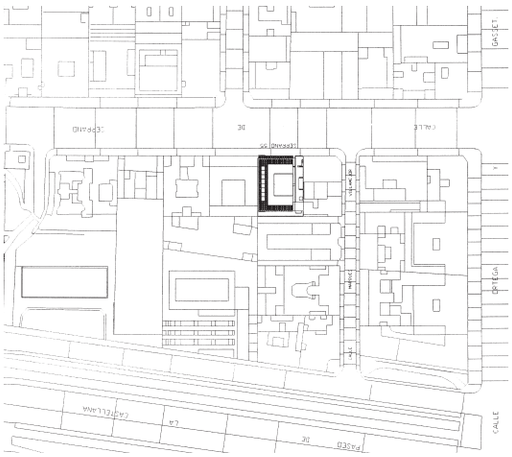
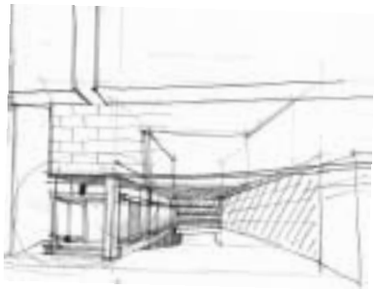
Edificio de oficinas y garaje Morgan Stanley y Dean Witter

Madrid

Vista principal desde la Calle Serrano.



Emplazamiento.



Si paseas habitualmente por la calle Serrano de Madrid desarrollas un instinto claro de que la fachada orientada al Oeste corresponde al lado menos comercial de la calle donde el soleamiento deja de bañarla a partir de las once de la mañana. Serrano 55, pertenece en su fachada principal a esta cara cuyo auge comercial es reciente. Se trata de un solar entre medianerías con la posibilidad de ajustar un planeamiento urbano anterior ya obsoleto a partir del POGUM 97.

El primer intento sobre una parcela de frente 25 m. x 33 m. de fondo de edificación fue el de generar una fachada de luz natural entre edificios tristemente soleados. Este primer pensamiento, terminó por fijar un patio lateral a la medianería del nº 57. Con ello conseguimos dos cosas, una evitar tener solo dos fachadas principales y segundo generar una tercera fachada interior a patio ventilado que evitase las pérdidas de luz natural por el fondo de 30 m.

La organización interior surge de esta intención y libera un cuerpo de oficina - paisaje en el centro con un núcleo de servicios tangente a la medianera del nº 55.

El programa interior manifiesta dos escaleras que se asoman a las dos fachadas principales, mientras que el patio interior se expresa fuera mediante cápsulas que se asoman con intención de dialogar con los miradores que desde los chaflanes colindantes observan la calle.

La idea de las cápsulas cobra fuerza y se implantan adicionalmente en el patio interior volando sobre el vacío. Es un intento de forzar una futura ocupación llenando salas y despachos en el perímetro y dejando libre la oficina - paisaje en el centro de la planta.

