

Rehabilitación de Edificio de Oficinas

Alfonso XII, 62. Madrid



Estado final de la fachada a la calle Alfonso XII.



Estado original de la fachada a la calle Alfonso XII.



Emplazamiento.

La edificación existente se componía de un gran edificio de construcción reciente (años 60) y una pequeña nave.

La edificación principal se construyó seguramente sobre un solar formado por agrupación de varios solares, que fueron derribados, salvo la nave que quedó como patio de carga y descarga, creándose un conjunto edificado con fachada a las dos calles opuestas de la manzana, Alfonso XII y Doctor Velasco.

La nueva edificación se proyectó como un gran archivo de documentos bursátiles para su entonces propietario, Banco Central.

El uso del edificio y los tiempos en que se construyó dieron pie a la formalización de una fachada austera en sus acabados, bien compuesta y sobre todo acorde con la tipología del edificio.

Las ordenanzas al uso, nada respetuosas con el entorno, propiciaron la construcción de un inmenso volumen fuera de escala respecto a los edificios contiguos que no van a crecer, lo que daba pie a la aparición de unas inmensas medianerías.

Quizá por su primer uso como archivo y no disponiéndose un sótano, ya que la planta de arranque hay que considerarla un semisótano que en los extremos se convierte bien en planta a nivel de calle bien en sótano, curiosamente no existe dotación alguna de aparcamientos.

Volumetría - sólido capaz

La decisión de la propiedad de optar por el acondicionamiento del edificio, salvo la pequeña nave de almacenamiento que se demuele y se sustituye por nueva edificación, centra el proyecto en medidas de acondicionamiento de la volumetría existente a las nuevas demandas que hoy día reclama el sector terciario.

No obstante, analizado el edificio se proponen una serie de medidas que modifican la volumetría, unas tallando el sólido capaz y otras modificando los vacíos interiores.

Ambas intervenciones reducen en su conjunto la edificabilidad global respecto al edificio existente.

Talla del sólido capaz

Se propone retranquear el edificio en las dos medianeras con los edificios colindantes existentes, Alfonso XII, nº 60 y 62 de tal forma que estas medianeras puedan convertirse en fachadas, es decir, que puedan abrirse huecos.

Este retranqueo se dimensiona utilizando las ordenanzas de patios interiores tomando la altura de referencia de las últimas tres plantas y la anchura de 1/3 deformada a 1/4 prolongando la longitud hasta conseguir la mínima anchura posible de 3 metros.

Con este artificio se consigue el doble objetivo de reducir el impacto de las medianerías de la calle Alfonso XII, y tratarlas como fachadas, como ordena la comisión, con un tratamiento real como fachada acristalada.

Modificación de los vacíos existentes

El edificio contaba originalmente con dos patios interiores, uno de escaso dimensionamiento según la normativa actual, sobre el se abrían huecos, y otro para ventilación de la escalera.

El primero se amplía formando un atrio interior que conecta visualmente todo el sistema de circulaciones interiores; vestíbulo de aparcamientos en planta semisótano, vestíbulo de acceso en planta baja, y el resto de los vestíbulos. El vacío de este atrio varía de dimensiones en cada planta creando un espacio atractivo visualmente e introduciendo la luz natural cenitalmente en todos los espacios comunes.

El patio de la escalera se desplaza ligeramente, para incorporarlo al atrio, separándolo, pero visualmente formando un mismo espacio vacío.

Por último se crean una serie de vacíos para ubicar vías verticales para instalaciones.

Usos

El edificio mantiene su uso de oficina, si bien la nave se sustituye por edificación destinada a uso de aparcamiento en planta semisótano, y el resto se incorpora al uso terciario como el resto del edificio.

Descripción funcional

El edificio es una respuesta directa a las necesidades de Inmobiliaria Colonial.

Edificio de oficinas de alta calidad destinado al alquiler. Flexible de cara a su compartimentación, que debe funcionar como edificio de un único usuario o compartimentado en dos locales por planta.

En cuanto a las dotaciones de instalaciones el edificio debe estar dotado con falso suelo y falso techo.

Desde el punto de vista del confort en el trabajo deben buscarse soluciones que doten a los puestos de trabajo de la mayor iluminación natural posible.

Al edificio se accede desde dos puertas; ambas dispuestas de tal forma que el acceso se hace a nivel lo cual además de simplificar las comunicaciones cumplen por sí solas las normas de accesibilidad.

Una puerta situada en la planta semisótano con acceso desde la calle Doctor Velasco mixta para peatones y vehículos que da servicio a la salida de una de las dos escaleras de evacuación, al aparcamiento y a los servicios de mantenimiento de carga y descarga.



Vista de la escalera principal.



Planta de acceso (0). Estado original.

La otra puerta solo para peatones, la principal, situada en planta baja con acceso a nivel por la calle Alfonso XII. Puerta de intencionada poca altura, que da paso sorpresivamente a un espacio vacío interior, atrio, de toda la altura del edificio e iluminado cenitalmente que enhebra los vestíbulos de todas las plantas.

