

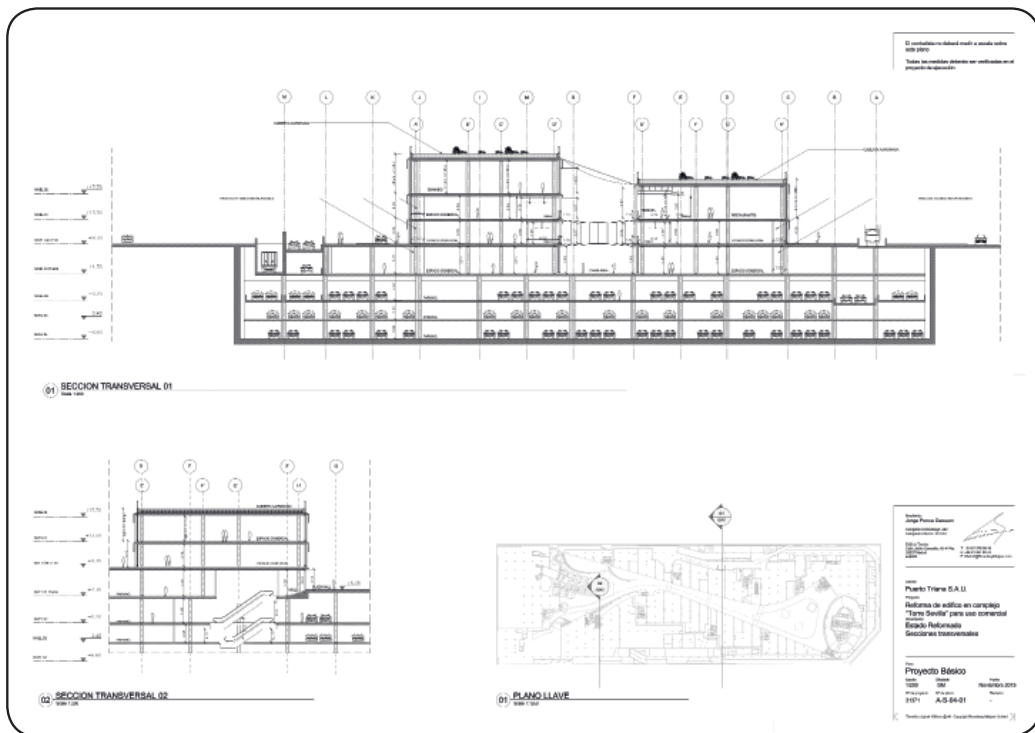


TORRE SEVILLA

El reto de un nuevo Centro Comercial

Alejandro García del Real
M^a Isabel García Martínez
Arquitectos Técnicos

"La idea de crear un centro comercial surge de la observación de que, en una ciudad como Sevilla, este tipo de desarrollos comerciales no cuenta con una infraestructura asimilable al resto de ciudades españolas con la misma densidad y número de habitantes."



Caixa Bank a través de la empresa Puerto Triana SAU, como desarrolladora del complejo de edificios Torre Sevilla, realizó el encargo a Broadway Malyan de crear un nuevo concepto para los edificios denominados “podios” en la base de la torre de César Pelli.

Los edificios fueron, en su origen, diseñados como oficinas en las plantas superiores, y solamente la planta baja estaba pensada para albergar una pequeña zona comercial. Una vez terminada la fase de estructura y fachadas de los edificios, y mientras la torre comenzaba ya a acoger a sus nuevos inquilinos, con empresas ocupando las oficinas y la implantación de un hotel de lujo, el desarrollo de los edificios podio quedó paralizado a la espera de un nuevo concepto que revitalizara todo el complejo.

La idea de crear un centro comercial surge de la observación de que, en una ciudad como Sevilla, este tipo de desarrollos comerciales no cuenta con una infraestructura asimilable al resto de ciudades españolas con la misma densidad y número de habitantes.

El reto de partida fue el de convertir dos edificios separados, con una cubierta curva y ajardinada, y pensados para ser unas oficinas, en un centro comercial de funcionamiento homogéneo. Además, la cota de las calles circundantes y por tanto los accesos desde el exterior se encuentran elevados con respecto a la plaza central entre edificios, y es precisamente en ese nivel inferior donde los forjados tenían una altura pensada para poder albergar locales comerciales.