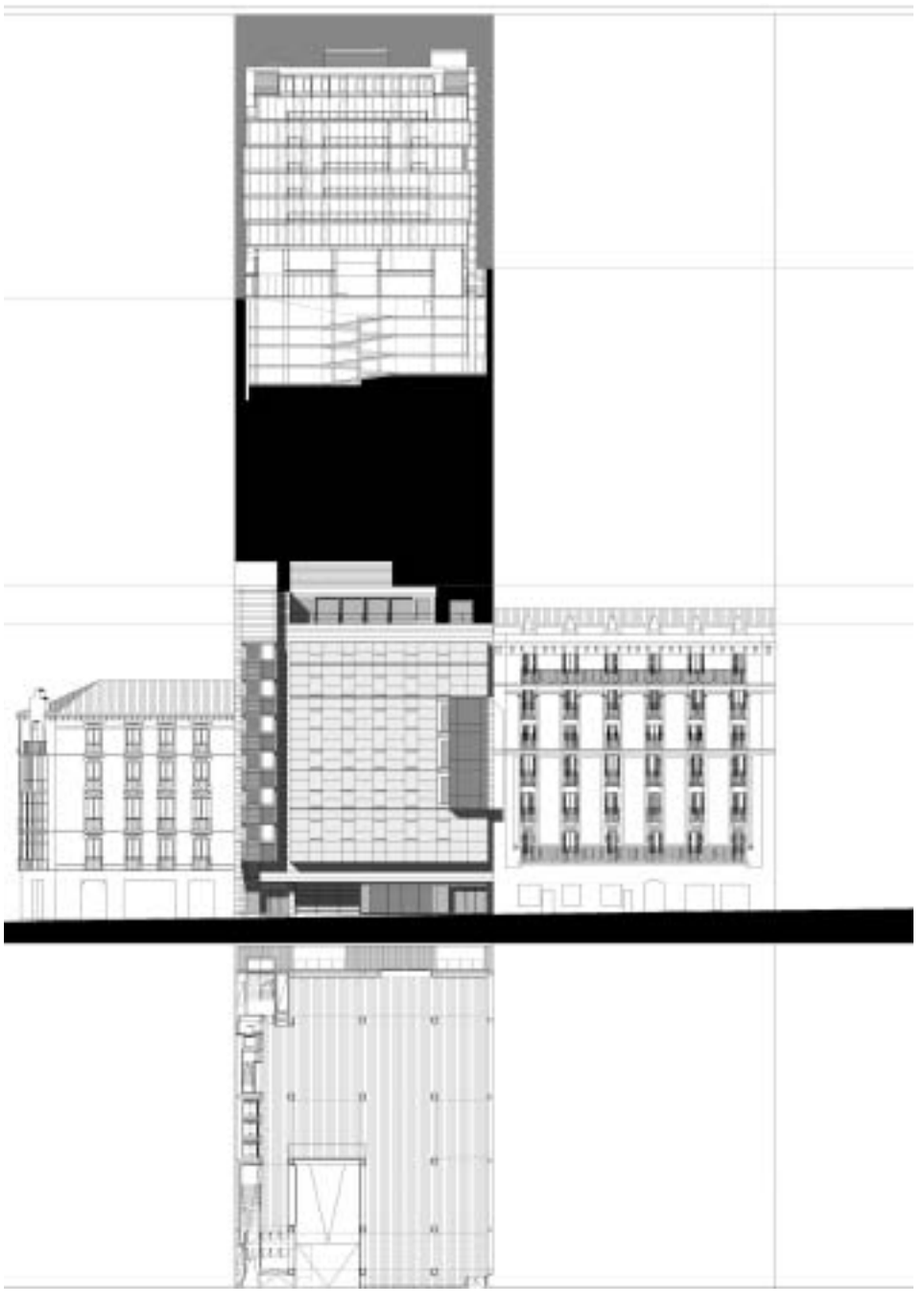
La fachada principal pretende encontrar el mismo diálogo de los edificios existentes pero con un lenguaje actual. Así, se estudia el arranque del piso principal y el remate del peto de coronación para su encuentro con el nº 57. Esto se consigue jugando con una secuencia de planos, uno frontal de vidrio que arranca de la referencia mencionada y termina con la alineación a la cornisa adyacente.

Un segundo plano, mimetizando su piedra blanca de Murcia con el vidrio (Croma - Screen) que gracias a una capa de vidrio extra light permite casar su gama cromática con el blanco de la piedra. Este vidrio debido a sus características permite la visión desde el interior al exterior a pesar de su opacidad aparente.

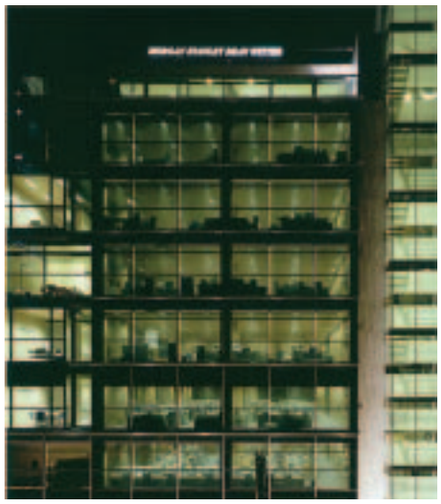
El lienzo de vidrio se modula según el ritmo encontrado en la calle y aparece una composición vertical, que mediante la gráfica de tramas horizontales grises recuerdan los capialzados y arranque de los huecos tradicionales.

