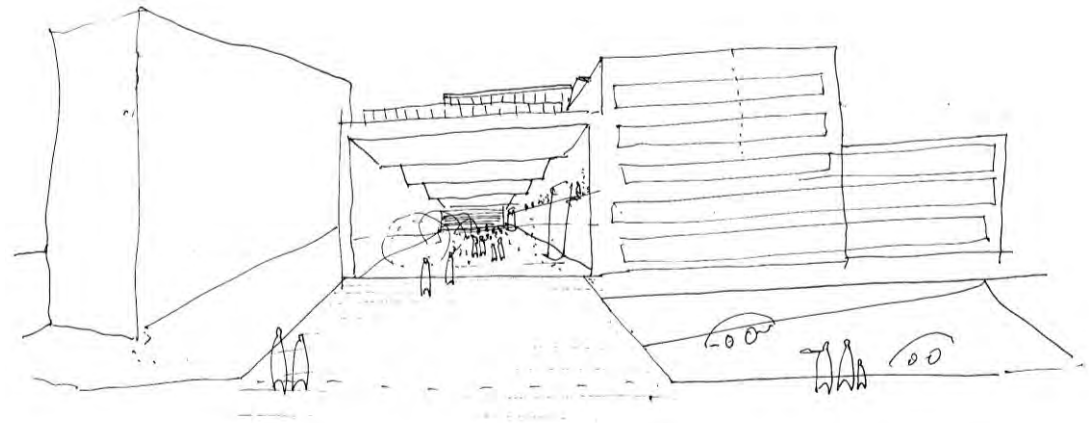


UNA ESTRUCTURA DE LA LECHE



La calidad arquitectónica de la propuesta: comprensión de los valores culturales,

Sota sabía que la estructura era todo, y que el todo era capaz de ordenar los diferentes espacios del edificio. La estructura de CLESA es orden, es iluminación y es desencadenante de relaciones espaciales:

- Orden en alusión a lo Verdadero ya que se consigue construir y ordenar el espacio sin necesidad de artificios
- La iluminación en relación con lo bueno para el hombre ya que la propia estructura permite introducir ese bien gratuito que cualifica los espacios
- Y por último la belleza de las relaciones, que como bien señala Sota "cada uno [de los volúmenes parciales] funciona bien con independencia de los demás y la relación de los unos con los otros es como las piezas de un reloj".

Así es como entendemos el poder de la estructura de CLESA.

UNA ESTRUCTURA DE LA LECHE

La calidad arquitectónica de la propuesta: presencia y representatividad de la intervención

Por este motivo conservamos y descubrimos toda la estructura que, además de por su interés técnico, permite operar dentro de las naves y plantas asociadas con gran libertad. La belleza estructural residente en las naves supera la condición funcional inicial, de albergar unos espacios destinados a la gestión de la leche. Descubrimos que las naves son grandes espacios diáfanos de “oportunidad”, unidos con lugares de menor escala y más compartimentables, que pueden estar destinados a promover una relación humana más íntima.

Descubrir y desnudar la estructura es provocar la sensación constante de "en construcción". Sin embargo proponemos que este estado de cambio sea parte de la actividad y no del edificio. Participar de un espacio que "requiere cambiar" será el verdadero desencadenante y proposición del proyecto de remodelación y también de la propuesta de actividad de CLESA.

Para conseguir esto se proponen tres estrategias:

1. Descubrir TODA la estructura, eliminando todos los elementos de cerramiento y divisiones interiores que no estén protegidos o no tengan condición estructural.
2. Perseguir la creación de un lugar de “oportunidades”. No siempre hace falta "construir", pensamos que la clave en este caso es sencillamente "descubrir".
3. Recurrir a un lenguaje abierto y transparente que nos permite al exterior intervenir en la envolvente, mejorando su comportamiento pero respetando la habitabilidad de los espacios.



UNA ESTRUCTURA DE LA LECHE



Expresión formal: Integración de los valores arquitectónicos característicos de la obra original de Alejandro de la Sota

Se apuesta en todo momento por una intervención neutral que potencie las preexistencias del proyecto original.