El nuevo diseño para el centro comercial planteaba tres conceptos fundamentales. El primero, eliminar las

fachadas de los edificios que miraban hacia la plaza interior en las zonas públicas de circulación, para poder aprovechar la gran ventaja climatológica de la ciudad y abrir el edificio a Sevilla.

La segunda, conectar los dos edificios en todos sus niveles. En la planta de la plaza, mediante la generación de actividad en los espacios abiertos exteriores con una serie de quioscos y el refuerzo de las zonas estanciales con un paisajismo abundante y de gran porte. En la planta de acceso desde el exterior, un nivel por encima de la plaza interior, se reforzó la única pasarela existente con otras dos en los lugares estratégicos que favorecían las circulaciones, y en la planta superior también creando dos nuevas pasarelas.

La tercera es quizás la más importante y difícil. Debido a la baja altura libre de las plantas superiores, además de la gran longitud de los edificios, fue necesario contrarrestar el efecto tubo de las zonas de circulación. Para ello, además de soluciones técnicas para reducir al máximo la altura de los techos técnicos, se optó por “quebrar” los frentes de las tiendas, así como los falsos techos y los acabados en los suelos. De esta manera en lugar de un largo y monótono mall, nos encontramos ante un Centro Comercial que cuenta con espacios totalmente diferenciados en todas sus plantas.

Una vez desarrollado el concepto se atacó el proyecto básico con el que resolver de manera eficiente las ideas iniciales. El equipo de Broadway Malyan formado por Jorge Ponce, Director de la firma en España, Patrick Murphy, Director de Arquitectura y responsable de diseño, Fernando Sanz y Antxon Taberna, Arquitectos Asociados y Emiliano D’Incecco Arquitecto, con el apoyo del resto de los integrantes del estudio de arquitectura,

Un equipo al servicio de la arquitectura, la eficiencia energética, la sostenibilidad y protección del medio ambiente en la construcción industrializada de edificios.



Las promociones de MarVillas con el sistema SEH crean proyectos de gran calidad técnica y de acabados, en unos plazos muy reducidos de construcción.

SEH ha desarrollado un sistema constructivo rápido y eficaz, con soluciones donde el consumo de energía casi nulo es prioritario y con el que ofrecen soluciones adecuadas a las necesidades de cada cliente. El Sistema SEH se ejecuta en un porcentaje muy elevado en fábricas.



Para más información visite nuestras webs:

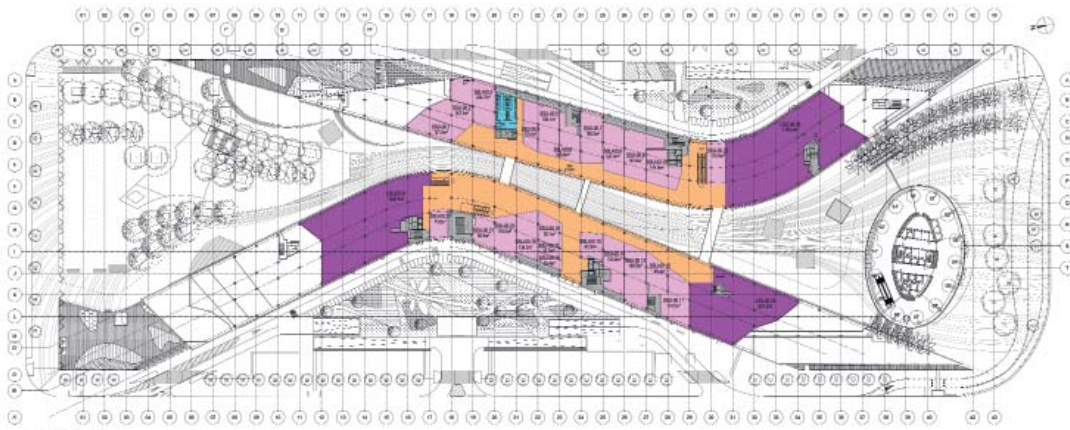
www.seh.network

www.marvillas.es



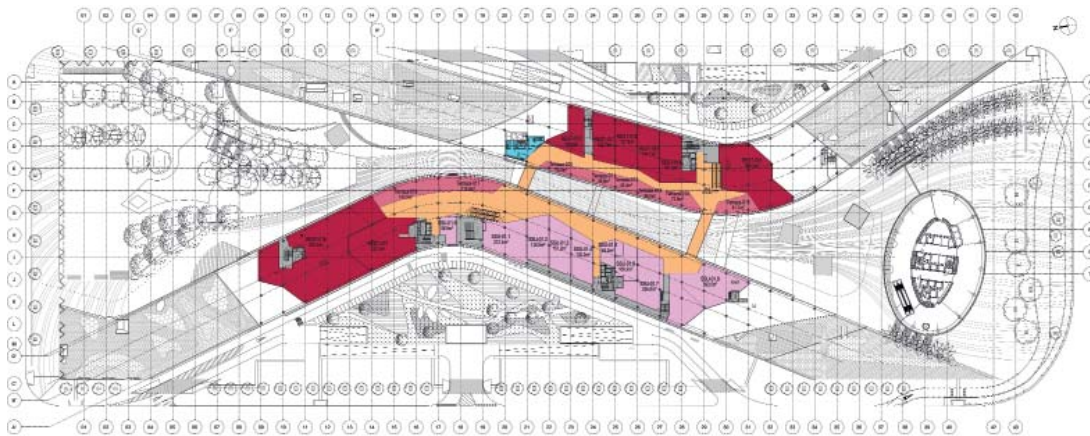
01 PLANTA SÓTANO B01

Planta Accesos



01 PLANTA P00

Planta Plaza



01 PLANTA P01

Planta Restauración

fueron los encargados de que el proyecto obtuviera licencia en el año 2.016.

Una vez desarrollado el proyecto de ejecución y con la ayuda de la Ingeniería Valladares en la parte de instalaciones, las obras de adecuación de los edificios comenzaron en ese mismo año.

Los primeros retos en la nueva intervención consistieron en reforzar toda la estructura que estaba pensada para unas sobrecargas de uso de oficinas, menores que las necesarias para el uso comercial. También debieron de recolocarse los núcleos de comunicaciones y fue necesaria la apertura de grandes huecos en los forjados para la colocación de escaleras mecánicas y ascensores. Las pasarelas y sus anclajes completaron esta primera gran intervención en el edificio.

Las instalaciones generales de los edificios, así como las conexiones de los locales se diseñaron para circular verticalmente a través de patinillos generales que conectaban con unos pasillos detrás de los locales. En cubierta, fueron reutilizados y optimizados en la medida de lo posible los huecos existentes, para mantener la integridad de las cubiertas ajardinadas originales del complejo. En esta primera fase de obra el equipo de Broadway Malyan estuvo formado por Carlos de Miguel,

Arquitecto; Daniel Villegas, Arquitecto Técnico; y Antxon Taberna, Arquitecto Jefe de Proyecto, con el apoyo de Carmen Mata de Valladares, Ingeniería.

En paralelo a las labores estructurales se acometieron los trabajos de fachada, retirándose aquellos paños que quedaban en zonas públicas de circulación y en los lugares que se habían diseñado para ser los nuevos accesos al centro. Para no desvirtuar el concepto original de César Pelli, se mantuvieron los elementos verticales

cerámicos de color marrón, y se eliminó la parte acristalada, sustituyéndola por una barandilla, también de cristal.

LOS PRIMEROS RETOS EN LA NUEVA INTERVENCIÓN CONSISTIERON EN REFORZAR TODA LA ESTRUCTURA QUE ESTABA PENSADA PARA UNAS SOBRECARGAS DE USO DE OFICINAS

Una vez terminada esta primera fase se iniciaron los trabajos del interior,

frentes de tienda, falsos techos y solados. Los frentes de tiendas configuran una línea quebrada en la que no existen dos locales en el mismo plano. El falso techo, ciego, funciona como un conducto "plenum" que además alberga la iluminación y los rociadores, así como los conductos del mall.