La fachada posterior tiene una respuesta más tecnológica con la que combatir el poniente. Los motores horizontales de toldos de fibra de vidrio permiten como pantalla combatir al soleamiento indicado. Un marco encuadra el ritmo de los toldos que necesariamente responden a las acciones de viento y soleamiento según la dominancia del aire por medio de sensores.

Por último el edificio en cuanto a referencias visuales trata de contar cómo se ha construido y a su vez poner en valor los espesores y módulos de los materiales empleados al a los encuentros estudiados de forma que se muestren siempre al espectador.



Vista del acceso desde la calle.



Vista de la fachada a La Castellana.

Autores del proyecto:
Gabriel Allende Gil de Biedma (Allende Arquitectos, S.A.)
.
Proyecto:
Edificio de oficinas y garaje Morgan Stanley y Dean Witter.

Localización:
Serrano 55, Madrid.

Colaboradores:
Javier Simó de Pedro (arquitecto).

Promotor:
GRUPO LAR SERRANO 55.

Dirección facultativa:
Gabriel Allende Gil de Biedma (Allende Arquitectos, S.A.), Beatriz Llamas Cepedano (aparejadora) y Javier Simó de Pedro (arquitecto colaborador).

Técnicos especialistas.
GOGAITE, S.L.(estructuras), R. Urculo Ingenieros, S.A. y Saes Ingenieros, S.A.(instalaciones), SECOTEC (control de calidad) y Aguirre & Newman (gestión de proyecto).

Constructor:
NECSO

Subcontratas y consultores:
Electricidad e iluminación, SAES INGENIEROS S.A.; climatización, NOVOCALOR; carpintería, ALFONSO ARRIBAS, S.A; muro cortina, STRUMAHER, S.A.; acristalamiento (Lámina Cromascreen), CRICURSA; falso suelo y moqueta, HEWETSON; carpintería (panelados techo y paredes), ALFONSO ARRIBAS, S.A.; ascensores, KONE; góndola limpieza, GOMIL, S.A.; grupo frigorifico, CARRIER; climatizadores, TERMOVEN o TROX; fancoils, TECNIVEL; uds extracción de aire, WOLF y TERMOVEN; protección y detección contraincendios, AMSYSPRO, S.L.; caliza (Pieza caliza tipo Gilena) Murcia, MARMOLES MADRID; cerrajería, TALLERES COLOMA y amueblamiento, autor: Gabriel Allende Gil de Biedma, materiales: HAYA FLUVIA (MELAMINA), ACERO y VIDRIO.

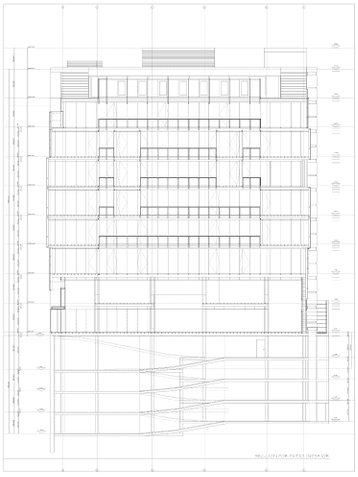
Fecha de inicio de obra:
Septiembre de 1.998

Fecha de terminación de obra.
Mayo de 2.000

Coste:
4.980.888,60 € (828.750.131 pts)

Superficie construida total.
5.004 m² sobre rasante / 3.182 m² bajo rasante.

Fotografía:
Lluis Casals.

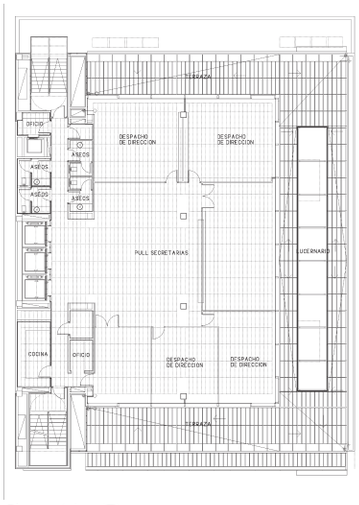


Sección por el patio interior.