Para esto resulta fundamental la propuesta de activación que se hace de los espacios interiores. Recuperamos el argumento de los tanques de leche (cilindros de geometría precisa) para idear los sistemas de comunicación (y aseos) del edificio. De este modo se posicionan dentro del proyecto estos elementos, que incorporan la capacidad de uso público que el edificio no tenía hasta el momento, pero con una clara referencia a la memoria del edificio

Estos elementos permitirán conducir a los usuarios del centro desde cualquiera de los accesos facilitando hacia los diferentes espacios existentes. Esta solución garantiza la accesibilidad universal al centro para cualquier tipo de usuario.

UNA ESTRUCTURA DE LA LECHE

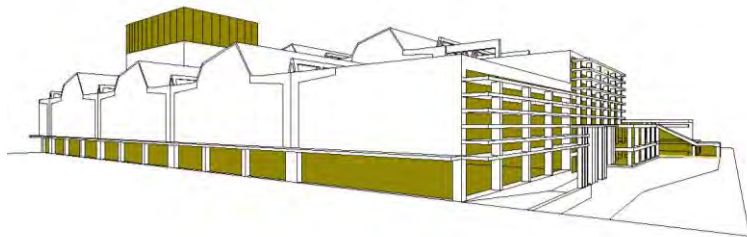
La viabilidad técnica, urbanística, económica y constructiva de la propuesta.

Se propone mejorar el comportamiento de la envolvente mediante una sucesión de lamas de vidrio con un elevado factor solar. De este modo mitigamos los efectos de la radiación y mejoramos la eficiencia del cerramiento. Estos elementos superpuestos al cerramiento original dejará visibles las soluciones existentes en el proyecto original sin menoscabar la posibilidad de otorgar una nueva imagen al conjunto propuesto, una suerte de “velo” que reivindique la presencia del edificio en el entrono urbano.

Al interior actuamos sobre los pavimentos y con divisiones ligeras. La antigua fábrica es un espacio de oportunidad. En relación con la puesta en valor de la estructura se propone no intervenir más que en lo estrictamente necesario. Entendemos que es el suelo, el pavimento, el que requiere de esta acción. Las instalaciones, al igual que en el proyecto original, quedarán vistas y dialogarán con la estructura. El carácter público de todo el complejo hace apostar por divisiones vítreas, sobre todo en el ámbito de espacios con escalas reducidas, para provocar siempre la relación con los espacios más amplios iluminados con los grandes lucernarios.

Reservamos para la intervención del hotel algunas claves que el mismo Sota ofrece en su proyecto de sede de AVIACO en Madrid (1975). El desencadenante vuelve a ser una estructura, esta vez muy leve y ligera, que ordena la disposición del conjunto de habitaciones. Este entramado estará recubierto por una piel tensa que servirá para ser soporte del mensaje que proponga el complejo. Las naves de CLESA quedarán en silencio y la pieza de hotel asumirá toda la llamada. Esta piel interactiva servirá también para servir de transición con las construcciones de los bordes, sobre todo con las que definen el contorno de la calle lateral Isla Sicilia.

