

28034 CLESA STATE

BREVE MEMORIA DEL PROYECTO

La propuesta trata de devolver la dignidad a un edificio que se encuentra en un estado de decadencia absoluto, siendo este un exponente de la arquitectura española, ejemplo de modernidad en su momento y obra del maestro Alejandro de la Sota.

En la propuesta se respeta el volumen, la estructura de cubierta y la fachada Norte del edificio pero lógicamente se cambiara el uso del mismo, ya que mantener el uso inicial del proyecto, no resulta, planteable hoy en día.

El conjunto de edificaciones existentes separadas del cuerpo central de la nave inicial y que no corresponden al proyecto de Alejandro de la Sota se demolerán debido a su estado de decadencia, desuso y ningún interés arquitectónico.

La propuesta concibe el edificio como un gran contenedor multifunción, capaz de albergar un nuevo uso comercial y de espacios flexibles donde se plantean unas nuevas circulaciones y una torre de viviendas.

Tanto las circulaciones como la torre se entienden como una nueva actuación acorde a nuestro tiempo, con un lenguaje distinto, materiales nuevos y técnica del nuestro siglo. El dialogo con el edificio existente funciona, ya que hay un respeto entre ambos y una clara diferenciación entre lo restaurado y la nueva propuesta.

La horizontalidad del edificio de Sota, hace que el valiente volumen vertical de la torre planteada combine volumétricamente en el conjunto y entre en relación con edificios adyacentes en cuanto a su altura.

Un gran vuelo de la pasarela de circulación sobre la nueva plaza verde al oeste del edificio será un punto de reclamo desde la calle. Funcionará como elemento atractor y articulará la nueva plaza y el espacio verde. También se plantea un nuevo acceso al edificio por esta fachada.

El proyecto contiene usos de: aparcamiento, hotelero, oficinas, residencial, hostelero y comercial. La mezcla de usos es la clave que articula el éxito de la propuesta. Se ha tenido en cuenta la rentabilidad potencial de la propuesta de manera que garantice el éxito de la operación urbanística.

A su vez, se cuenta con espacios muy flexibles como la nave este o los espacios ajardinados en el exterior que permitirán el desarrollo de más actividades como teatro, danza, exhibición de productos, juegos para la comunidad o eventos de barrio y familia.

La propuesta pretende diferenciar la intervención e implantación de los nuevos usos en el edificio existente mediante un lenguaje arquitectónico contemporáneo que permita un contraste entre la obra original y la nueva intervención, as su vez, la propuesta crea nuevos recorridos espaciales dentro de las naves que enfatizan la experiencia visual de las cubiertas desde el interior.

La propuesta también integra un nuevo vacío en el centro de la nave con el objetivo de generar un espacio patio donde la conexión visual entre los los diferentes niveles sea evidente, invitando al visitante a recorrer y entender el volumen construido.

MEMORIA FUNCIONAL

0 SOTANO

Los garajes se sitúan en la planta sótano, se podría acoger una cantidad aproximada de cien plazas de garaje por planta, ocuparían el espacio bajo la plaza localizada al este de la nave de la fábrica de Clesa. El acceso en la propuesta se sitúa en la prolongación de la calle Xaudará como contempla el Nuevo plan General. No obstante, podría estar situado en la calle Avenida del Cardenal Herrera Oria, todavía por definir, pendiente de un estudio de tráfico más detallado. La sectorización del aparcamiento es otro objeto a desarrollar con el objetivo de proveer plazas de aparcamiento independiente para el hotel y para los usos asociados a los espacios de la nueva fábrica.

1 P CALLE

El nivel de planta calle alberga los accesos a la nave desde todas sus fachadas, integradas en el diseño de las zonas verdes que rodean al edificio. Las oficinas de administración de la fábrica se ubicarán en el volumen de dos alturas situado al noroeste de la fábrica..

Las áreas ajardinadas al exterior del edificio, dada su extensión, ofrecen la posibilidad de albergar actividades como conciertos o mercado de verano, exposiciones de sponsors potenciales o actividades para la juventud.

La línea de fachada del volumen prismático de la nave se retranquea dos metros creando un espacio porticado continuo alrededor de la fabrica que crea la conexión visual entre el interior y el exterior de la nave y facilita el acceso al interior desde cualquier punto.

La diferencia de nivel entre las cotas interiores de las naves, se soluciona con 3 rampas que expresan la continuidad del espacio y jerarquiza los recorridos la planta baja.

El espacio de la nave este, se dedica a comercio de pequeños puestos. Este mercadillo atrae la iniciativa de pequeños comerciantes y artesanos que ofrecen productos de varios tipos, enriqueciendo la oferta itinerante del edificio.

2 P PRIMERA

En la planta primera se localiza el espacio comercial principal de la propuesta. Espacios comerciales que pueden ser rentabilizados y actúan como atractor de grandes marcas y grandes públicos. Se acondicionan de seis a doce espacios comerciales flexiblemente particionables para dar respuesta a los diferentes estudios de negocio y volúmenes de mercado.

3 P SEGUNDA

La planta segunda podría estar dedicada también al comercio de grandes superficies comerciales, ampliando la oferta si es requerido por el plan de negocio.

4 P CUBIERTAS

La llamada planta de cubiertas, no es una planta de cubiertas, pero se localiza en la planta más elevada de la nave.

El nivel entero funciona como una terraza de cubierta que permanece protegida por las cubiertas originales con su iluminación característica y su espacialidad industrial.

El uso principal de este nivel es hostelero. Trata de aprovecharse de la situación elevada y el ambiente de terraza

5 P TORRE

Las plantas de la torre, están dedicadas a uso residencial. Se trata de concentrar en el volumen más alto de la nave unidades de vivienda.

La rentabilidad esperada de la comercialización de las viviendas es alta, al tratarse de una torre emblemática que constituirá un hito localizador para el barrio.