

ALLENDE ARQUITECTOS

Edificio de oficinas Manuel de Falla, Madrid

UNA RECONVERSIÓN DE ORO



Gabriel Allende (allende arquitectos)

La antigua sede de Unilever se encontraba situada en un edificio exento de oficinas, que fue construido a finales de los años 60 en las proximidades del eje de la Castellana, dando su fachada este a la calle Padre Damián. Con el paso de los años, este edificio llegó a convertirse en un activo muy degradado, que fue adquirido en 2013 por una propiedad para rehabilitarlo y dotarlo de las condiciones necesarias para ser homologado internacionalmente. Trabajo que ha sido llevado a cabo por el estudio de arquitectura allende arquitectos, quienes lo han reconvertido en un edificio de oficinas Clase A de amplias proporciones, construido según los estándares del certificado medioambiental LEED CS Gold.



Foto: Jesús Granada

El edificio a rediseñar data de finales de los años sesenta, el cual se encontraba destinado a uso administrativo. Su ubicación, próxima al actual Central Business District de Madrid, AZCA, lo convierte en un espacio de gran valor. No obstante, a pesar de

ello, en 2013 el edificio se encontraba en un grado absoluto de deterioro debido a la gran cantidad de años de total ausencia de actividad, y tanto sus efectos como su configuración original, requerían de una completa

renovación para poder adecuarlo a las nuevas exigencias y demandas de las oficinas Clase A, así como a los estándares medioambientales para obtener la certificación LEED GOLD Core and Shell y las condiciones necesarias para su homologación internacional.

De esta manera, fue Axiare Patrimonio SOCIMI, quien establece el compromiso de adquisición que permite ejecutar el edificio, promovido por Talus Real Estate. Cuenta con una superficie total de más de 6.200 m², repartidas en plantas de 1.480 m² de superficie media, divisibles en dos módulos, pero que permite, igualmente, con la configuración idónea constituir el conjunto de una sede corporativa. Además, a esto hay que añadir la dotación de una planta de aparcamientos, que eleva la superficie de actuación a 8.500 m².

El proyecto, llevado a cabo por el estudio madrileño allende arquitectos, responde a dos estrategias de intervención principales. Por un lado, la optimización y puesta en valor de la superficie contenida por el volumen edificado y su consideración normativa, recuperando la

Foto: Jesús Granada



“La adecuación del espacio interior comienza con la intervención en la envolvente, en la cual se sustituye completamente la fábrica original por una doble fachada ligera de vidrio y una piel textil sobre bastidores de aluminio...”

mayor superficie de explotación. Por otro lado y en paralelo al anterior, la mejora de la calidad ambiental de los espacios resultantes, en respuesta de las más exigentes demandas de uso actual y futuro de los espacios de trabajo, y del compromiso medioambiental del edificio propuesto.

La planta del edificio es un rectángulo regular de 91 metros de largo, con 16 metros de ancho, distribuidos en dos crujías longitudinales unidas por un pasillo central estructural.

De este modo, la actuación se desarrolla en seis de los ocho niveles de los que cuenta la edificación existente, dos niveles bajo rasante (sótano 1 y semisótano), los cuales están



Foto: Jesús Granada

resueltos con pilares de hormigón armado y forjados reticulares, y cuatro niveles sobre rasante, entre los que se incluye la cubierta, soportados por una estructura metálica con forjados

unidireccionales. Toda esta distribución se asienta sobre dos niveles adicionales, los sótanos 2 y 3, ocupados por un aparcamiento comunitario y cuya coexistencia condiciona el proceso constructivo.



¿Corta-Fuegos?

Por fuera no lo parece,
por dentro lo es.

La puerta **Sigma** aúna las propiedades de una puerta Corta-Fuegos (EI2 30-60-90-120) con la estética y resistencia al uso de una puerta panelada con Laminado Estratificado de Alta Presión, que le confiere un acabado diferente a las puertas Corta-Fuegos tradicionales, además de gran resistencia al rayado, abrasión e impacto; sin necesidad de un mantenimiento posterior.

Sigma La puerta Corta-Fuegos que no lo parece



Ficha Técnica

Nombre del Proyecto: Edificio MdF7. Reestructuración de edificio de oficinas y aparcamientos
 Año: 2014-16
 Superficie total intervención: 8.500 m²
 Presupuesto total: 6.100.000 €
 Localización: Calle Manuel de Falla 7, 28036 Madrid. España
 Cliente: Axiare Patrimonio SOCIMI
 Promoción: Talus Real Estate
 Project Management: HOMUproject
 Proyecto y Dirección de Obra: Gabriel Allende Gil de Biedma, allende arquitectos
 Dirección de ejecución: Francisco Javier Vinagrero Redondo
 Ingenieros consultores: Valladares Ingeniería
 Gestor LEED: CBRE
 Commissioning: Inergia engineering consultants
 Construcción: Acciona Infraestructuras