Este vestíbulo, atrio, formalizado por la medianería Norte y una fachada interior retranqueada configura un atractivo vestíbulo de acogida y distribución de todo el edificio.

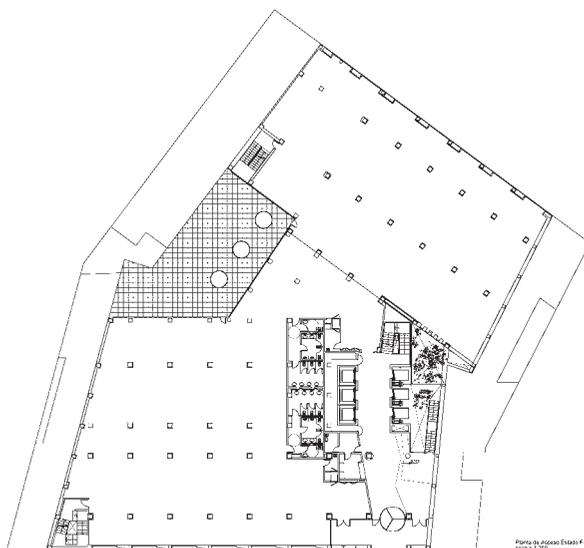
Este artificio aporta dos cualidades a nuestro entender prioritarias en cualquier edificio, pero más si cabe en edificios de uso público, *facilidad de comprensión del edificio y luz natural en los núcleos de circulación.*

Este atrio se prolonga parcialmente hasta la planta semisótano a través de un pequeño vacío que alberga una escalera que conecta la planta de aparcamiento con el vestíbulo principal.

El edificio funciona con un solo núcleo de circulaciones dotado de seis ascensores, tres panorámicos, que van enhebrando los vestíbulos de planta conectados también por una escalera abierta a un patio que por sus dimensiones garantiza además de la preceptiva ventilación una buena iluminación natural.

A estos vestíbulos se abren dos puertas que dan acceso a los dos posibles locales en los que se puede dividir cada planta.

Desde cada vestíbulo de planta se accede, con uso controlado por los servicios de mantenimiento a los conductos verticales de instalaciones. En conclusión el edificio posee un funcionamiento sencillo, eficaz y flexible.



Planta de acceso (0). Estado final.



Autores del proyecto:

Jerónimo Junquera y Lilia Obal (arquitectos).
Jerónimo Junquera y Asociados S.L.

Proyecto:

Rehabilitación de edificio de oficinas.

Localización:

Calle Alfonso XII, 62. Madrid.

Colaboradores:

Enrique Martínez Aparicio y Miguel Ángel Blanca (arquitectos); Santiago Marín Barba (delineante).

Promotor:

Inmobiliaria Colonial.

Dirección facultativa:

Jerónimo Junquera, Lilia Obal, Enrique Martínez Aparicio y Miguel Ángel Blanca (arquitectos);
Fernando Vasco Hidalgo (aparejador).

Técnicos especialistas:

OTEP INTERNACIONAL S.L., Pedro Juan Blanco, ingeniero de caminos (estructuras) y ÚRCULO INGENIEROS CONSULTORES S.A., Rafael Úrculo Aramburu, ingeniero industrial (instalaciones).

Constructora:

ACS.

Subcontratas y consultores:

Piedra natural, EDYMON; carpintería de madera, INTRAMA; aceites Jenssen para madera, RAIZ 2000; zinc, SOGEM IBERICA, S.A.; módulos fachadas de acero, ROBERTSON; muros cortina y lucernario, TECHNAL; puertas de acceso, GRUPSA; pavimentos de madera, HORNING; suelo técnico, MERO; techno modulares e iluminación en oficinas, ERCO; iluminación en vestíbulos, SELLEX y POULSEN; ascensores, OTIS; góndolas, GOMYLSA; cabinas de aseos, DEMESEL y vidrios, LUXGUARD.

Fecha de inicio de obra:

1999.

Fecha de terminación de obra:

2002.

Coste:

8.769.396 €.

Superficie construida total:

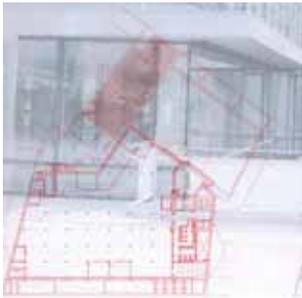
16.613 m².

