

Edificio de oficinas Crsalis

Madrid

Grupo Lar Actividad Arrendamiento S.A. encarga a Allende Arquitectos el desarrollo de un proyecto básico para la construcción de un edificio terciario en la calle Juan Ignacio Luca de Tena 17 de Madrid. El Proyecto dará solución al acceso por la calle Juan Ignacio Luca de Tena y al tratamiento de las fachadas relacionadas con la salida a Barcelona al norte de la parcela y la relacionada con la calle Juan Ignacio Luca de Tena al sur. El proyecto debe ser atractivo y participar de situación privilegiada respecto a la autopista.

La parcela casi longitudinal en su eje norte sur con frentes de 45,82 m a Luca de Tena y de 47,84 m a la autopista. Existe como hemos podido comprobar una franja de cesión al norte de 15 m de fondo. No existen realmente elementos significativos en el entorno que condicionen a priori el proyecto. El edificio de Anaya en la fachada oeste presenta una torre retranqueada muy inferior a la ocupación del resto del edificio que no sobre pasa la altura permitida en nuestra parcela.

La Parcela presenta un desnivel de aproximadamente 2 m del extremo oeste al extremo este de la calle Juan Ignacio Luca de Tena, no presenta un inconveniente pues nos permite presentar al edificio sobre un podio y no necesitar muro en excavación en la cara este del sótano por encontrarse casi a nivel. Aunque los retranqueos son de 3 m la medida que nos manda en los lindes longitudinales son los 5 m de paso para coches de bomberos. El acceso peatonal y rodado solo se puede realizar desde la calle de J.I.Luca de Tena

Se plantea un edificio compuesto por un área de triple crujía en la cara norte y otra en la cara este que se une por un núcleo común de ascensores y servicios a la primera. Esto nos permite plantear una planta baja mas seis plantas siendo la ultima en doble altura situación que se incluye en los 28 m a cornisa que permite la ordenanza.

Planta de acceso.

Se plantea una plataforma que trabaja de basamento de todo el edificio a la que se accede desde el nivel superior de la calle o desde una escalera exterior al basamento. El edificio presenta una envolvente de estrias longitudinales en las fachadas norte y sur que junto a la cubierta abrazan los dos cuerpos de edificación contenidos dentro de ese volumen. Una vez en la plataforma se atraviesa la fachada a Luca de Tena y atraves de un patio abierto se accede al núcleo que alberga los ascensores que desde el atrio de acceso dan servicio a las plantas. Es en ese punto donde confluye la escalera del garaje tratada en su visual del atrio como principal creando el vestíbulo de independencia en el sótano. Los dos cuerpos de oficinas tienen acceso desde el núcleo central siendo el área de la cara este retranqueada en su longitud para entender la llegada del edificio al suelo del volumen del que forma parte.



Vista fachada sur

Planta sótano

El acceso es a través de una garita de control en la parte inferior de Luca de Tena a lo largo de la fachada este. La cara de esta fachada en el sótano presenta una celosía de vigas prefabricadas que permite la ventilación natural del mismo. El esquema es de dos calles de circulación con plazas dobles entre ellas y laterales simples en la cara este. La terminación de la colocación de las plazas en la cara sur es perpendicular a la calle. Se prevé un posible centro de transformación exterior y bajo la plataforma de entrada.

Planta tipo

Se mantiene el esquema de planta baja si bien se introduce un criterio de pasarelas en las fachadas que dan al patio exterior y al atrio. Se posibilita la posible actuación de las dos áreas de oficinas por planta como separadas o unidas dado que la escalera principal se trata como sector de incendios.

Planta bajo cubierta

El área longitudinal en la cara oeste que da al patio exterior alberga en su primera crujía las instalaciones con ventilación directa y conexión con la cara superior del forjado de cubierta. El resto es una doble altura sobre la planta sexta. La losa de cubierta

se perfora en cima del patio exterior y como lucernarios no cubiertos dan luz ala fachada oeste del patio.