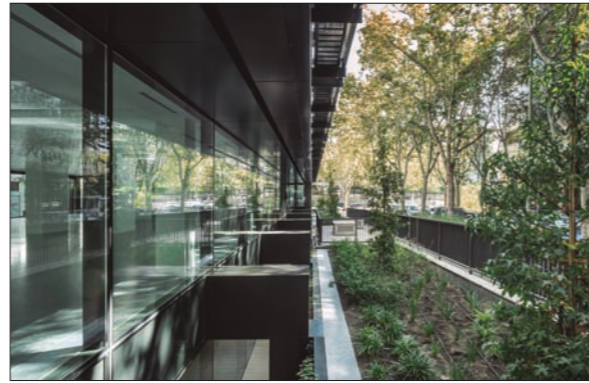


Foto: Jesús Granada

FACHADA:

Fachada composite + panel de sectorización ACH: Alucoil / Saint - Gobain
 Fachada textil: Bat Spain
 Jardín vertical: Vertiart
 Pantalla acústica en cubierta: Stoc Acústica

CARPINTERÍA EXTERIOR:

Carpintería de aluminio lacado con rotura de puente térmico: Schüco
 Puerta giratoria acceso: Grupsa

CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIONES:

Sistema de impermeabilización de cubiertas: Danosa
 Tarima tecnológica de WPC en zonas exteriores: Rehau

VIDRIO:

Vidrio exterior aislante: Saint - Gobain
 Vidrio interior: Vidriera del Cardoner
 Vidrio barandilla: Guardian Europe

ESTRUCTURA:

Estructura metálica: Arcelor Mittal
 Estructura metálica: Siderúrgica Balboa
 Estructura metálica: Celsa
 Acero: Megafer Megasa

INSTALACIONES:

Instalación eléctrica:

Grupo electrógeno: Himoinsa
 Cuadro eléctrico: Hager
 Canalizaciones: Tubos corrugados, rígidos y curvables: Odi Bakar
 Bandejas eléctricas: Pemsas
 Mecanismos: Simon

ILUMINACIÓN:

Iluminación interior: Lamp lighting
 Iluminación exterior - SUMMA.streetlight: Lamp lighting
 Control iluminación: Philips

CLIMATIZACIÓN (EQUIPOS):

Unidades VRV, interiores, exteriores, cajas de distribución: Daikin
 Colectores solares: Viessman
 Suelo radiante: RDZ

APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA:

Griferías: Porcelanosa
 Sifones vistos: Grohe
 Sanitarios: Roca

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:

Protección contra incendios: Fermalux
 Grupo de presión: Ebara
 Puertas RF de vidrio: Techfire
 Dothglass International
 Puertas corta-fuegos: Andreu
 Protección pasiva: HiltiAG

CARPINTERÍA INTERIOR:

Tableros de fibras: Finsa

PINTURAS:

Pintura: Pinturas Iris Color / Novex

CERRAJERÍA:

Cerrajería de acero inoxidable: Ceme

PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS INTERIORES:

Suelo técnico: Kingspan
 Piedra natural: Cosentino
 Cerámica: Grespania

TABIQUES Y TECHOS:

Tabiquería: Pladur
 Falso techo técnico registrable: Armstrong

CEMENTOS, MORTEROS Y ÁRIDOS:

Cementos: Lafarge
 Áridos para hormigón: Mahorsa

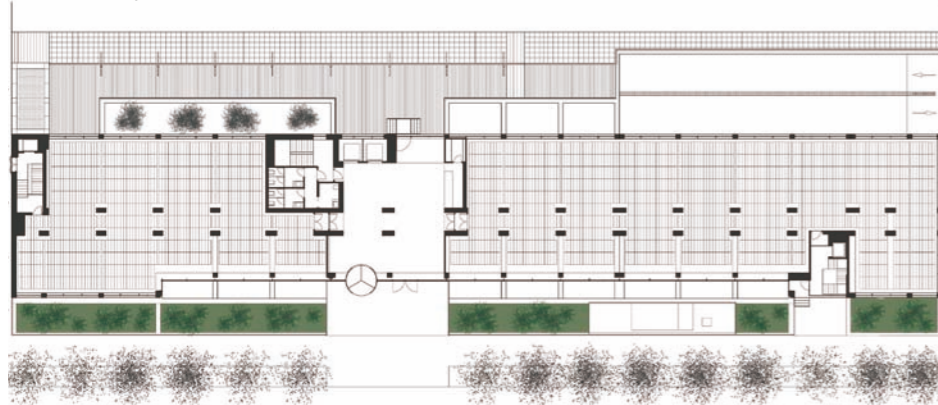
ASCENSORES:

Ascensores: Kone Elevadores

CONTROL DE ACCESOS:

CPU: Dorlet
 Lector de tarjetas: HID
 Tornos de control de accesos: Argusa

Planta Baja



Así pues, se ha diseñado un espacio de oficinas creado para conseguir plantas diáfanas, de grandes proporciones y alturas, que se traducen en un entorno adaptable y altamente eficiente.