Fotografía:

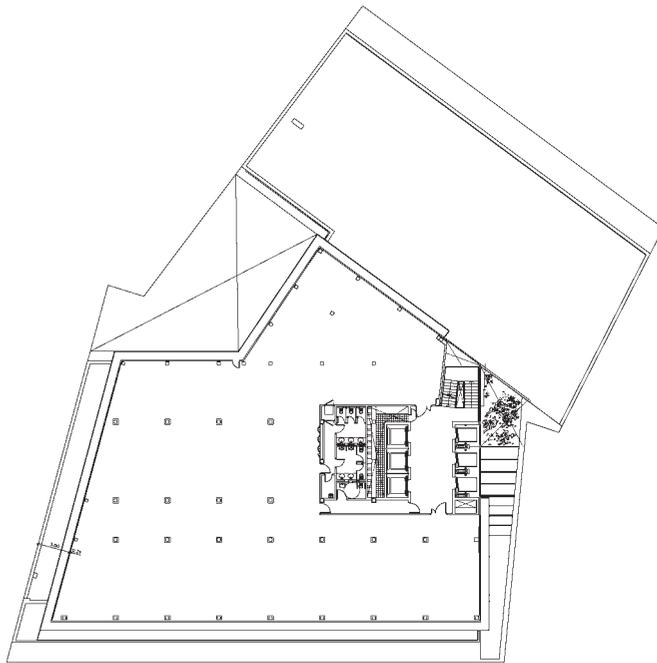
Javier Azurmendi, Estudio Jerónimo Junquera y Asociados S.L.



Vista desde la séptima planta.



Planta tipo (5, 6 y 7).
Estado original.



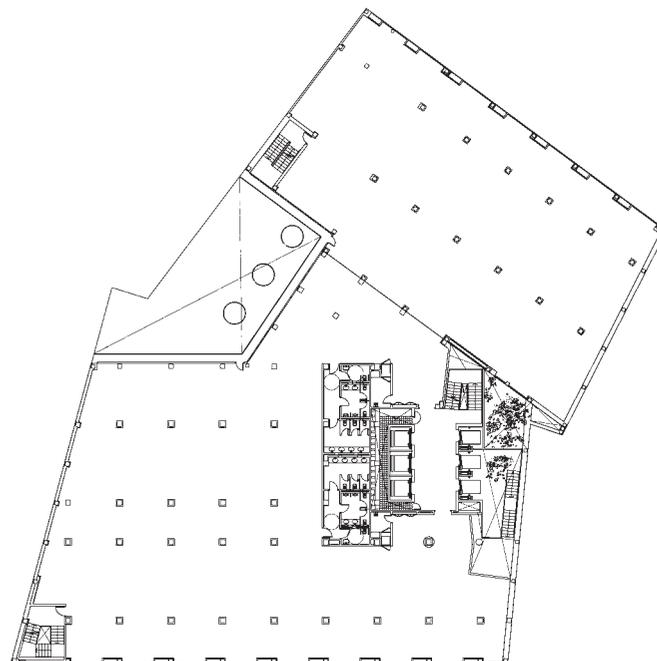
Planta tipo (5, 6 y 7). Estado final.



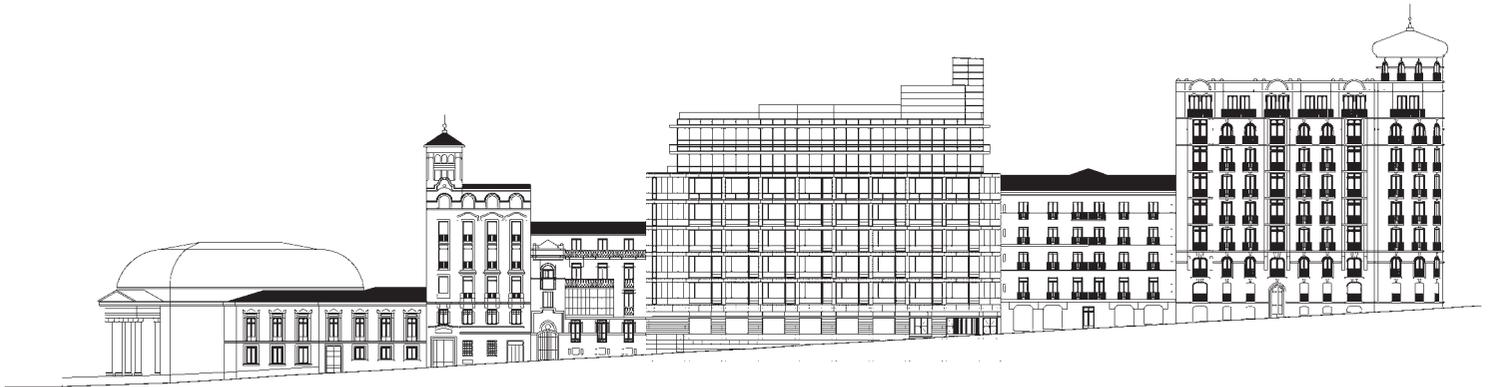
Vista del patio Sur.