Planta de cubiertas

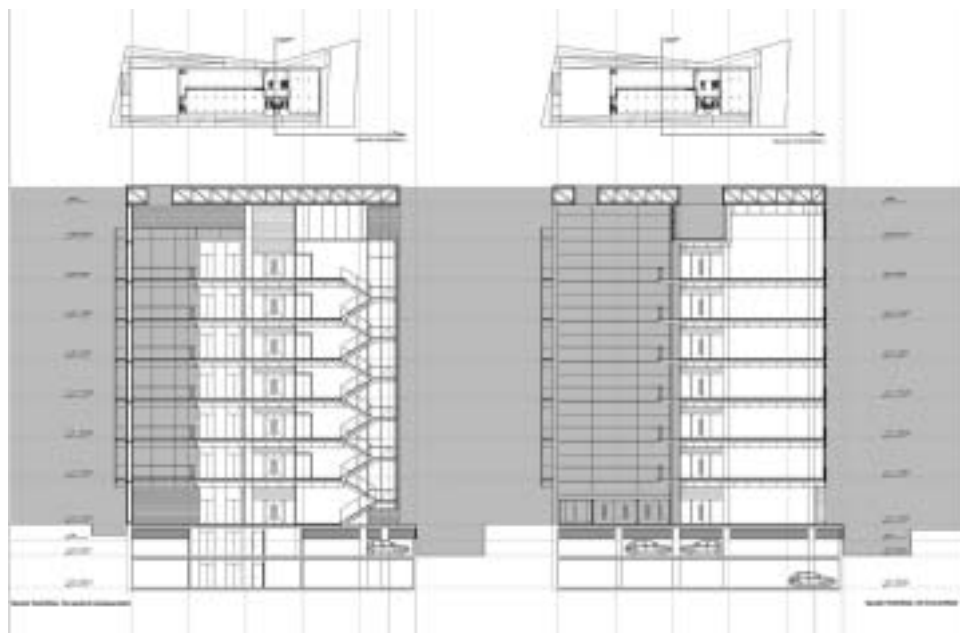
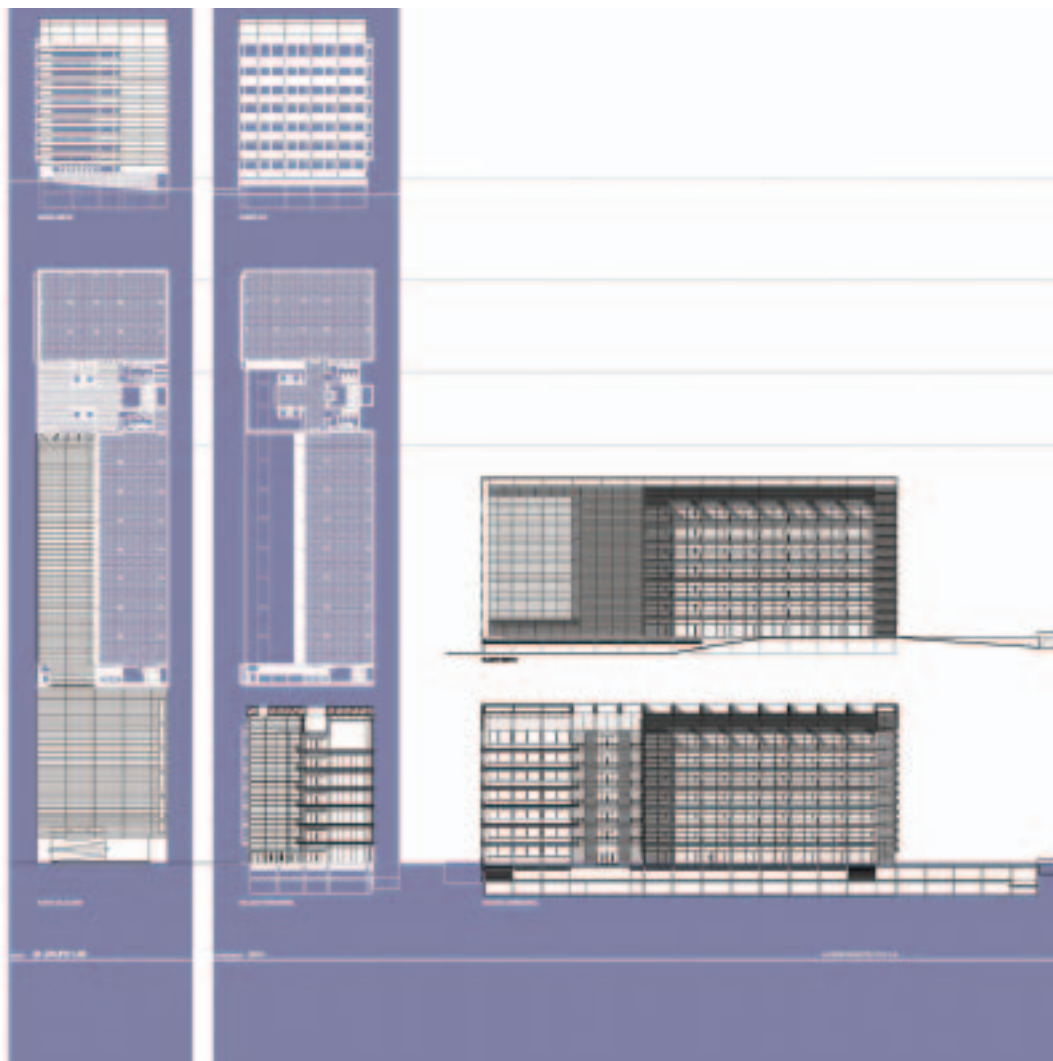
Es una simple losa con perforaciones en la zona de maquinas e impermeabilizada sobre las áreas de terciario de las plantas inferiores.