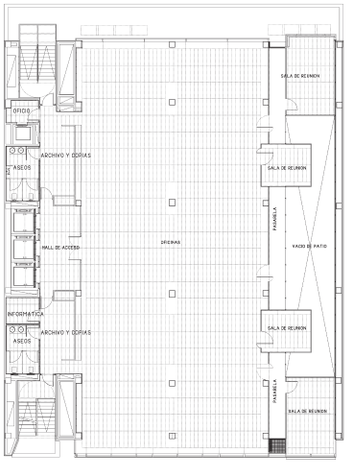
Vistas interiores.

Lecciones aprendidas

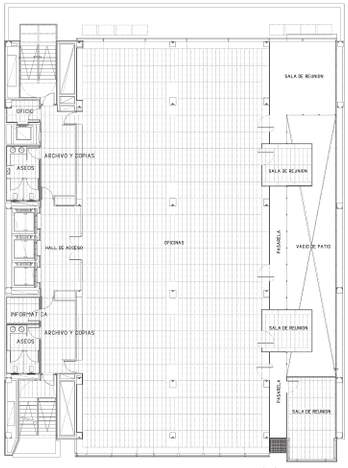
- Modulación en 30 cm.
- Patio interior ventilado, superficie alquilable no computable.
- Terrazas ático no computables alquilables.
- Vacíos interiores. Mayor diafanidad.
- Patio interior. Mayor luz natural. Permite tener despachos en fachada y zona central iluminada.
- Espacio de oficinas desde ascensores, no existe pérdida de m2 en distribución.
- Escalera de emergencia ventilada, no computable.
- Tratamiento mecánico con toldos de fachada Oeste con control solar y de viento.
- Sistema de instalaciones duplicado para dos inquilinos por planta.
- Vidrio de suelo a techo con reflexión de luz directa son contraluz o sombra en fachada.
- Relación entre acceso peatonal rodado cumpliendo la visual de entrada y control del edificio.



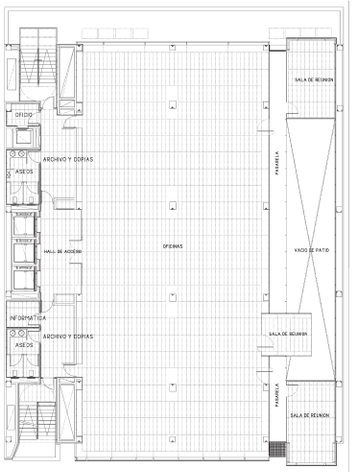
Planta ático (7).



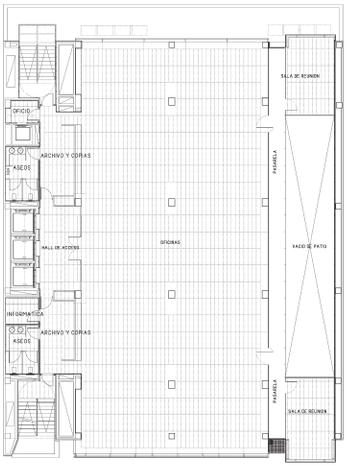
Planta quinta (6).



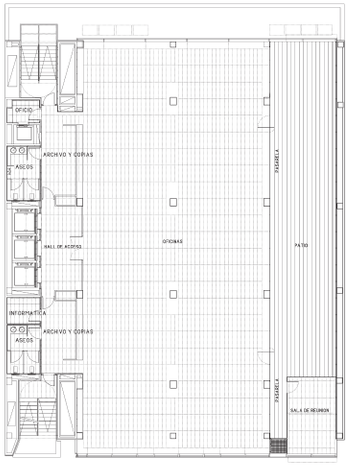
Planta cuarta (5).



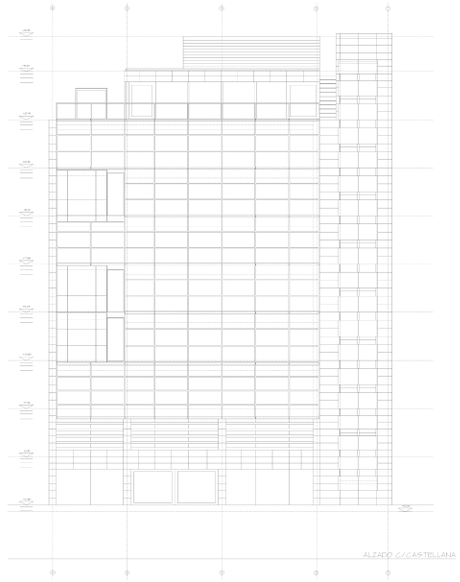
Planta tercera (5).



