

## CONJUNTO RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE OFICINAS «LAS FRANCESAS» VALLADOLID/ESPAÑA

Estudio LAMELA

128-1

### SINOPSIS

*Obra en situación urbana, en trama de casco antiguo, con edificios monumentales en su interior.*

*Reconstrucción y restauración de los monumentos, que se integran en el conjunto y a la vida urbana cotidiana mediante su funcionalidad.*

*La arquitectura actual, de buscada sobriedad, sirve de marco para potenciar funcional y visualmente los monumentos.*

### Generalidades

El solar ocupaba el 75 % de una manzana pentagonal, dentro del casco antiguo de Valladolid.

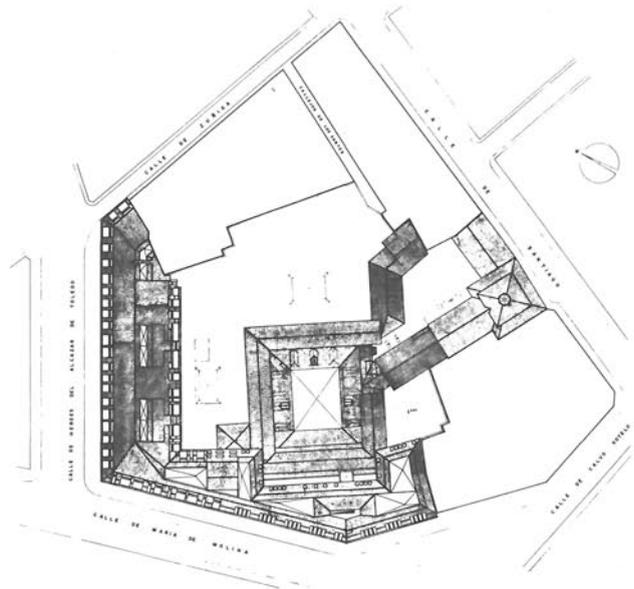
En el interior, y como parte integrante del solar, se encontraban:

- Un claustro gótico-renacentista tardío, con antepechos y arcos de diseño gótico-mudéjar.

Es interesante destacar el pavimento de planta baja, con dibujos a base de cantos rodados y huesos de cordero (tabas).

Adosada al claustro se encuentra una escalera de amplia traza y bellos arcos.

- Iglesia de las Comendadoras de la Santa Cruz (siglos XVI-XVII), de traza original con importantes reformas, en el siglo XVIII, como la portada barroca que recae en un patio.