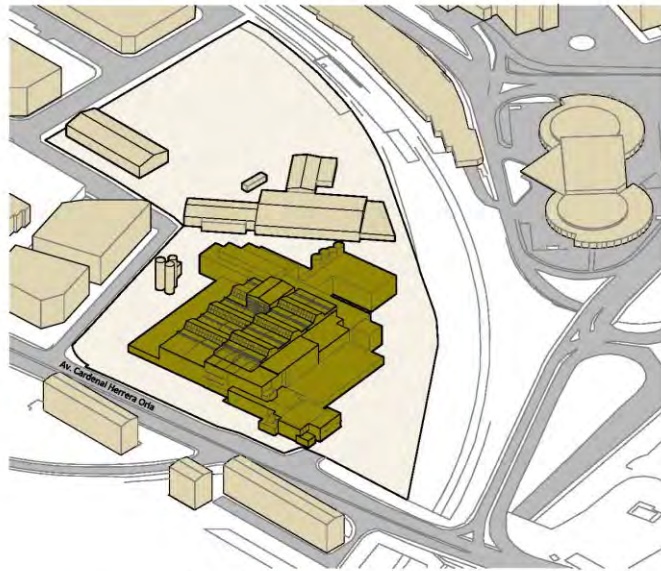
Perspectiva Noreste



Perspectiva Suroeste

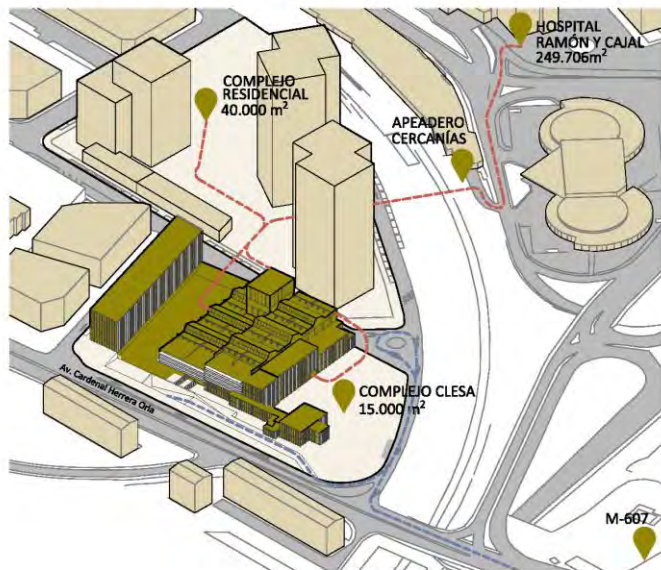


UNA ESTRUCTURA DE LA LECHE



FÁBRICA DE LECHE
AXONOMETRÍA DE SITUACIÓN: ESTADO PREVIO

USO COMPLEMENTARIO AL RESIDENCIAL
AXONOMETRÍA DE SITUACIÓN: PROPUESTA



La adecuación de la propuesta al entorno y paisaje urbano, y a la escala de la intervención.

La propuesta parte de asimilar las nuevas condiciones urbanísticas del entorno inmediato:

- La incorporación de 40.000m² de uso residencial con las consiguientes necesidades propias de este nuevo entorno.
- La creación de una nueva conexión urbana con el Hospital Ramón y Cajal lo que permite que esta área de la ciudad pueda ser complementario a las necesidades de los internos y sus familiares.
- Un nuevo hotel de 6.200m² y 165 habitaciones.
- Un nuevo apeadero que mejore la conectividad con el resto de la ciudad y por tanto el potencial de servicio de esta área a la ciudad.

A lo anterior es preciso indicar su proximidad a un nodo como es el definido por el cruce de la carretera M506 y la calle cardenal Herrera Oria, lo que indica la fácil conectividad del entorno mediante vehículo rodado. Para ellos se planean unos aparcamientos

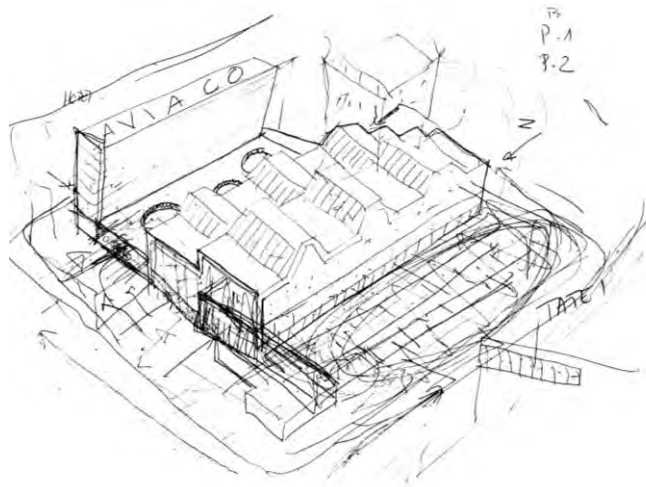
Dado el origen de inversión privada y las necesidades primarias que parecen surgir en este nuevo entorno residencial, la propuesta plantea generar una rehabilitación que posibilite la implantación de diversos usos lucrativos que sean COMPLEMENTARIOS AL RESIDENCIAL.

Le propuesta del concurso huye de generar una fotografía fija de los diversos usos a instalar pero su desgrana un catálogo de espacios y escalas que facilitarán albergar los diversos espacios resultantes de la propuesta arquitectónica.