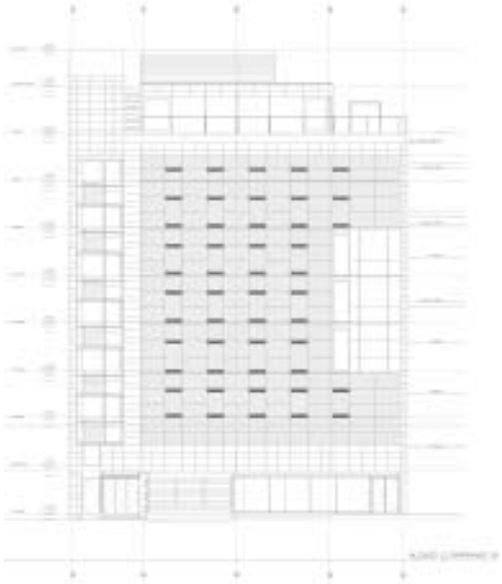
Planta segunda (3)



Planta de primera (2).



Alzado O, hacia La Castellana.



Alzado E, a la Calle Serrano.

Vista del patio interior.

Detalle de la escalera.

Detalle de la escalera.

Vista del patio interior.

Opinión del jurado

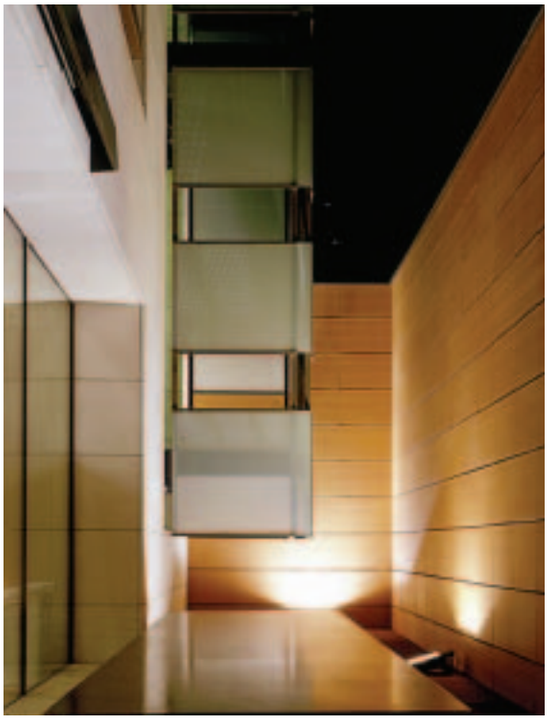
Se reconoce que el planteamiento de la ordenación de espacios para las diferentes funciones y el de las formas de las zonas, y la elección de los materiales de acabado, de modulaciones y, por último, la decisión de dotar de luz cenital al interior de la planta, permite un resultado con una elevada calidad de terminación.

