

Centro Empresarial Bilma

Madrid



Vista general NO.

Aunque nada hay más reconfortante que reducir un complejo problema a un simple enunciado, este aforismo si bien no puede utilizarse para la definición programática de un proyecto arquitectónico, si resulta muy útil como declaración de principios antes de escribir la memoria del proyecto.

Consecuentemente, de entre todas las intuiciones previas al diseño, mencionaremos sólo dos: confiar la forma a la planta, lo que ahora se llama —arquitectura de planta— y, dado el despreciable contexto, elaborar un recubrimiento que transforme el objeto arquitectónico en un referente.

Dos plantas rectangulares, de desigual longitud, se deslizan una sobre otra solapándose lo justo para alojar entre ellas el núcleo de comunicaciones verticales. Esta experimentada disposición de planta genera un equivalente volumétrico de dos prismas estrictos que envueltos en una piel translúcida se sustentan sobre un cuerpo basamental pétreo. El carácter objetual se confía al acierto de esta forma de posicionarse y a la tensión que ello genera. Unas aberturas esgrafiadas en el basamento dejan pasar la luz que ilumina garaje, salón de actos o cafetería. Solo en la "galería-pasaje" de acceso, el basamento desaparece sin miramientos. Sobre este cuerpo los prismas se depositan como hemos dicho con cierta arbitrariedad, como descuidadamente, de forma que un extremo se supera el límite del basamento, mientras que

otros no llegan a alcanzarlo. La contradictoria relación de los prismas ingravidos y livianos superpuestos sobre un solemne basamento, debe generar la tensión objetual que el proyecto busca.

Por otro lado, tanta es la falta de interés visual del contexto, que casi es obligado "nublar" la visión. Por ello el vidrio se matea para que, sin renunciar a la transmisión luminosa, se desdibuje la vista del entorno. Esta cualidad translúcida del muro sólo se interrumpe en unas mínimas bandas de visión que evitan sensaciones claustrofóbicas.

Un muro cortina como éste cuya superficie es mayoritariamente translúcida, ofrece una mayor protección solar y evita tener que recurrir a parasoles por lo que no siendo necesario sombrear el plano de fachada, la sombra puede utilizarse exclusivamente como recurso compositivo.

La modulación horizontal en escamas de la fachada proyecta rítmicas líneas de sombra y permite además la ventilación natural por la abertura que queda entre los planos de vidrio.

Más incierta y menos convincente por tanto, resulta la fachada que se enfrenta al gran telón de ladrillo del edificio posterior existente. Esta fachada, más contextual, de composición horizontal y masiva corporeidad, marca sus diferencias por contraste material piedra-ladrillo.

Finalmente, la lectura del volumen edificado como la de un único basamento que sustenta una ambigua dualidad de prismas vítreos, se remata en altura con un gran plano de lamas horizontales voladas. Protección solar que reafirma también la situación del espacio de acceso y orienta al viandante.

La potente dimensión de la cubrición que supera los límites del edificio afirmándose en un extremo y sobrevolando el otro, contribuye a la vinculación ambigua de los prismas. Su vuelo exagerado refuerza además la sensación ingravida y traslúcida de la piel.

El proyecto utiliza también el desnivel trasversal del terreno para crear un plano horizontal como base de sustentación del volumen edificado. Plano que oculta un garaje extenso a nivel de la calle posterior y al mismo tiempo crea el nivel de la plaza de acceso sobre el que se levanta el edificio.

Automovilista y peatón son así tratados de forma equivalente en cuanto al interés de sus accesos. Si bien es la secuencia de ingreso peatonal claramente más ceremonial, produciéndose un tránsito exterior/interior de connotaciones casi teatrales, en el que el espacio sugerido bajo la marquesina se comprime al interior de los vestíbulos de cada prisma mediante un pasaje común.