plano de conjunto

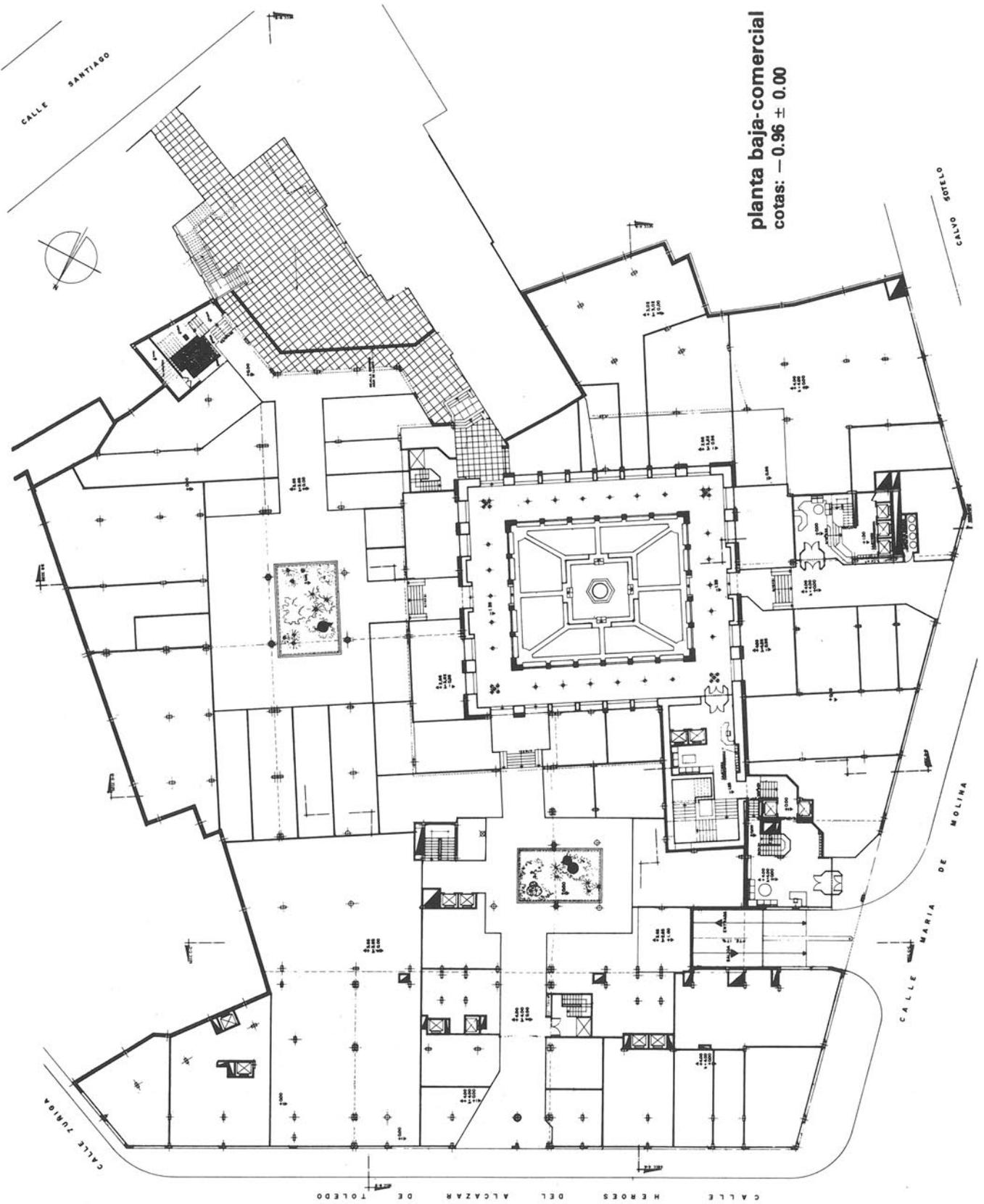
El frontispicio de la portería, que da a la calle Santiago, es muy sencillo con adornos herrerianos.

En su origen, tanto el claustro como la iglesia, formaron parte del convento de las Comendadoras de la Santa Cruz.

En sus últimos años el conjunto estuvo dedicado a colegio femenino, regido por las Dominicas Francesas, etapa en la que se realizaron innumerables reformas hasta su adquisición por la promotora inmobiliaria.



Estado primitivo. Fachadas posteriores y patios a calle Zúñiga.



## Estado de las edificaciones

Se encontró el solar explanado y con los monumentos anteriormente descritos en muy mal estado de conservación e, incluso, el claustro en condiciones precarias de estabilidad, por lo que se procedió inmediatamente a su apeo. Se protegió especialmente el pavimento de planta baja.