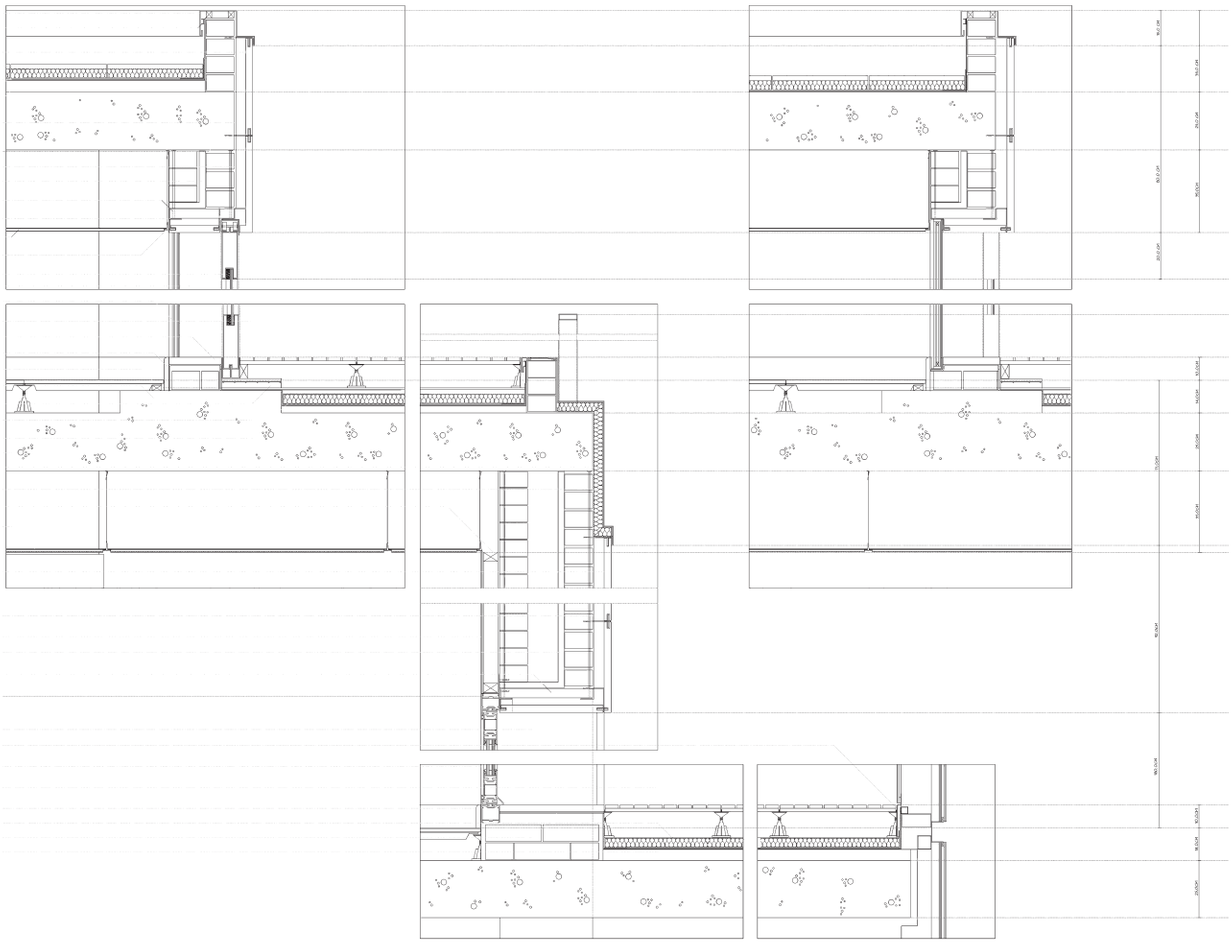
Se destaca que el resultado proporciona una sensación de unidad como conjunto y para cada parte de la ordenación, así como entre la arquitectura del conjunto y la de cada zona. Parece que esta unidad se logra con la composición de las formas y con los materiales de acabado, su disposición y la calidad de ejecución.

Se valora la calidad de la ejecución, resultado de la elección, tratamiento y aplicación en el exterior, del chapado de piedra caliza blanca, de los sandwich multi capa de vidrio (para lograr la coloración y el comportamiento deseado ante la visión desde el exterior y ante el soleamiento), del pavimento en madera tratada, de los paneles de chapa y de la solución para protección solar de la fachada posterior, con toldos de fibra de vidrio.

Se valora igualmente la calidad proporcionada por la selección y aplicación de los materiales de acabado interior, suelos de travertino español sobre baldosa de suelo técnico, aspecto del núcleo de escaleras y ascensores, así como el resultado obtenido con el tablero terminado en melamina mate utilizado en el recubrimiento de paredes.

Se señala el nivel de exigencia en la ejecución requerido para la realización de estas obras por parte de los especialistas y ejecutores materiales de cada uno de los oficios que intervienen, destacando la carpintería de madera, de vidrio y metalistería, así como los trabajos de cantería. Como ejemplo de la calidad obtenida puede señalarse el resultado que ofrece el espacio dedicado a sala de mercado, con un panelado acanalado en la pared medianera del patio interior realizado con seis alturas de piso.





Detalle constructivo del cerramiento de fachada y ático.

Análisis de costes:

Subestructura: 49,5 €/m²
Cimentacion: Micropilotes de O 200 mm en el perímetro de la medianeras y zapatas aisladas en la base de los pilares de hormigón armado, dimensionadas según cálculo para resistencia de terreno de = 4 Kg/ cm2.

