

EDIFICIO MANUEL DE FALLA, 7

REFORMA PARA UNAS
OFICINAS EFICIENTES

FICHA TÉCNICA

Proyecto y dirección de obra:

Gabriel Allende Gil de Biedma, arquitecto.
allende arquitectos.

Dirección de la ejecución de la obra:

Francisco Javier Vinagrero Redondo,
arquitecto técnico.

Jefe de obra:

Francisco Alonso Castañeda Rico.

Coordinación de Seguridad y Salud:

Asunción Álvarez Bolaños, arquitecto técnico.

Propiedad:

Scarembers Investments S.L.

Empresa constructora:

Acciona S.A.

SITUADA EN EL NÚMERO 7 DE LA CALLE MANUEL DE FALLA, ESTA EDIFICACIÓN DE FINALES DE LOS 50 ESTÁ SIENDO SOMETIDA A UNA COMPLETA INTERVENCIÓN. EN SU 'SEGUNDA VIDA' SERÁ UN EDIFICIO DE OFICINAS EFICIENTES Y CON TODAS LAS COMODIDADES.

► Francisco Javier Vinagrero Redondo, **arquitecto técnico.**
Virginia Lainez Jiménez, **arquitecto técnico.** allende arquitectos.

Su privilegiada ubicación, en las proximidades del eje de la Castellana –siendo una edificación exenta delimitada por las calles Manuel de Falla al sur, Doctor Fleming al norte y oeste, y Padre Damián al este– será la mejor carta de presentación de este edificio una vez haya finalizado la intervención a la que está siendo sometido.

El objetivo marcado por la propiedad (Scarembers Investments S.L.) era rehabilitar el inmueble y dotarlo de las condiciones necesarias para estar homologado internacionalmente como edificio de oficinas contemporáneo sin afectar a las partes de la edificación ajenas a la propiedad. La idea es transformarlo en un avanzado modelo con certificación LEED, siguiendo los objetivos establecidos por Talus Real Estate. Las obras comenzaron en noviembre de 2014 con fecha de finalización prevista a principios de 2016.

DISTRIBUCIÓN

El proyecto desarrollado por allende arquitectos para uso terciario de oficinas se ubica en el ámbito de la reestructuración parcial de una edificación existente visada en el año 1959. Consta de 8.500 metros cuadrados distribuidos en ocho

plantas: cuatro niveles bajo rasante, resueltos mediante pilares de hormigón armado y forjados reticulares de los cuales tres están destinados a aparcamiento y uno a uso terciario; y otros cuatro niveles sobre rasante soportados en un esqueleto metálico compuesto por forjados unidireccionales, todos ellos destinados a oficinas. Eso sí, los dos niveles inferiores, (sótanos -3 y -2) no son parte de la actuación, ya que no pertenecen a la propiedad.

La planta es un rectángulo regular de 91 metros de largo, sobre la calle Manuel de Falla, por 16 de ancho. Se han conservado los dos núcleos de comunicación verticales próximos a los testeros, ya que suponen una servidumbre de evacuación de los niveles inferiores del edificio original; integrándose en la red de evacuación de las plantas destinadas a oficinas.

El núcleo central cohesiona toda la actuación. Este se compone por dos ascensores panorámicos de alta capacidad, una escalera de evacuación y aseos necesarios. Su ubicación se ha desplazado a una posición asimétrica para una mayor versatilidad y flexibilidad de uso. La posición de los núcleos permite la explotación como un único edificio corporativo, así como la segregación de dos oficinas por planta. El acceso de vehículos es único para los sucesivos sótanos a través de una rampa en la cara norte en la travesía Doctor Fleming.

1. Planta baja del edificio en construcción, con el esqueleto metálico visto.



CUBIERTAS Y FACHADAS

La entrada principal se produce a través de una pasarela de chapa metálica sobre un patio inglés longitudinal en doble altura, que se ha insertado en el volumen existente permitiendo así recuperar la planta semisótano como espacio de trabajo. Su construcción ha sido un reto estructural ya que los pilares de fachada se han tenido que eliminar por medio

de unas vigas metálicas de perfil armado de canto variable.