## Programa de necesidades

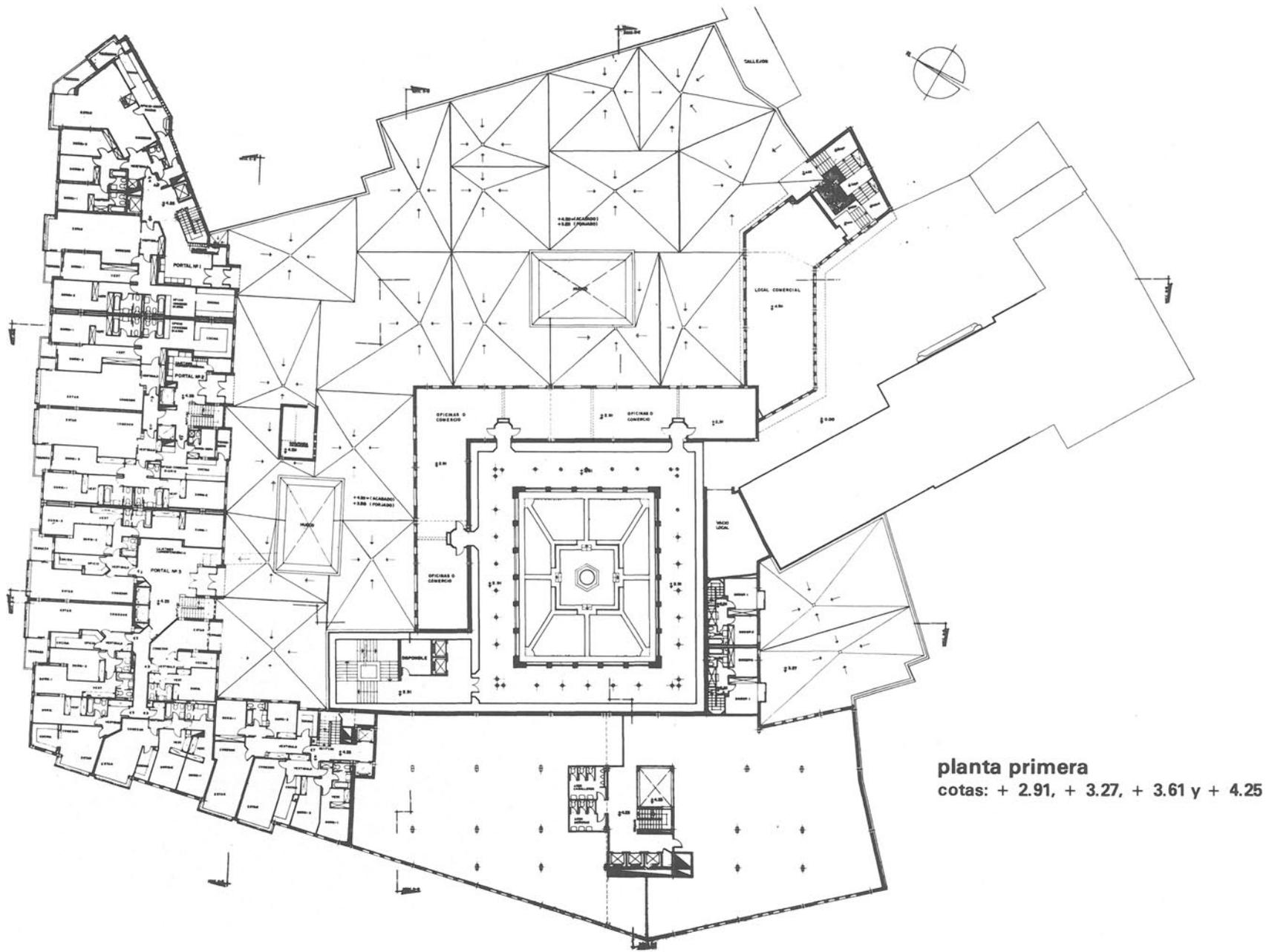
Se trataba de crear un conjunto en el que se desarrollaran los siguientes usos:

- Locales comerciales en planta baja.
- Oficinas para venta, con flexibilidad en la división.
- Viviendas, de planteamiento tradicional, amplias y de buena calidad.
- Estacionamiento amplio para las necesidades anteriores y, como atracción, para el comercio.



Vista parcial del sótano en fase de ejecución.





**planta primera**  
cotas: + 2.91, + 3.27, + 3.61 y + 4.25

## Planteamiento técnico

Entre los condicionantes que influyeron en la construcción se deben destacar:

- La política a seguir con los monumentos que formaban parte del solar.
- El planteamiento urbanístico.
- El planteamiento estético-arquitectónico.

- 1) Los edificios monumentales pueden ser tratados como reliquias muertas, más o menos «maquilladas» y apartadas de la vida cotidiana o, por el contrario, como elementos que una vez restaurados se integren al patrimonio arquitectónico de la ciudad como elemento vivo.

Se trató de conseguir este segundo objetivo proyectando la zona comercial en planta baja, como un centro comercial abierto a las calles y utilizando el claustro como elemento de vivencia y comunicación.

La iglesia, por su situación colateral, se destinó a usos culturales creando delante una plaza como elemento de relación urbana.