Superestructura: 185 €/m²
De hormigón armado con losas de forjado de e = 30 cm, pilares y vigas de hormigón armado, así como la escalera principal, escalera de emergencia de estructura metálica. Cubierta plana transitable tipo intemper. Paredes interiores y paños de fachada de fábrica de ladrillo. Puertas interiores metálicas y de madera.

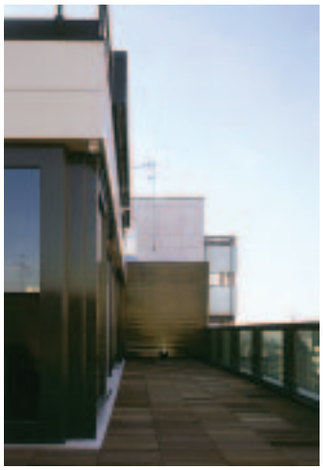
Acabados interiores: 180 €/m²
Paredes: en melamina de haya fluvia y pintura. Techos: falso techo en melamina haya fluvia. Suelos: suelo técnico acabado en moqueta y piedra (mármol).

Instalaciones: 140 €/m²
Ascensores: 3 ascensores modelo KONE sin cuarto de máquinas. Más montacargas. PCI sistema de protección de incendios centralizado. Sistema de climatización frio/calor, mediante fan-coils. Sistema separativo de fluviales y saneamiento.

Trabajos complementarios: 8 €/m²
Reposición de aceras, apuntalamiento y refuerzo del edificio colindante, declarado en ruina durante la ejecución de obra.

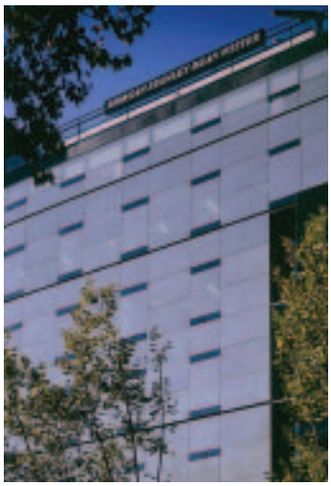
Trabajos preliminares, gestión técnica y seguros: 62 €/m²
Gestión previos: (Proyecto de Derribo). Honorarios de proyecto. Seguros de construcción. Licencias (autoliquidaciones). Gastos colegiales.

Coste total: 624 €/m²
a) Estructural: 234 €/m²
b) Equipamiento: 320 €/m²
c) Operación: 70 €/m²

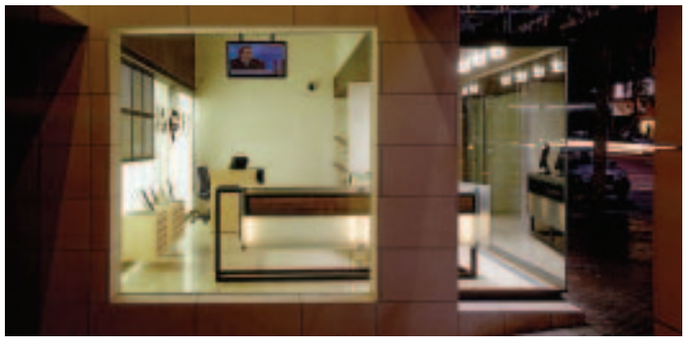


Vista del ático.

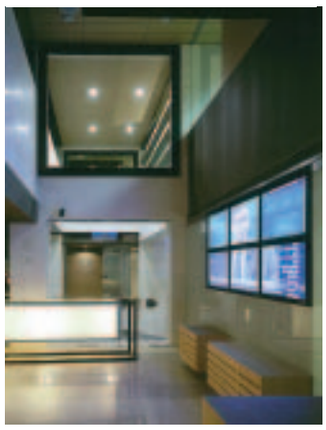
Vista del cerramiento de la fachada principal.

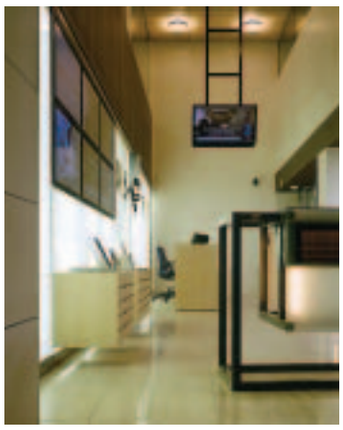


Detalle del cerramiento del ático.