Criterios estructurales

El modulo empleado es 5m a caras de pilares de sótano y de 5,40 m a ejes en una distribución paralela al eje este oeste de la parcela. Este módulo solo se altera en la zona del núcleo donde se reduce a 4,90 entre ejes y poder reducir la repercusión de comunes. Se presupone una losa de hormigón armado en forjados con estructura de hormigón en pilares. Solo en la fachada de acceso y en la de vidrio dando al patio se trabaja con estructura metálica

Criterios de fachadas

Cara norte y sur con elementos prefabricados horizontales y vidrio. Caras este y oeste con elementos de madera fenólica siendo casi inexistentes los huecos en la fachada oeste que no estén en el patio.



Autores del proyecto:
Gabriel Allende Gil de Biedma (Allende Arquitectos S.A.).

Proyecto:
Edificio de oficinas y garajes.

Localización:
Juan Ignacio Luca de Tena, 17. Madrid.

Colaboradores:
Jesús Díaz Dávila (arquitecto, Allende Arquitectos S.A.) y Beatriz Llamas Cepedano (aparejadora, Allende Arquitectos S.A.).

Promotor:
GRUPO LAR A.I.

Dirección facultativa:
Allende Arquitectos S.A.).

Técnicos especialistas:
GOGAITE, S.L. (estructuras) y Estudio de Consultores en Ingeniería de Instalaciones S.A. y Rafael Úrculo (instalaciones).

Constructor:
Heery Servicios Profesionales.