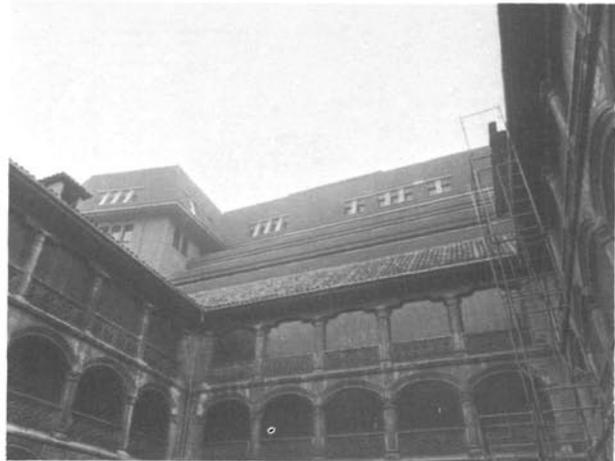
- 2) Con los edificios monumentales el planteamiento fue muy claro:

- restauración cuidadosa, limpiándolos de elementos añadidos y rescatando, para potenciarlos, los elementos primitivos de mayor valor;
- integración de los mismos a la vida urbana cotidiana a través de su uso.

Respecto a la nueva edificación se pretendió integrarla en el conjunto urbano a través de una solución arquitectónica sobria, renunciando expresamente a alardes estéticos.



Panorámica plantas sótano y baja. Zona de viviendas en fase de ejecución.



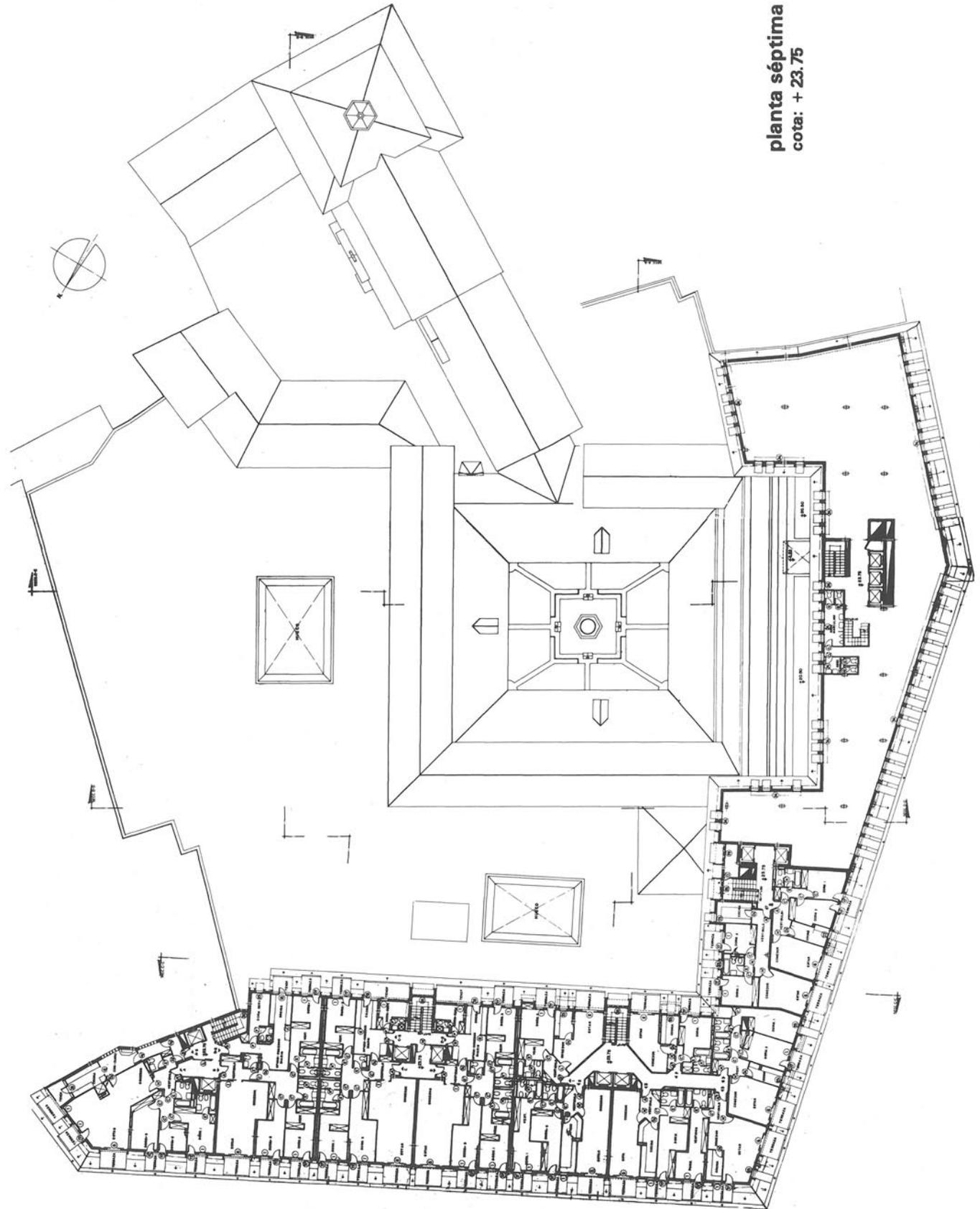
Vista interior del claustro.