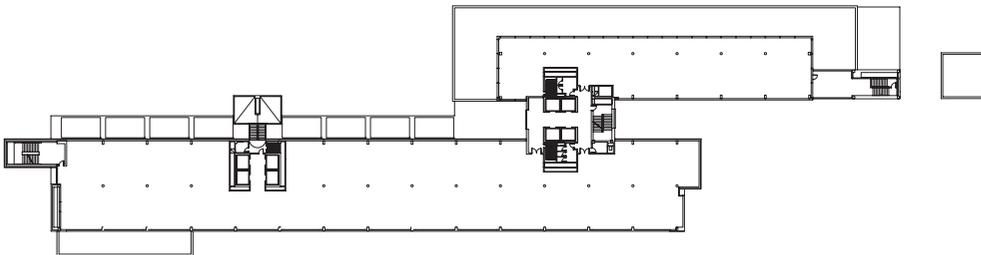
Un edificio en resumen limpio que se pretende elegante, traslucido, ingravido y al mismo tiempo cerrado sobre sí mismo.



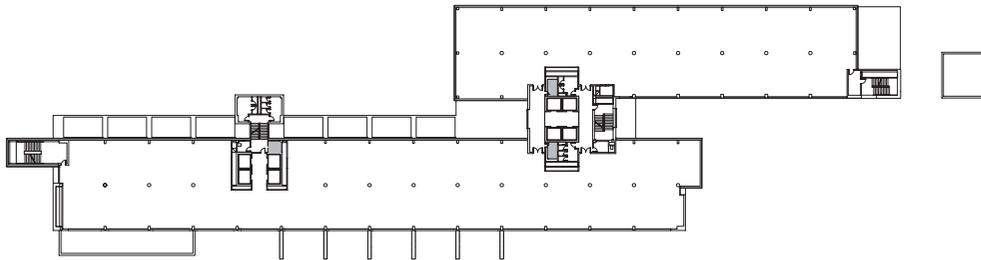
Vista general SO.



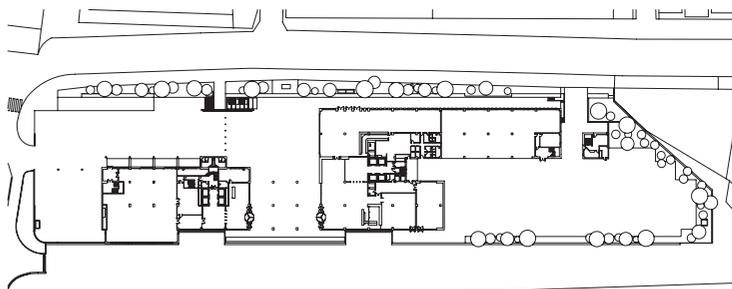
Vista exterior de la caja de escaleras.



Planta sexta (6).



Planta tipo (1 a 5).



Planta baja (0).

Autores del proyecto:

Rafael de la Hoz Catany (arquitecto).

Proyecto:

Centro Empresarial Bilma.

Localización:

Calle María Tubau, 9. Fuencarral, Madrid.

Colaboradores:

Miguel Maiza, Concha Peña y Silvia Rodríguez (arquitectos); Manuel García y Rafael Vegas (arquitectos técnicos).

Promotor:

BILMA S.A.

Dirección facultativa:

Rafael de la Hoz Castany (arquitecto); Manuel García y Rafael Vegas (arquitectos técnicos).

Técnicos especialistas:

Otep Internacional (ingeniería de estructuras) y OFINCO, Estudios y Proyectos (ingeniería de instalaciones y control de calidad).

Constructora:

Rambico S.A.

Subcontratas y consultores:

Estructuras de hormigón, VALDERAS SALIENTES S.L.; estructura metálica, TALLERES COSLADA S.A.; instalaciones, ELECNOR S.A.; fachadas de vidrio, ESTRUMAHER S.A.; fachadas cantería, ICIMAR; fachadas metálicas, DEMETRIO SILLERO e impermeabilizaciones, ALWITRA.

Fecha de inicio de obra:

Mayo de 2000.

Fecha de terminación de obra:

Septiembre de 2002.