Subcontratas y consultores:
Movimiento de tierras, TOGEX; saneamiento, albañilería, climatización, ventilación y revestimientos verticales, GTM S.A.; estructura de hormigón, Gamapar S.A. y Rehabilitor S.L.; estructura metálica, IMASAL; protección contra incendios y pintura, CISA; andamios, Compluto S.L.; panel sandwich y falsos techos, Tefalux; ventanas de aluminio y puertas de acero inoxidable, C y M Europa; muro cortina, Estrumaher; paneles de GRC, Preinco S.A.; cubierta e impermeabilización, INDEL; fontanería, Soto y Galligo; electricidad, Zavelsa; ascensores, Orona S.Coop.; carpintería de madera, Hermanos García Santiago; puertas RF, Alfe Madrid; cerrajería, Emiliano Madrid; falsos suelos, Hewetson; piedra natural y mármol, Edymon; góndolas, Gomylsa; urbanización, Total Service; casetas de obra, Lirecosa S.L.; mobiliario, Panel y Perfil S.A. y Canon; ensayos, Cemosa y control de calidad, Bureau Veritas y Oppenheim.

Fecha de inicio de obra:
Abril de 2.000

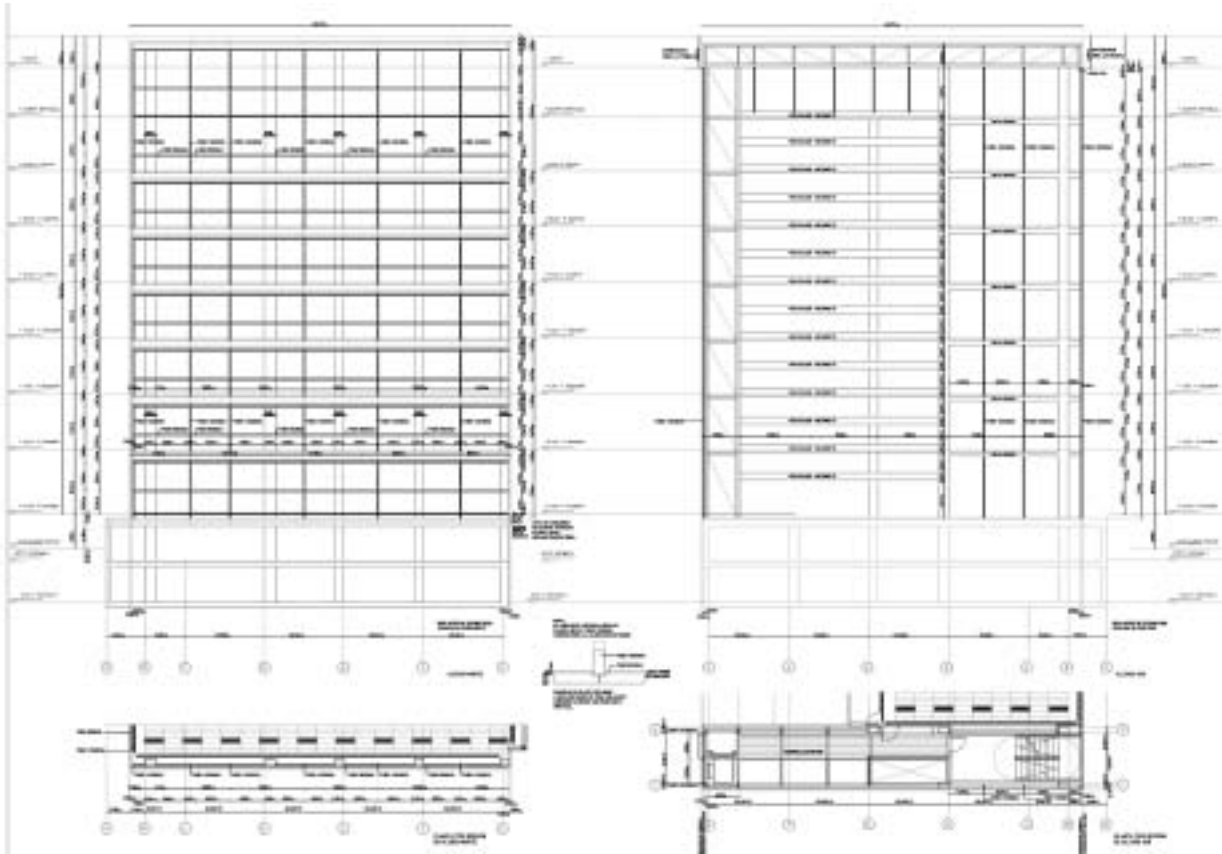
Fecha de terminación de obra:
Junio de 2.001

Coste:
8.000.085,06 €

Superficie construida total:
9.802 m² sobre rasante y 5.258 m² bajo rasante.