UNA ESTRUCTURA DE LA LECHE

Así a nivel urbano la propuesta tratará de reflejar el carácter público de la intervención propuesta planteando los accesos al edificio a través de las dos plazas previstas en el planeamiento urbano. Estas plazas Este y oeste coinciden de algún modo con el recorrido de entrada y salida que se realizaba en el proceso de producción de la leche, reverberando en las circulaciones propuestas parte del sentido de los recorridos que en su día se previeron en la concepción del edificio original.

- La plaza este conecta la Avda. Cardenal Herrera Oria con la nueva zona residencial (que a su vez conecta con el hospital a través del nuevo apeadero previsto) Esta plaza se configurará como un gran espacio urbano de posibilidades y antesala de una de las naves principales del edificio rehabilitado. Esta plaza igualmente servirá como lugar de esparcimiento y áreas comunes del hotel localizado en ese extremo de la parcela.
- La plaza oeste tendrá una mayor escala y en este caso liberará un espacio que permitirá una mayor relación entre el edificio y la ciudad. Será de nuevo un espacio de posibilidades, mas ligado a las conexiones generales (vehículo, cercanías y vistas lejanas) y que facilitará un acceso a los usos planteados en el extremo oeste de la edificación usos de menor escala ligados a actividad terciarias (oficinas, restauración, comercial) de uso continuo en horario laboral.



Estas plazas imprimirán una dimensión urbana y pública a los usos interiores y serán desencadenante de muchísimas posibilidades de uso según las distintas épocas del año (mercadillos de invierno, pistas de patinaje, happenings, eventos culturales, terrazas de verano...)

Sin duda alguna esta rentabilización de los espacios adyacentes supondrán un efecto reclamo para los usos lucrativos interiores y podrán igualmente ser una fuente de ingresos para el gestor del conjunto, que tendrá la posibilidad de gestionar un nuevo espacio en la zona propuesta.

UNA ESTRUCTURA DE LA LECHE

Las propuestas de implantación de nuevos usos

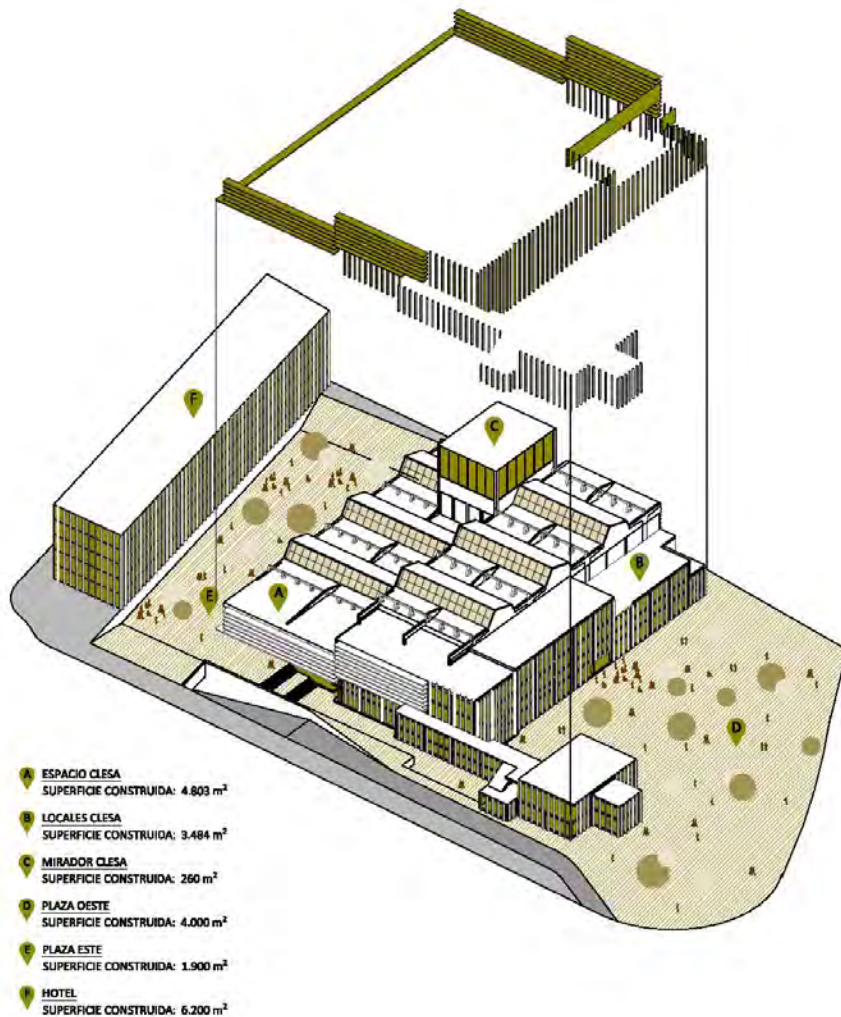
Como indicábamos al inicio de la memoria, Sota señalaba que “cada uno (de los volúmenes) funciona bien con independencia de los demás” Esa virtud del proyecto existente se potencia con la solución de comunicaciones y accesos resolviendo un edificio versátil. Los nuevos usos quedan definidos en escalas y no quedan tipificados. Se presenta un catálogo de posibilidades de uso, por escalas y por formas de gestión.