El remate contra la fachada, sin embargo, son unos tubulares del mismo color que ésta, haciendo de nexo de unión entre el nuevo y el viejo concepto.

En la planta segunda se encuentra el espacio denominado "El Brisolé", la zona de restauración, donde



“El reto de partida fue el de convertir dos edificios separados, con una cubierta curva y ajardinada, y pensados para ser unas oficinas, en un centro comercial de funcionamiento homogéneo”



PROMOTOR

Caixa Bank – Puerto Triana

AUTORÍA DEL PROYECTO

Torre y estructura de edificios podio: Cesar Pelli
Centro Comercial – Broadway Malyan

DIRECCIÓN DE OBRA

Jorge Eduardo Ponce Dawson
Jefe de Proyecto: Antxon Taberna

DIRECCIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Alejandro García del Real
María Isabel García Martínez

AUTORÍA DEL ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD

Jorge Eduardo Ponce Dawson

EMPRESA CONSTRUCTORA

Dragados, IC Constructora, Ecay Construcciones

SUPERFICIE DEL INMUEBLE

Sup. Construida Edificios podio: 42.812,80 m²
S.B.A.: 24.500 m²

EQUIPO BROADWAY MALYAN

Jorge Eduardo Ponce Dawson – Board Director
Patrick Murphy – Director de Arquitectura
Antxon Taberna – Arquitecto Asociado
Fernando Sanz – Arquitecto Asociado
Ramiro Cialzeta – Arquitecto Asociado
Emiliano D’Incecco – Arquitecto
Carlos de Miguel – Arquitecto
Santiago Díaz – Arquitecto
M^a Isabel García – Arquitecta Técnica Asociada
Alejandro García – Arquitecto Técnico
Daniel Villegas – Arquitecto Técnico
José Manuel Flores – Arquitecto Técnico

la estructura permite una altura libre de las zonas estancias y de los locales, mayor que en el resto de los edificios.

En este ámbito se optó por no revestir la estructura de losa curva y mantener las instalaciones vistas, colocando paneles fonoabsorbentes circulares combinados con una iluminación basada en luminarias también circulares. Para aumentar el contraste y el dramatismo de la iluminación se pintó toda la losa de negro.


En este momento, la propiedad, Caixa Bank-Puerto Triana, junto con Broadway Malyan decidieron que los accesos al Centro Comercial no estaban suficientemente puestos en valor en el contexto del concepto debido al diseño original del funcionamiento de los edificios como oficinas. Es por ello que se anexó al proyecto la creación de dos zonas exteriores, denominadas Bahías, en las dos entradas principales. Una en el sur, junto a la torre, orientada hacia la Avenida de la Expo 92 que recibe el flujo que llega desde el puente del Cachorro, y otra al este, en el Camino de los Descubrimientos, conectando con el nuevo parque junto al río.

Estas nuevas entradas pretendían sacar el Centro Comercial a la calle generando unas nuevas zonas estancias para recibir a los visitantes. Unos pórticos quebrados delimitan las “entradas” exteriores protegidas del sol mediante unas lonas microperforadas.

En la fase final de la ejecución del Centro Comercial se incorporaron al equipo de obra Santiago Díaz, Arquitecto y José Manuel Flores, Arquitecto Técnico, que junto con Carmen Mata y Antxon Taberna se encargaron de la finalización de las zonas comunes y de las nuevas entradas, así como de la coordinación de la implantación de los operadores en los locales.

El centro comercial fue inaugurado el pasado 26 de septiembre con un record de visitas el primer día por encima de 60.000 personas, y se ha convertido en uno de los centros comerciales más visitados de toda España con más de un millón de visitas el primer mes de funcionamiento. Cuenta con firmas de primera línea y su ocupación ronda ya el 100% de la superficie alquilable. ■





“Estas nuevas entradas pretendían sacar el Centro Comercial a la calle generando unas nuevas zonas estanciales para recibir a los visitantes”



“El Centro Comercial fue inaugurado el pasado 26 de septiembre, con un récord de visitas el primer día por encima de las 60.000 personas”