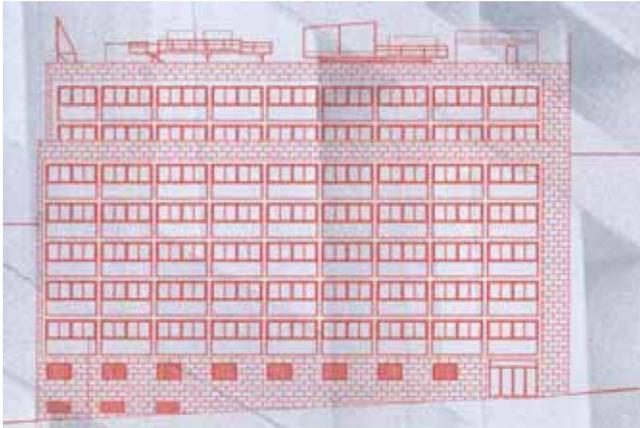
Planta tipo (1, 2, 3 y 4).
Estado original.



Planta tipo (1, 2, 3 y 4). Estado final.



Alzado general a la calle Alfonso XII.



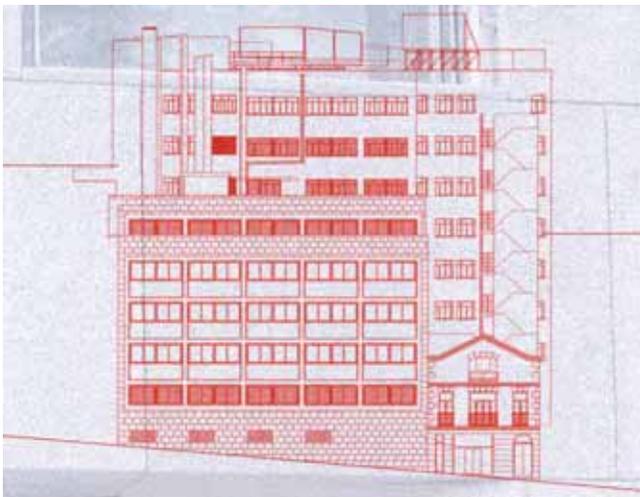
Alzado a la calle Alfonso XII. Estado original.



Vista de la fachada a la calle Alfonso XII.



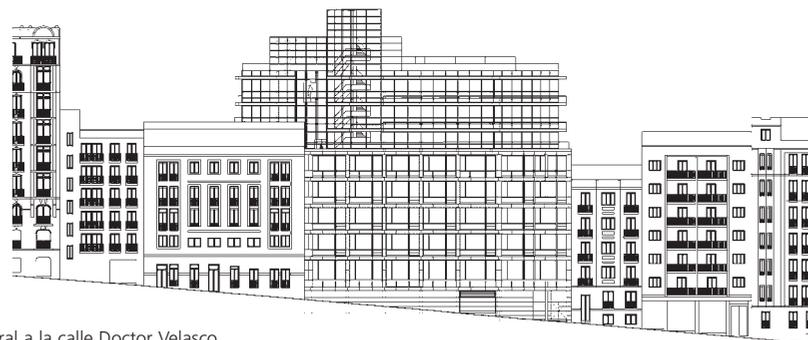
Vista del zócalo en fachada.



Alzado a la calle Doctor Velasco. Estado original.



Vista O de la planta séptima.



Alzado general a la calle Doctor Velasco.

Estructuras

La estructura del edificio original era una respuesta clara al uso para la que fue diseñada, un edificio de archivo.

Pilares, vigas planas de hormigón armado y forjado cerámico dimensionados para una sobrecarga de 1.000 kg /m².

La necesidad de incluir una dotación de aparcamientos y la lógica adecuación del edificio a un uso diferente al original da pie a reajustar puntualmente algunos elementos estructurales, fundamentalmente supresión de pilares, apertura de vacíos para ajustes de ascensores, escaleras y núcleos de instalaciones y retranqueos de las últimas plantas.

Instalaciones

Las instalaciones se renuevan íntegramente, y fundamentalmente el concepto de distribución, basado en la creación de unas vías amplias y registrables por donde deben discurrir todo el complejo entramado de servicios que hoy reclama una oficina.

Vías verticales adosadas al núcleo de ascensores, y registrables desde los vestíbulos, y horizontales por falsos suelos y techos, por los que discurren todas las instalaciones generales, mientras que cada local se organiza interiormente a gusto de cada inquilino.

Materiales y acabados

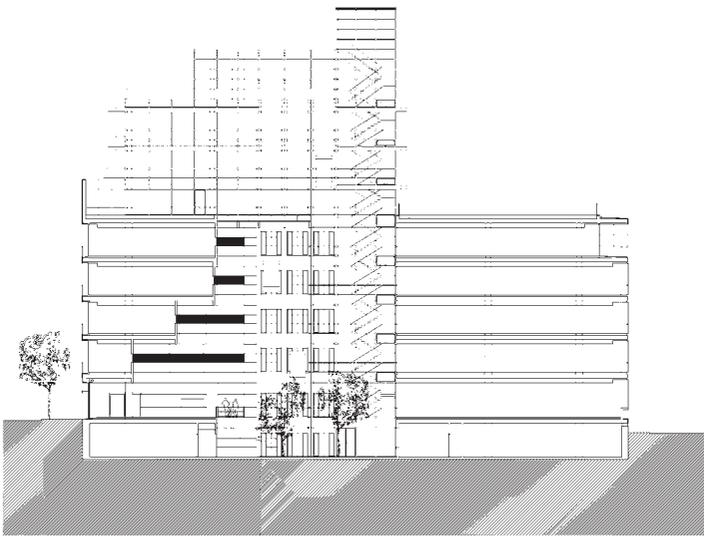
El emplazamiento del edificio marca los acabados de las fachadas, vidrio y piedra, y el