La envolvente del edificio existente era un cerramiento mayoritariamente pétreo con una serie de huecos horizontales de 1,60 metros de alto a lo largo de todas las fachadas. El proyecto transforma esta condición en una piel tecnológica cuyo objetivo es captar la mayor luz natural posible para una mayor

eficiencia de los espacios de trabajo. La intervención en fachada busca, además, dotar al edificio de una imagen más moderna y funcional acorde con el entorno en que se encuentra, así como mejorar las condiciones de iluminación.

El proyecto plantea una fachada acristalada resuelta con una serie de marcos de carpintería de aluminio de 2,70 metros de alto. La composición de paños



El proyecto plantea una fachada acristalada resuelta con una serie de marcos de carpintería de aluminio de 2,70 metros de alto



2

2. Visualización exterior del proyecto desde la esquina de las calles Manuel de Falla y Doctor Fleming. Infografía.

3. Fotografía de obra. Primera planta del edificio.

4. Alzado principal. Calle Manuel de Falla.



3

de vidrio entre ejes se ha dividido en tres partes, siempre siendo el marco central de 1,80 metros de ancho para absorber las diferencias de dimensión entre ejes y poder generar un ritmo adecuado para la posible implantación de despachos según las necesidades. Las superficies opacas se resuelven con panel compuesto de aluminio en tono oscuro.

Por su parte, la piel acristalada se suplementa con un plano textil volado en tres de las cuatro caras de la edificación en los niveles superiores a planta baja. Esta segunda envolvente de color blanco tiene varias funciones: protección frente al soleamiento, tamizar la luz hacia el interior del edificio, privacidad de los espacios de trabajo frente al exterior en horario diurno, así como la posibilidad de generar un espacio de mantenimiento y limpieza de la superficie acristalada.

La cubierta, dada la privilegiada situación del edificio, supone la quinta

fachada del volumen. Este espacio se ha diseñado a modo de gran terraza que se asoma sobre la masa verde de la calle Manuel de Falla. Sin embargo, el frente norte contiene una banda con el núcleo principal y dos áreas destinadas a instalaciones.

INSTALACIONES

Uno de los objetivos de esta rehabilitación, de cara a conseguir el propósito de homologación, era obtener alturas libres de planta internacionales. Las condiciones de los niveles existentes han exigido compactar las conducciones horizontales. Asimismo, el descuelgue de las vigas metálicas perpendiculares a Manuel de Falla no permitía la distribución horizontal entre crujías. Por ello, la distribución de los conductos de climatización se ha resuelto independientemente por crujía en vertical a cada una de las cuatro plantas desde la zona central.

MEDIDAS DE EFICIENCIA

Uno de los objetivos fundamentales del proyecto era lograr la mayor eficiencia energética posible. Se ha dispuesto a través de un diseño arquitectónico cuidadoso, adaptado a su entorno próximo y favoreciendo una baja demanda de energía.

Las estrategias de diseño pasivo proyectadas se han centrado en conseguir un elevado acondicionamiento térmico mediante el control del soleamiento en las fachadas, con el apoyo adicional de la utilización de materiales con condiciones mejoradas respecto a las exigencias del CTE. Además, la disposición y



tamaño de huecos y aperturas se han dispuesto según orientación. También se ha tenido en cuenta el uso del paisaje para proteger las edificaciones de las condiciones climáticas exteriores, creando microclimas que son especialmente beneficiosos en los meses más calurosos de la capital.

A todo esto hay que añadir las medidas de eficiencia en las instalaciones aplicadas: la centralización de instalaciones, aprovechamiento de *free-cooling*, iluminación tipo LED de última generación y sensores de control de iluminación DALI en el perímetro acristalado. ↻

4