Coste:

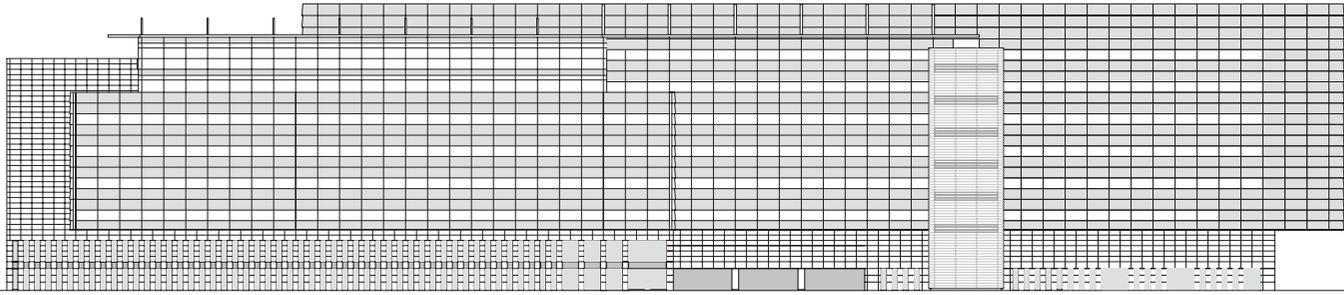
23.440.000 €.

Superficie construida total:

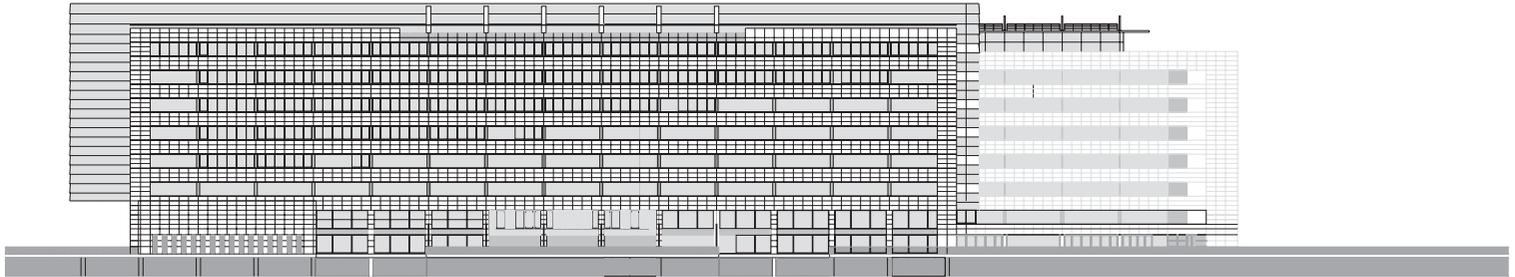
43.409 m².

Fotografía:

Eduardo Sánchez y Joan Mundó.



Alzado N.



Alzado S.



Vista del alzado N.



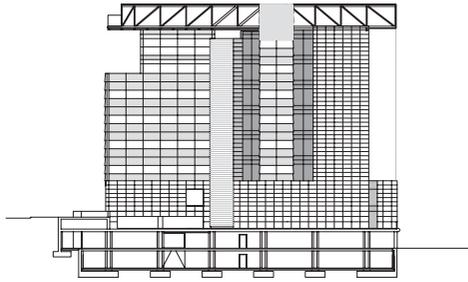
Vista del encuentro entre los dos volúmenes principales.



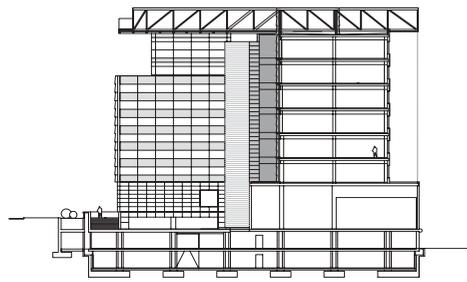
Vista inferior de la marquesina.



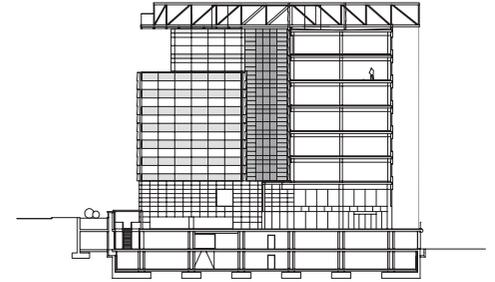
Detalle de la fachada N.