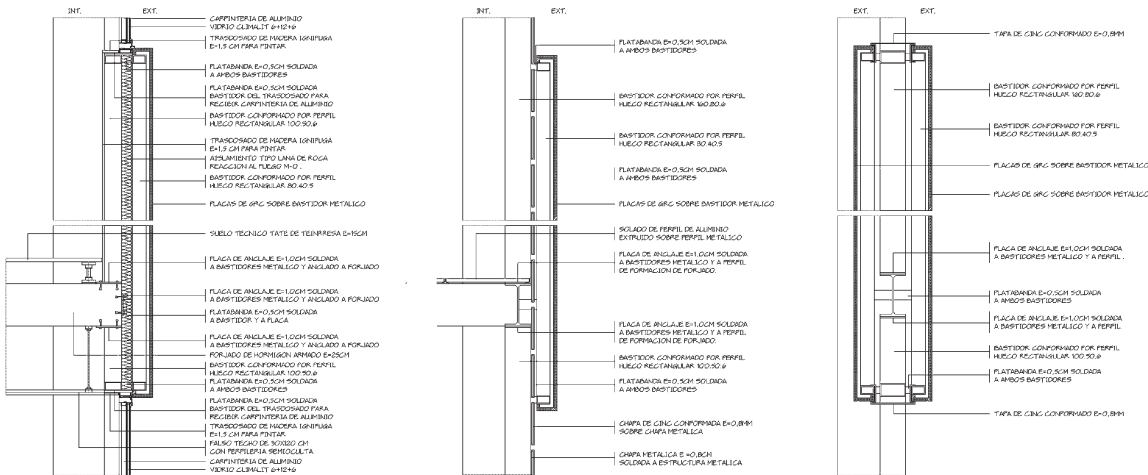
Fotografía:
Lluís Casals.