uso y el alto nivel de calidad de estas oficinas marcan los acabados interiores, si bien dado el uso en alquiler a que va destinado este edificio, los locales se entregarán preacabados.

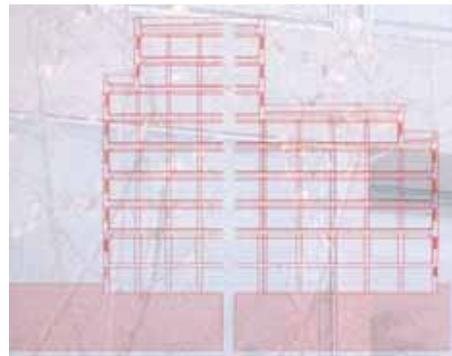
En las fachadas la proporción entre piedra y vidrio varía a medida que la fachada se aleja de la acera, llegando a convertirse en muro de vidrio en las últimas plantas y en la fachada interior.

En los espacios comunes, vestíbulos y escaleras se emplean materiales nobles como la madera, la piedra y el acero inoxidable.

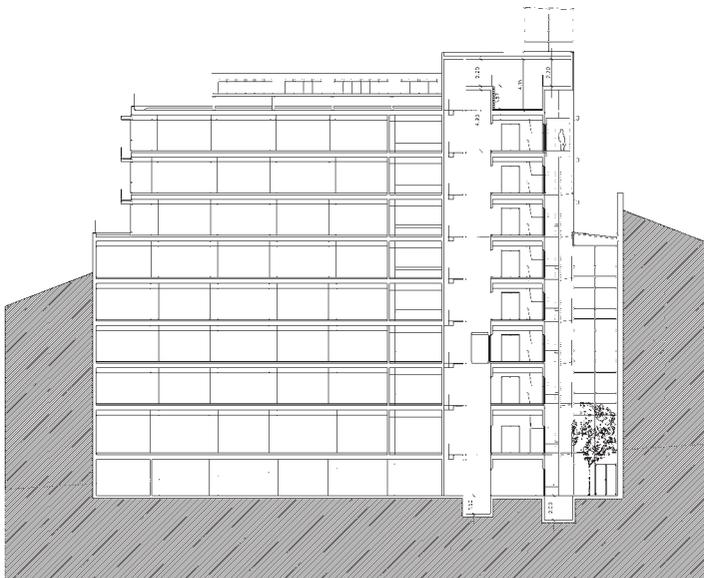
Los espacios de oficinas se entregan preacabados, con falsos techos registrables y falsos suelos sin acabado final.



Sección por patio.



Sección por actual patio. Estado original.



Sección por el núcleo principal de comunicaciones.



Sección. Estado original.



Detalle de remate en fachada de la planta de acceso (0).



Vista general del acceso principal.



Vista general de la fachada E.



Vista general de las plantas 5, 6 y 7.

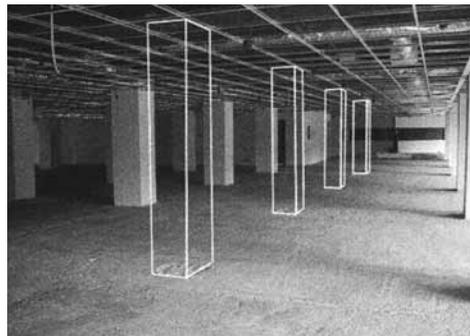
Opinión del jurado

Se destaca la manera de incorporar el edificio en el entorno urbano, retranqueando su volumen en las medianerías con los edificios colindantes existentes en calle Alfonso XII de tal forma que estas medianerías se convierten en fachadas acristaladas pudiendo abrirse huecos y reduciendo el impacto visual que suponían los paños ciegos existentes. Asimismo hay que reseñar la forma en que el emplazamiento del edificio marca los acabados de fachadas con vidrio y piedra cuya proporción varía a medida que la fachada se va alejando de la acera llegando a convertirse en un muro de vidrio en las últimas plantas.

Se valora el funcionamiento del edificio con un solo núcleo de circulaciones que va enhebrando los vestíbulos de planta junto con una escalera abierta a un patio que garantiza además de la preceptiva ventilación una buena iluminación natural.