Dentro del catálogo de posibilidades de la propuesta de conjunto tipificamos los siguientes espacios:

- 1- ESPACIO CLESA-Usos lucrativos de gran escala: a disponer en los espacios principales.
- 2- LOCALES CLESA - Usos lucrativos de escala media. Se reservan para estos usos los espacios que rodean a las grandes naves de Clesa.
- 3- MIRADOR CLESA - Usos lucrativos característicos. Se pretende generar un foco atractor en uno de los puntos mas altos de la nave. Un mirador sobre el entorno.
- 4- PLAZAS – CLESA: Uso complementario al lucrativo.
- 5- Uso hotelero, de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

Esta posible distribución de usos igualmente puede llevar asociada diversas formas de gestión de modo que el centro pueda adquirir diversas formas de uso terciario o incluso dotacional según los intereses del mercado en función de las escalas de los espacios. Así podríamos

- 1- Gestionar el centro como una unidad a modo de gran hipermercado.
- 2- Gestionar el centro como un centro Comercial o de ocio donde cada espacio o local se rentabilizará a través de diversos explotadores.
- 3- Generar un espacio multiusos, no estrictamente asociado a un uso comercial donde puedan aglutinarse diversas actividades de ocio, consumo, dotacionales o laborales que requiera el nuevo entorno residencial.



A	ESPACIO CLESA
	SUPERFICIE CONSTRUIDA: 4.803 m ²
B	LOCALES CLESA
	SUPERFICIE CONSTRUIDA: 3.484 m ²
C	MIRADOR CLESA
	SUPERFICIE CONSTRUIDA: 260 m ²
D	PLAZA OESTE
	SUPERFICIE CONSTRUIDA: 4.000 m ²
E	PLAZA ESTE
	SUPERFICIE CONSTRUIDA: 1.900 m ²
F	HOTEL
	SUPERFICIE CONSTRUIDA: 6.200 m ²

UNA ESTRUCTURA DE LA LECHE

Los criterios de diseño energético, sostenibilidad económica y ambiental, mantenimiento y eficiencia energética.

El proyecto persigue la sostenibilidad a través de la “Eficiencia” llevada a tres campos esenciales: Energía, Economía y Construcción.

Se propone mejorar el comportamiento térmico de todos los cerramientos mediante la adopción de medidas pasivas. Esto reducirá las cargas inducidas por factores externos, limitando a la influencia de las inevitables cargas internas el diseño de los sistemas de climatización del centro. Se recurre a sistemas de máxima eficiencia que generen y distribuyan la energía necesaria que se demande en cada instante.



Se adoptarán las medidas necesarias que reduzcan el consumo eléctrico y optimicen el consumo de aguas. El proyecto planteará las soluciones adecuadas para que el edificio cuente con una certificación LEED, objetivo que el promotor del centro, METROVACESA, tiene marcado para todas las promociones que están activando en los últimos años.

La solución propuesta prioriza la conservación de elementos proponiendo un cambio de uso pero amortizando la estructura del mismo. La actuación no contempla cambiar la fisonomía del centro ni la de sus espacios interiores. De este modo considera viable reducir el PEM de la propuesta a límites manejables por el promotor, ya que en general el éxito de la rehabilitación no radica en la nueva arquitectura sino en poner en uso la existente.