Fachadas Sur y Norte



Fachada Norte, Replanteo estructura auxiliar

Fachada Sur, Replanteo estructura auxiliar



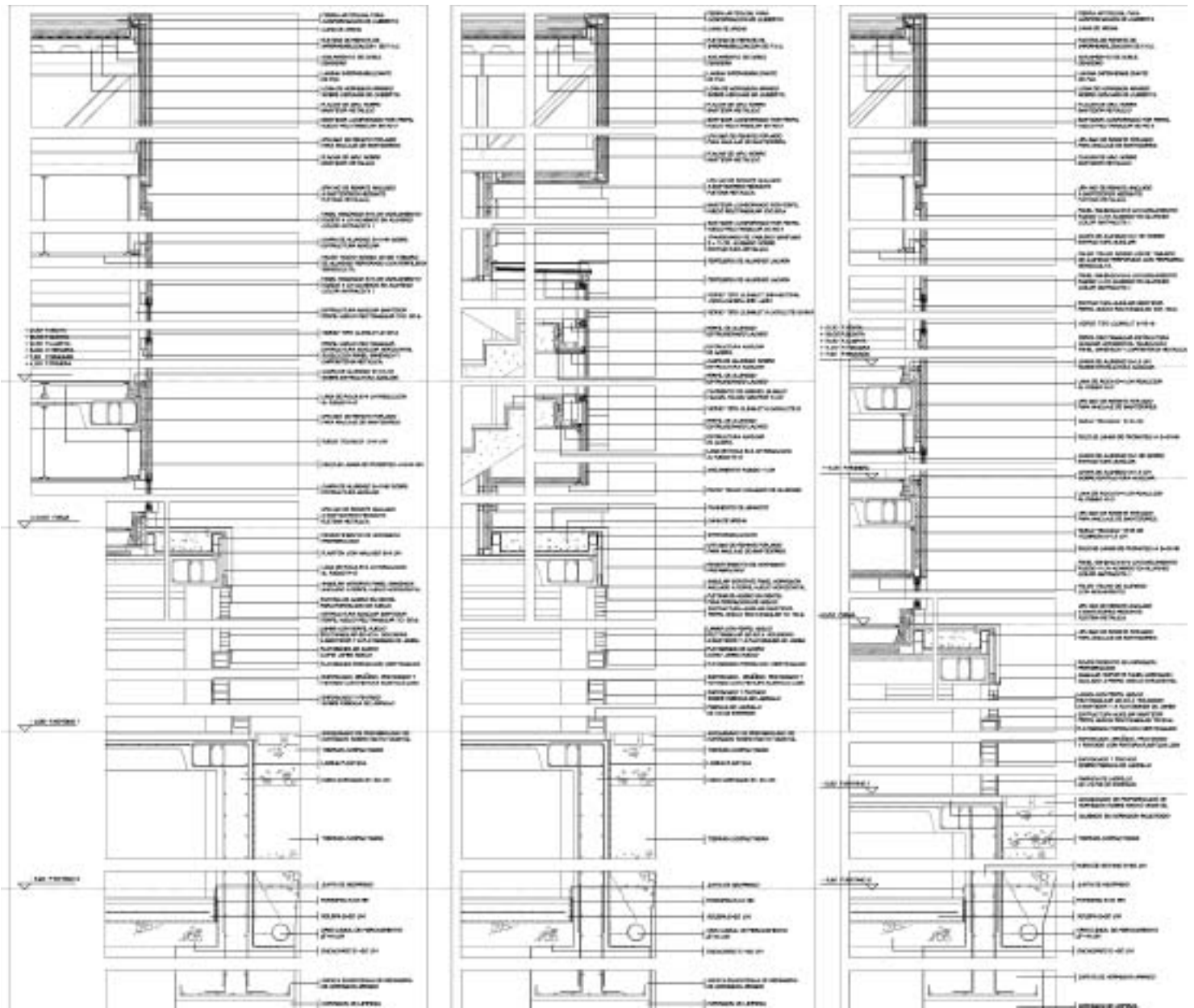
Fachada Norte, (GRS sobre bastidores)