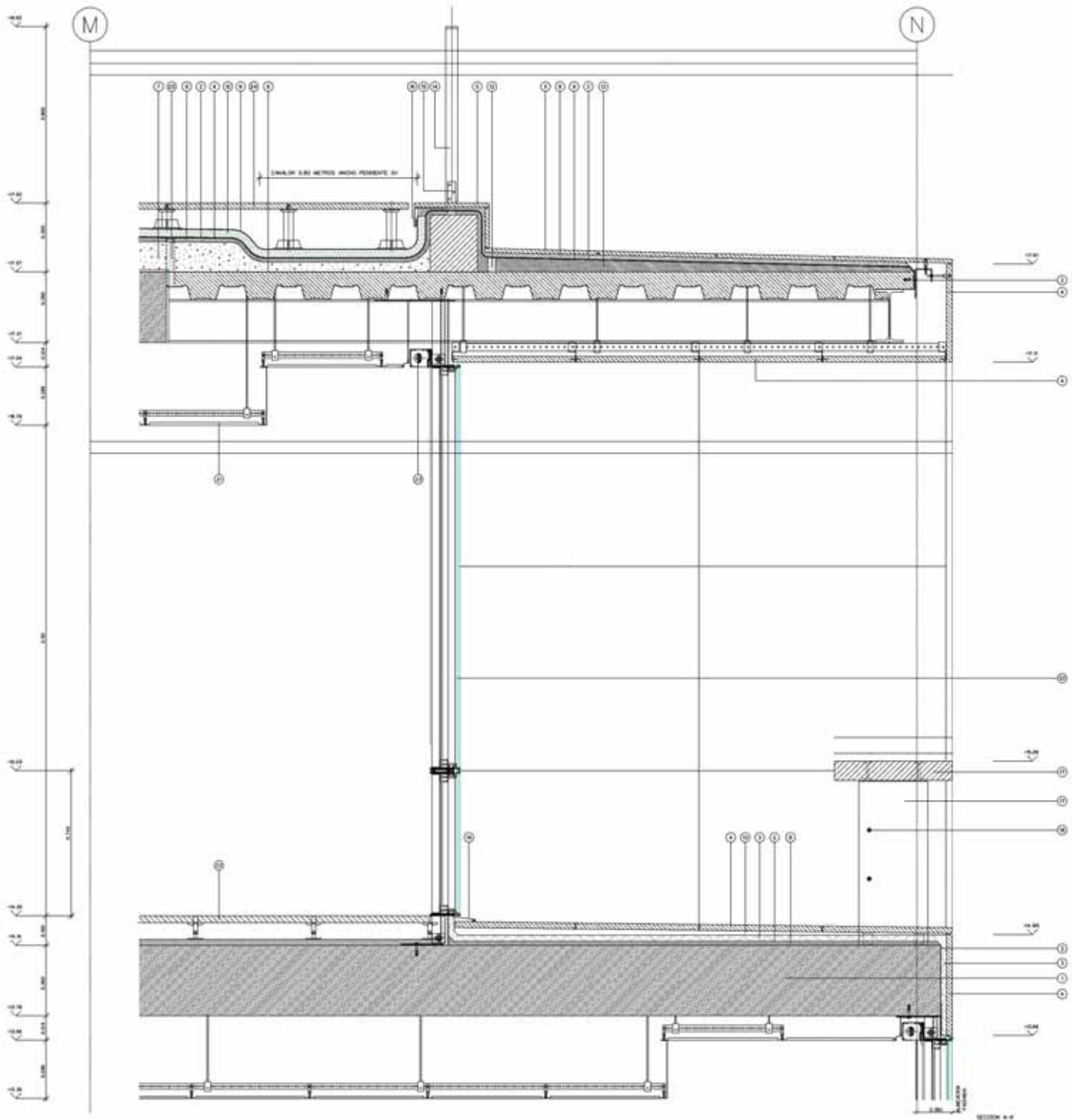
Fases de la obra.



1. FORJADO HORMIGÓN
2. LÁMINA IMPERMEABILIZANTE
3. ESPUMA POLIUREÁNICA PROYECTADA
4. CHAPADO DE GRANITO UBA
TUBA FLAMEADO e = 3 cm
5. CHAPADO DE GRANITO UBA
TUBA FLAMEADO e = 2 cm
6. BARRERA DE VAPOR
7. HORMIGÓN CELULAR ESPESOR MÍNIMO 5 cm
PENDIENTE 1%
8. MORTERO DE CEMENTO e = 2 cm
9. LÁMINA GEOTEXTIL
10. AISLANTE TÉRMICO ROOFMATE S.L. e = 4 cm