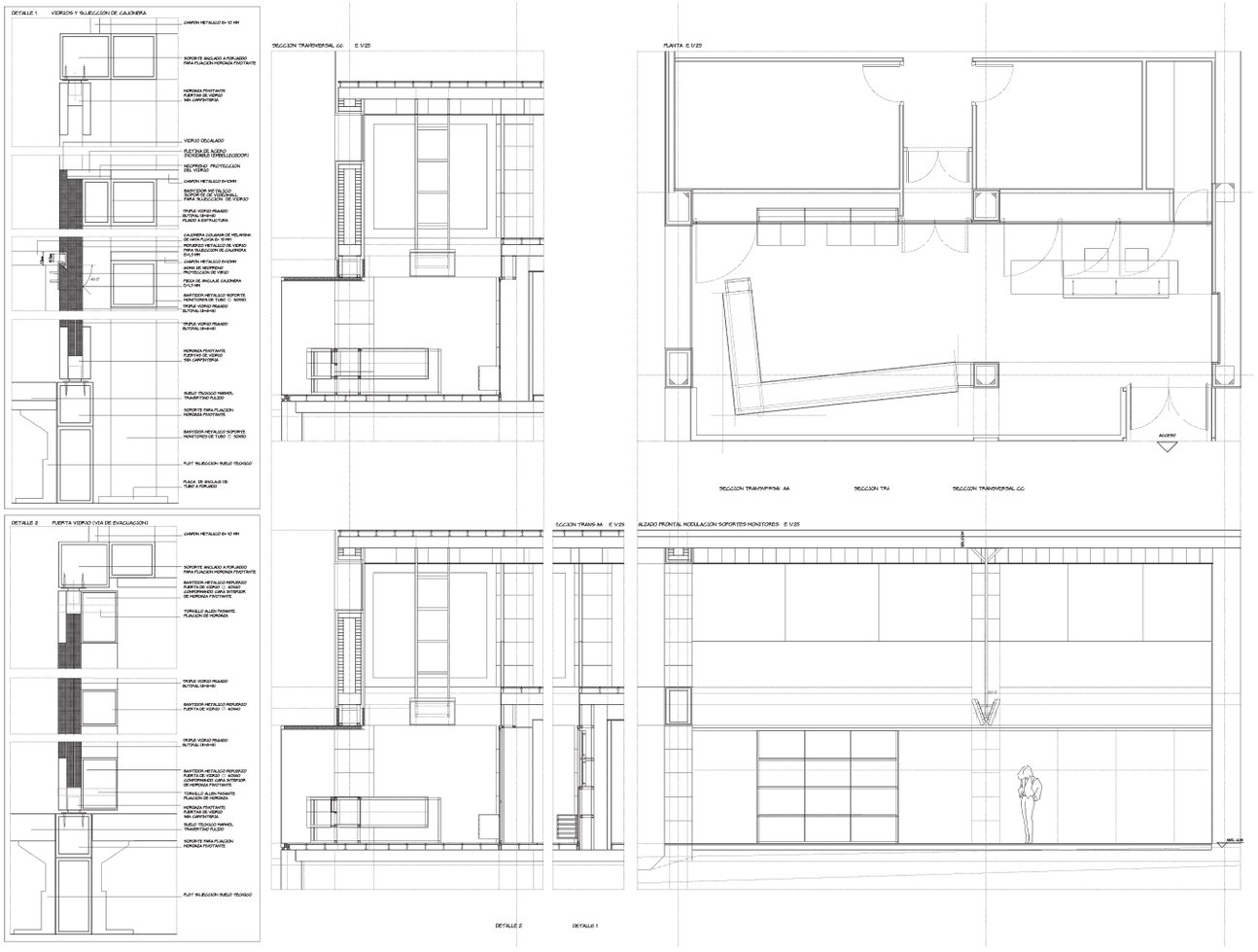


Vista de la tienda desde el acceso.





Vistas interiores de la tienda.

Vistas de la tienda desde la calle.

Detalles de la tienda del edificio de oficinas.