Fachada sur, (GRS sobre bastidores con láminas de zinc

Fachada sur, (GRS sobre bastidores de doble cara



Fachadas Este y Oeste



Fachada Oeste



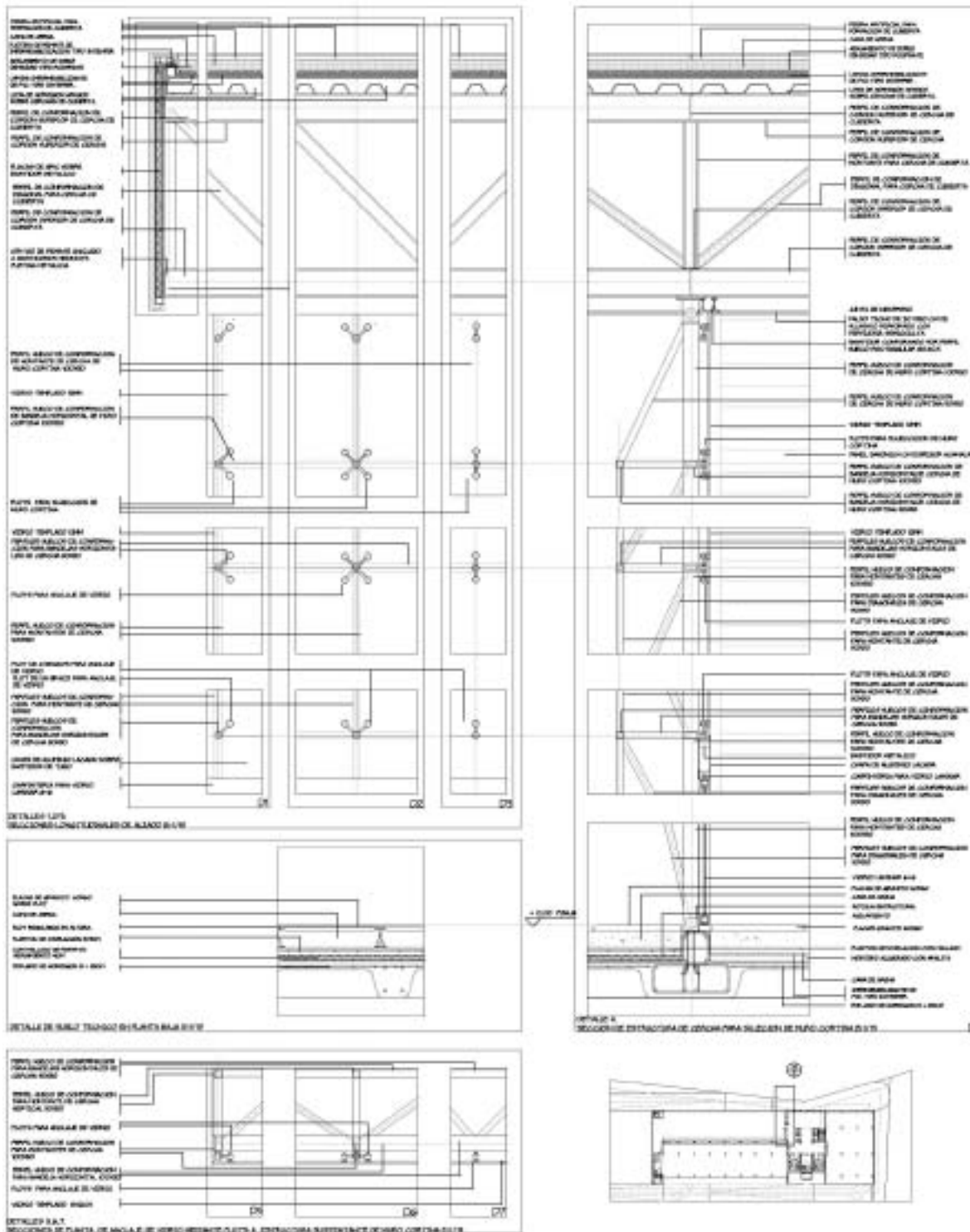
Análisis de costes:

Subestructura: 24,63 €/m²
 Superestructura: 171,82 €/m²
 Acabados interiores: 179,89 €/m²
 Instalaciones: 151,04 €/m²
 Trabajos complementarios: 3,83 €/m²
 Trabajos preliminares, gestión técnica y seguros:
 Dato no facilitado.

Coste total: 531,21 €/m² (*)

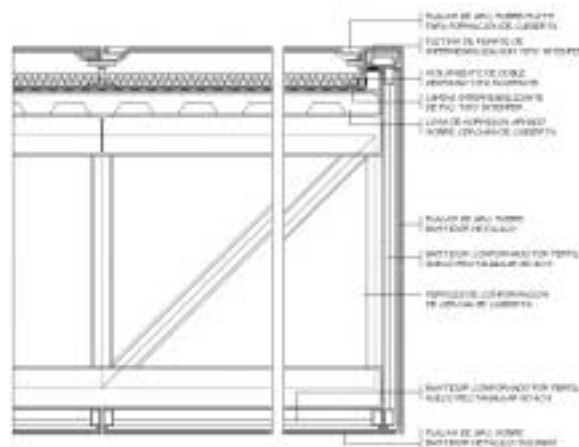
- a) Estructural: 196,45 €/m²
- b) Equipamiento: 330,93 €/m²
- c) Operación: 3,83 €/m²

(*) Esta cifra no incluye los costes de trabajos preliminares.