Panorámica claustro y edificio de viviendas.



Vista parcial de la cubierta en edificio de oficinas.



planta séptima  
cota: +23.75

La altura de cornisa se bajó, amansardando la cubierta con objeto de adecuarla a las alturas existentes.

Las fachadas posteriores de los cuerpos principales, recayentes al patio de manzana, se proyectaron retranqueando unas plantas sobre otras para conseguir la fuga de vistas desde el patio del claustro —aun a costa de perder volumen— y lograr una independencia de ambientación interior.

Además de las razones funcionales se prefirió dedicar, en vertical, una zona del conjunto para oficinas con el propósito de romper la unidad compositiva del mismo y adecuarse mejor a la trama existente.

Delante de la fachada de la iglesia se creó una plaza peatonal como elemento urbano de relación.

- 3) El concepto de partida fue considerar que, el conjunto, tendría su impacto por el tamaño y, por tanto, la solución arquitectónica debería ser sobria para no contrastar en exceso con las edificaciones colindantes y potenciar al máximo los monumentos.

La composición de huecos se verticalizó y compartimentó para conseguir una mayor integración a la composición urbana, sin restar funcionalidad a la solución. La fuerza de la expresión plástica se confía a la cubierta y al claro-oscuro de los huecos.

Los materiales empleados fueron los mínimos con el fin de resolver adecuadamente la fachada, con texturas y tonos integradores.