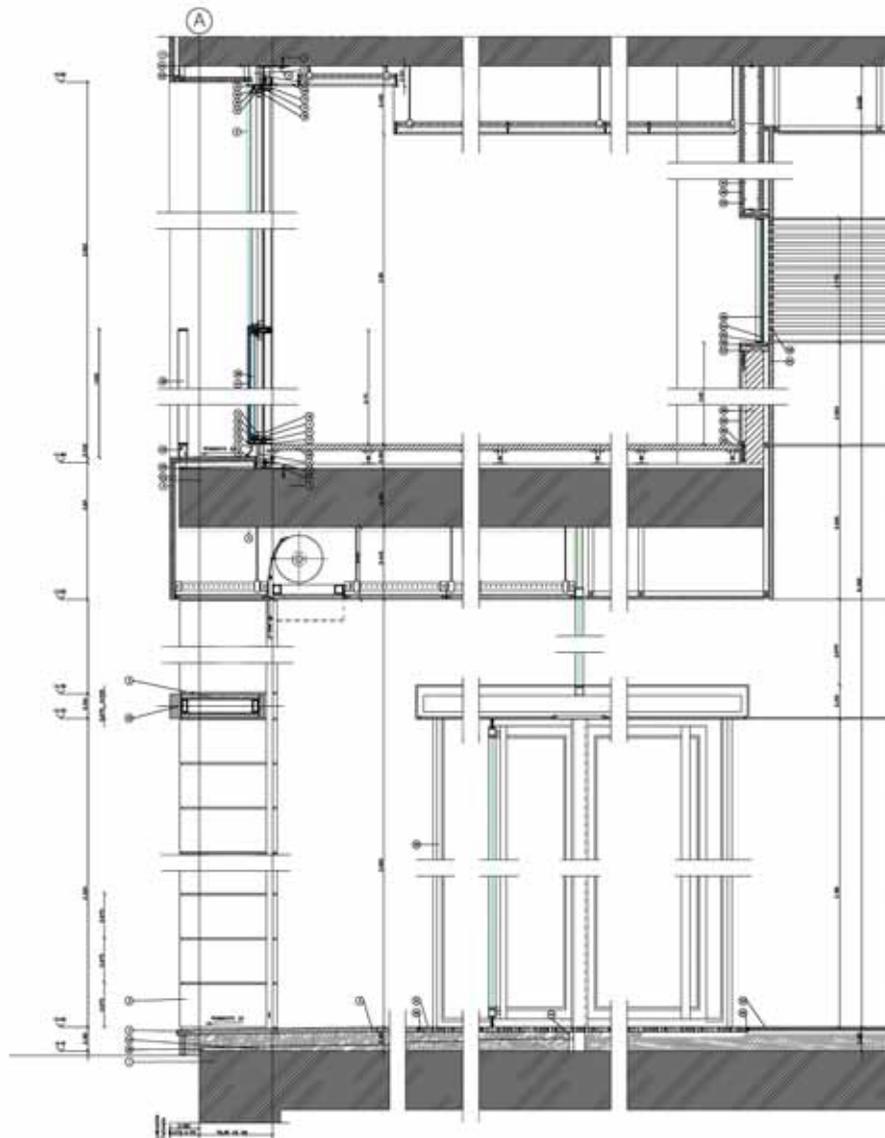
11. PAVIMENTO FLOTANTE DE PIEDRA NATURAL e = 3 cm
12. JUNTA DE ROOFMATE
13. MORTERO DE CEMENTO FORMACIÓN
DE PENDIENTE 2%
14. BARANDILLA PLETINA CALIBRADA 60.10 ACERO
INOXIDABLE ATORNILLADA A SOPORTE
15. SOPORTE BARANDILLA ACERO INOXIDABLE DOBLE
PLETINA CALIBRADA 40.10 TALADROS AVELLANADOS
16. BABERO
17. BANDEJA DE PIEDRA NATURAL 0,60 x 0,10 SOBRE
LOSAS DE PIEDRA DE 0,35 x 0,84 x 0,10 ANCLADAS
ENTRE SÍ MEDIANTE ANCLAJES DE ACERO
GALVANIZADO Y TORNILLERÍA VISTA DE ACERO.

18. TUBO DE ACERO INOXIDABLE DIÁMETRO 2 cm
19. VIÉRTE AGUAS DE ACERO INOXIDABLE
20. ACRISTALAMIENTO EXTERIOR
21. FALSO TECHO METÁLICO ERCO E107
22. SUELO TÉCNICO SISTEMA "MERO"
23. FORMACIÓN DE CORTINERO PARA FUNDA
COLOCACIÓN DE ESTOR INTERIOR SISTEMA
KAMP-COFRE 90 x 90 POR CADA USUARIO
24. BALDOSA DE HORMIGÓN 60 x 60
25. JUNTA DE ROOFMATE, SELLADO Y DOBLE
IMPERMEABILIZACIÓN SOLAPADA



Sección constructiva por la loggia.