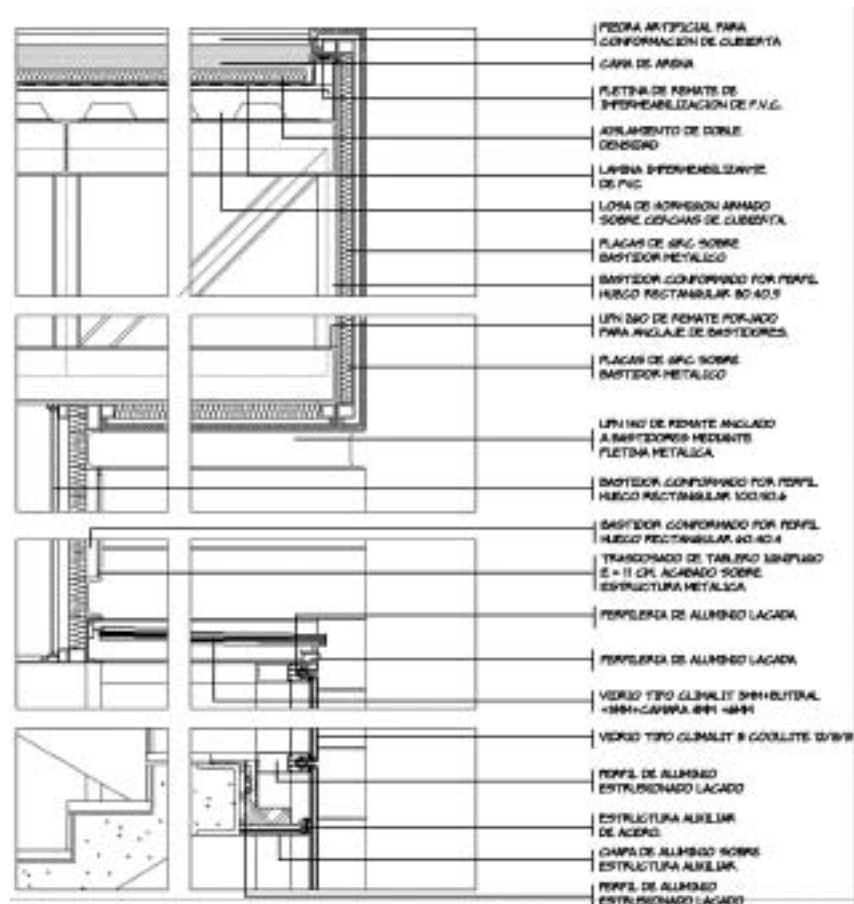




Cubierta



D-4-FRANQUEO DE CUBIERTA Y PISO TIPO LAMA SOBRE BASTIDOR DE ACERO



Opinión del jurado

Se reconoce la eficiencia de uso que permite una composición basada en un módulo vertical de comunicaciones y servicios, rodeado de dos espacios de oficinas convertibles.

Se valora la solución formal utilizada que, a partir de una planta aparentemente rectangular, se compone en tres grandes volúmenes de; Oficinas, núcleo de instalaciones y comunicaciones y oficinas. De esta forma, no sólo se hace posible una estructura de funcionamiento, uso y comercialización de los espacios flexible, sino que se incorpora, visualmente, el patio abierto al conjunto de la edificación como una dotación o cualidad del entorno añadida.

Se señala igualmente la incorporación de flexibilidad en la oferta de oficinas en altura, al incorporarse las oficinas de la sexta planta con doble altura.

Se destaca las posibilidades de generalización de esta combinación de espacios y soluciones que permite incorporar fachadas de aspecto y geometría variable, sin condicionar la oferta flexible de suelo útil para usos terciarios.