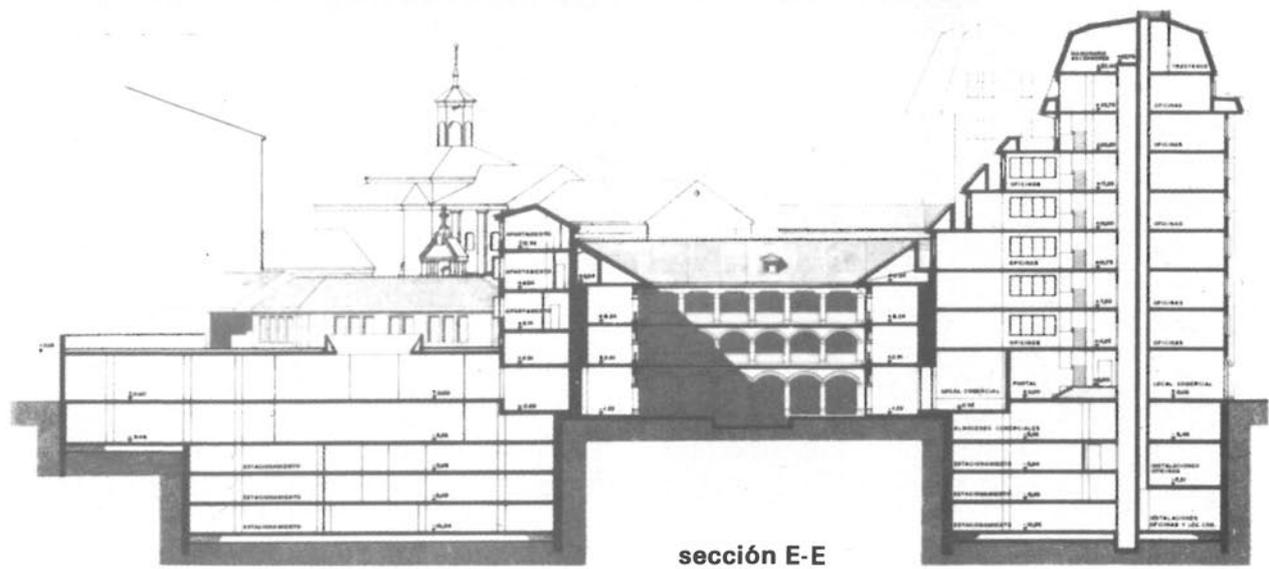
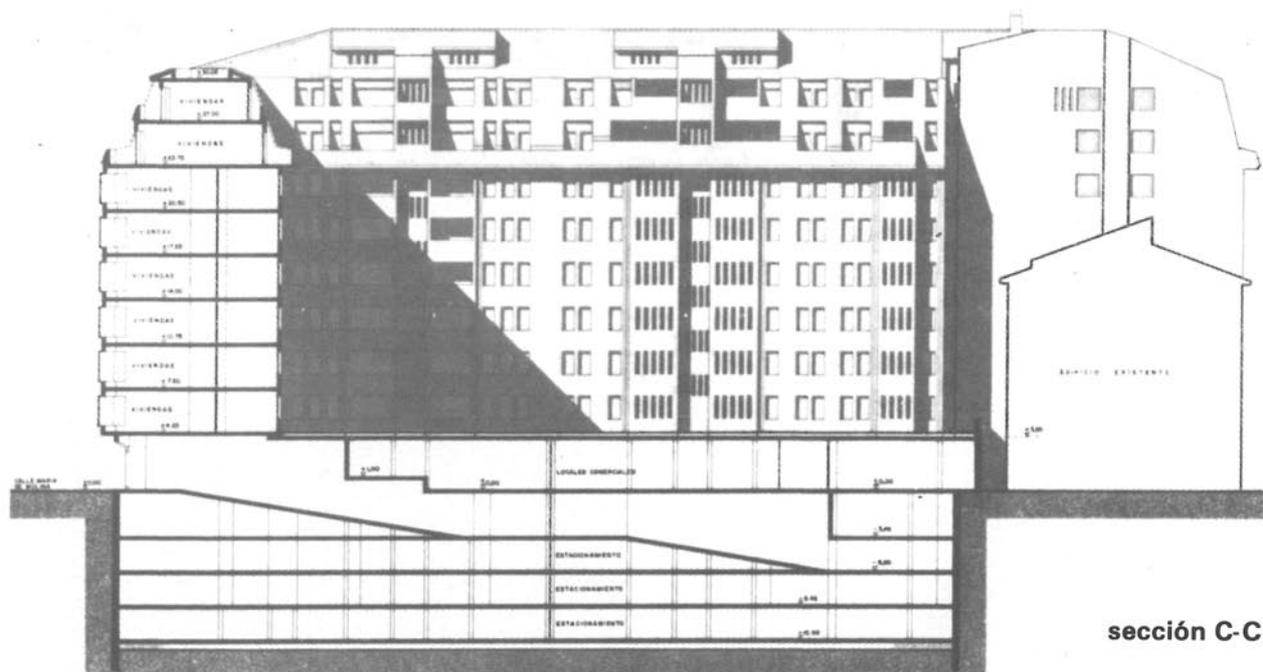
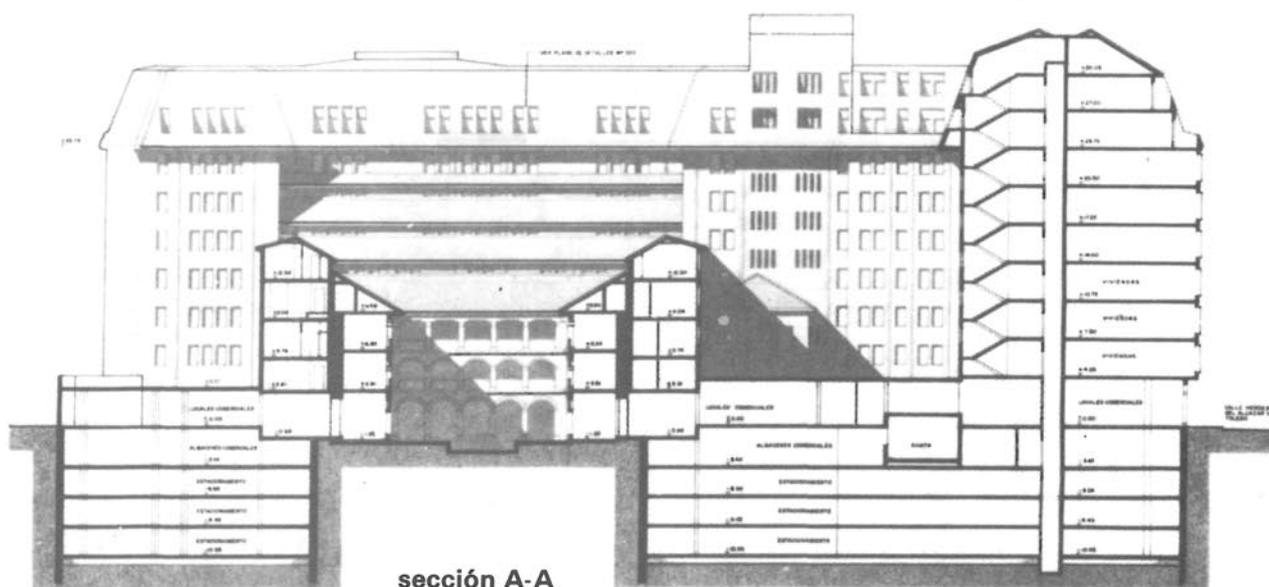
Vista parcial edificio de apartamentos desde patio de manzana.