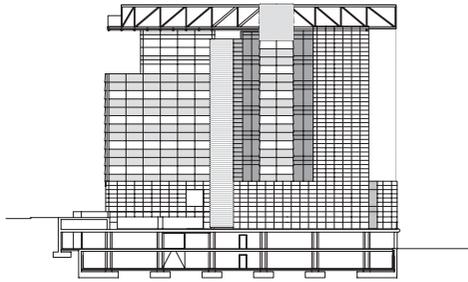
Alzado O.



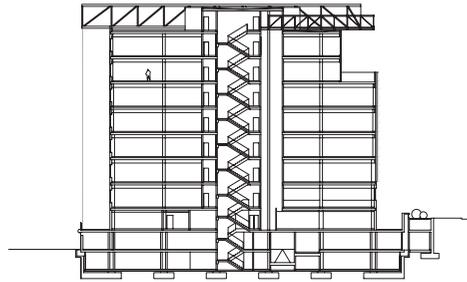
Sección transversal.



Sección por marquesina.



Alzado E.



Sección por núcleo común de comunicaciones.



Vista general NE.



Vista del espacio entre los volúmenes principales.



Vista interior del acceso.



Vista interior de la planta baja.

Análisis de costes

Subestructura: 150 €/m²

La cimentación se desarrolla ocupando la totalidad de la superficie del solar, soportando las dos plantas de aparcamiento subterráneo y la gran plaza de 10.000 m² que sirve de soporte al edificio sobre rasante. Está ejecutada mediante zapatas aisladas de hormigón armado en sus dos terceras partes y mediante pilotaje y encepados de hormigón el otro tercio, además de los muros de contención de tierras de hormigón armado perimetrales.

Superestructura: 488 €/m²

La estructura está diseñada mediante una malla cuadrada de 7,80 m de modulación, con un forjado reticular de casetones recuperables. Los cerramientos de fachada se componen de un zócalo pétreo de granito, los núcleos de comunicación vertical que se forran con una piel metálica y una gran fachada de vidrio.

Acabados interiores: 80 €/m²

En los acabados interiores se distinguen dos zonas: Las plantas de oficinas diáfanas, preparadas para la instalación de inquilinas, con techos y suelos de instalados, y las zonas comunes de todo el edificio, hall de recepción y de planta, cafetería y otros servicios, con acabados de piedras y maderas nobles.

Instalaciones: 200 €/m²

Red separativa de saneamiento. Instalación eléctrica: dos CT 11,7 Mw de potencia Alta/Media tensión, cuadro general de distribución a contadores independientes en seis zonas por plantas y zonas comunes, grupo electrógeno autónomo de emergencia en cubierta; distribución general a través de suelo técnico de electricidad Voz y Datos conectada a SAI. Climatización: sistema V.R.V. K-PLUS INVERTER (sistema de Gas R-407 normativa europea a partir de 2010) subdividido en seis zonas por planta y zonas comunes independientes de auto regulación y con control centralizado permanentemente. Sistema contraincendios: detección automática de incendios, bies de agua cada 25 m junto a escalera de incendios, depósito independiente de acumulación de agua para las bies, dos columnas secas en los núcleos verticales, extintores de polvo cada 15 m, dos hidrantes conectados a la red de distribución urbana uno en cada fachada, accesibilidad de coche de bomberos garantizada. Aparatos elevadores: seis ascensores y dos montacargas de última generación bajo consumo, velocidad 2 m/s monitorizados con el centro de control con capacidad simultánea para 128 personas. Comunicaciones e informática: Conexión con todos los operadores telefónicos, conexión por cable o microondas, fibra óptica en todos los sectores y conexión vía satélite. Seguridad y control centralizados: circuito cerrado de seguridad TV y preinstalación de control de presencia.

Trabajos complementarios: 55 €/m²

Tratamiento, ajardinamiento y urbanización de la plaza y perímetro del edificio.

Trabajos preliminares, gestión técnica y seguros: 41 €/m²
Licencias municipales y honorarios profesionales.

Coste total: 1.014 €/m²:

a) Estructural: 638 €/m².

b) Equipamiento: 280 €/m².

c) Operación: 96 €/m².