- | | | |
|---|---|--|
| 1. FORJADO HORMIGÓN | 25. PIEZA DE ANCLAJE DE ACERO INOXIDABLE | 45. IPN 320 |
| 2. PANEL AISLANTE MIRET-METZLER | 26. TELA ASFÁLTICA | 46. ESTRUCTURA SOPORTE MARQUESINA UPN 140 |
| 3. CHAPADO DE GRANITO UBA TUBA FLAMEADO e = 3 cm | 27. SELLADO DE SILICONA | 47. CHAPA PERFILADA 5,5 cm |
| 4. GOMA EPDM. | 28. BANDA DE ETILO-PROPILENO | 48. CIERRE PUERTA ENROLLABLE DE ACERO INOXIDABLE, ACCIONAMIENTO MOTORIZADO |
| 5. DOBLE ACRISTALAMIENTO VIDRIO LUXGUARD SUPERNATURAL 63 | 29. PANEL CORTAFUEGOS PROMATECT-H e = 8 mm | 49. TUBO DE ACERO 55 x 55 x 3 |
| 6. FORMACIÓN DE CORTINERO PARA FUTURA COLOCACIÓN DE ESTOR SISTEMA KAMP-COFRE 90 x 90 POR CADA USUARIO | 30. VIDRIO LUXGUARD SUPERNEUTRAL 63 STADIP 3 + 3 | 50. PUERTA GIRATORIA AUTOMÁTICA (DIÁMETRO = 3 m) ALTURA DE PASO 2,20 m |
| 7. PLETINA CALBRADA ACERO GALVANIZADO | 31. FALSO TECHO ITALFIM | 51. FELPUDO DE COCO |
| 8. PILAR HORMIGÓN | 32. TOLDO SISTEMA TYP-KAMP PSS44 | 52. ANGULAR DE ACERO INOXIDABLE |
| 9. PANEL ALUCOBOND | 33. SISTEMA MURO CORTINA TECHNAL VEC-NUAGE ENMARCADO | 53. TARIMA DE MADERA MACIZA (22 mm) JATOVA, TRATADA CON ACEITES NATURALES |
| 10. TENSOR-GUÍA CORTINILLA | 34. PANEL SÁNDWICH AISLANTE | 54. EMPANELADO DE DM SOBRE RASTRELES e = 19 cm |
| 11. FIJACIÓN A FORJADO | 35. PANEL CORTAFUEGOS PROMATECT-H e = 15 mm | 55. DELOŚIA DE DM e = 30 mm |
| 12. PIEZA FIJACIÓN INTERIOR Y NIVELACIÓN | 36. DOBLE ACRIST. LUXGUARD SUPERNEUTRAL 63 ESTADIP 3 + 3 INT. | 56. CERCO DE DM 18 x 1,9 cm |
| 13. PERFIL MARCO ALUMINIO ANODIZADO | 37. VIDRIO TEMPLADO MODELO "PYROSWISS" | 57. PRECERCO DE DM 14 x 3 cm |
| 14. CERCO CELULAR | 38. PANEL SANDWICH CON CHAPA EXTERIOR QUART-ZINC | 58. MEDIO PIE DE LADRILLO MACIZO |
| 15. CORDÓN CELULAR Y SELLADO DE SILICONA | 39. BARANDILLA PLETINA CALBRADA 60.10 ACERO PINTADO | 59. TRASDOSADO DIRECTO DE PLADUR 15 mm |
| 16. ANGULAR 45.45.5 ACERO GALVANIZADO | 40. SOPORTE BARANDILLA ACERO INOXIDABLE ATORNILLADA A SOPORTE DOBLE PLETINA CALBRADA 40.10 TALADROS AVELLANADOS | 60. PELLADA DE PASTA DE AGARRE 2 cm |
| 17. PLETINA CALBRADA 120 x 10 ACERO GALVANIZADO | 41. CARPINTERÍA FIJA DE ALUMINIO TECHNAL | 61. TABIQUE PLADUR (e = 16 cm) RESISTENTE AL FUEGO RF-90 |
| 18. SILICONA ESTRUCTURAL FIJACIÓN VIDRIO | 42. ESTRUCTURA DE SUJECIÓN ANCLADA A PILARES TUBO 80.40.3 | 62. DOBLE PLACA PLADUR 15 mm |
| 19. JUNTA NORTHON | 43. MORTERO DE CEMENTO FORMACIÓN DE PENDIENTE 2% | 63. PERFIL DE CHAPA DE ACERO GALVANIZADO 9 cm |
| 20. SUELO TÉCNICO SISTEMA "MERO" | 44. JUNTA DE POLIESTIRENO EXPANDIDO | 64. ANGULAR DE ACERO PINTADO 60 x 60 x 8 |
| 21. TABLERO CONTRACHAPADO e = 19 mm | | 65. ANGULAR DE ACERO PINTADO 40 x 40 x 6 |
| 22. FALSO TECHO METÁLICO ERCO E107 | | 66. VIDRIO TEMPLADO DE ALTA RESISTENCIA AL FUEGO PYROSWISS PF-45 8 mm |
| 23. TUBO ACERO GALVANIZADO | | |
| 24. ESPUMA POLIURETÁNICA PROYECTADA e = 3 cm | | |



Sección constructiva por el acceso principal.