Vista parcial del edificio de oficinas y apartamentos.



Vista parcial edificio de viviendas desde patio de manzana.



## Ejecución de la obra general

Como medidas previas de seguridad hubo necesidad de apeaar debidamente el claustro en sus tres plantas, protegiendo los pavimentos, artesonados y la escalera renacentista.

Los muros de contención fueron ejecutados por el sistema de «pantalla con empleo de bentonita» y su perímetro se adecuó a los límites que permitía la seguridad de los monumentos.

Ante las dificultades y peligro de posible derrumbamiento de los monumentos, se substituyó la ejecución de anclajes de los muros-pantalla por la ejecución de estructura mediante el sistema descendente-ascendente, con el ritmo de una planta de sótano por dos plantas sobre rasante. Este sistema permitía acodalar las pantallas con los propios forjados.

## Restauración de monumentos

**Iglesia:** Se han recuperado las primitivas fachadas de fábrica de ladrillo tosco castellano del siglo XVI (este ladrillo tiene la peculiaridad de llevar impreso el nombre del fabricante y año). Se han substituido los pares de la cubierta y se ha retejado de nuevo, con teja vieja. Ha sido reconstruido el chapitel. Recuperación del pavimento de barro cocido, oculto bajo una tarima. Limpieza de la portada barroca, así como limpieza y saneamiento de los artesonados de yesones.

**Claustro y escalera renacentistas:** Sustitución del armazón de la cubierta y retejado con las mismas tejas. Recuperación de canalones y bajantes de cinc. Saneado y refuerzo de los muros exteriores de carga. Recuperación de los primitivos artesonados de madera, posteriormente cubiertos por cañizo y yeso. Restauración y recuperación del pavimento de planta baja formando dibujos geométricos (este pavimento se encontraba muy deteriorado por el uso y a que estaba recibido en seco sobre arena); una vez res-

taurado, se procedió a buscar la fórmula más adecuada para su protección, recurriendo incluso al Instituto Nacional de Restauración, aceptando éste la propuesta de recibirlo con resinas epoxídicas.



Estado primitivo. Fachada a calle Santiago.



Muro exterior del coro en periodo de restauración.



Fachada principal a calle Santiago en fase de ejecución.



Vista parcial fuente luminosa en galería comercial y edificio de apartamentos.



Escalera renacentista una vez restaurada.



Vista parcial del claustro. Estado actual.



Interior galería del claustro.

#### Equipo técnico:

Antonio Lamela, Dr. Arquitecto  
Amador Lamela, Arquitecto

Ricardo Fuentes, Arquitecto Técnico  
Alberto Grijalba, Aparejador