En este sentido, la adecuación del espacio interior comienza con la intervención en la envolvente, en la cual se sustituye completamente la fábrica original por una doble fachada ligera de vidrio y una piel textil sobre bastidores de aluminio, que cuenta con una doble función: contener y matizar la luz



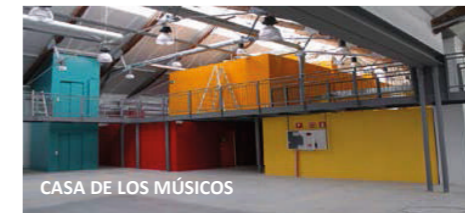
Fotos: Jesús Granada

hacia el interior, así como generar privacidad con respecto a los edificios colindantes. Asimismo, esta doble piel se constituye como instrumento esencial para el control de las condiciones exteriores que afectan al edificio.

Por otro lado, el espacio intersticial, generado gracias a la doble fachada, crea un movimiento natural del aire contenido que reduce la demanda energética del edificio. Al mismo

tiempo, matiza la iluminación natural, evitando deslumbramientos y concediendo uniformidad, al tiempo que multiplica su penetración al interior, combinada con la elección de los acabados y la configuración de

SOLUCIONES ACÚSTICAS A MEDIDA



SECTORIZACIÓN Y EVACUACIÓN DE HUMOS



CONTROL SOLAR EDIFICIOS NUEVOS Y REHABILITACIÓN



CONTROL DE HUMO Y FUEGO

Cortinas Humo y Fuego
 Exutorios
 Claraboyas
 Control de humo
 Ventilación
 Eficiencia Energética

INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN

Compuertas Cortafuegos
 Silenciadores
 Tomas de Aire
 Rejillas intumescentes

ACÚSTICA

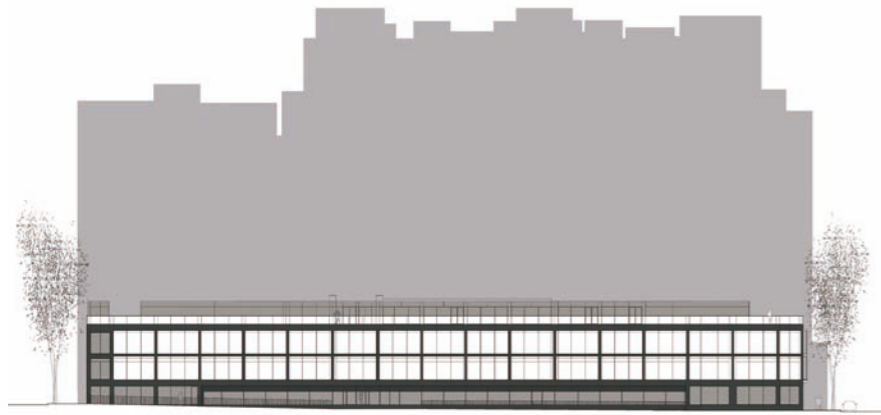
Pantallas Acústicas
 Cerramientos
 Tratamientos Fonoabsorbentes
 Puertas Acústicas
 Cortinas / Bafles Acusticos
 Suelos y Techos Flotantes

CONTROL SOLAR EDIFICIOS



91 409 45 45

www.grupostoc.com



Fachada

la capa interior de la fachada en un plano de vidrio desde el nivel del suelo técnico al nivel del falso techo de aluminio microperforado.

En lo referente a la redistribución interior, se reubica el núcleo original desde una posición central a una más asimétrica para ofrecer una mayor versatilidad y flexibilidad de explotación del espacio, tanto como edificio corporativo, como para el caso de 8 unidades independientes, dos por cada planta. Igualmente, existen dos servidumbres verticales de evacuación para los sótanos 1, 2 y 3, situadas en los extremos de la edificación, que han sido conservadas integrándose en el sistema general de evacuación de las plantas destinadas a oficinas.

Mientras, la recuperación del nivel semisótano, un espacio sin iluminación natural en origen, se materializa mediante una importante intervención estructural de

sustracción, que genera, a lo largo de la fachada de acceso desde Manuel de Falla, un patio exterior que abre toda la planta y se ve complementado por la intervención realizada en la fachada posterior, que aprovecha la rampa de acceso a los niveles de aparcamiento para captar la luz natural. El resultado que se consigue es una planta iluminada en sus dos frentes longitudinales. De este modo, el correspondiente a la fachada principal permite un jardín vertical como referencia visual en todo su desarrollo longitudinal.

El acondicionamiento interior se completa con la compatibilización entre intervenciones estructurales y dotación de sistemas avanzados de iluminación led, renovación y climatización VRV, que permiten



Foto: Jesús Granada

maximizar las posibilidades de altura libre de planta, adoptando el estándar de 2,70 metros como óptimo.

Por último, la segunda operación consiste en recuperar la cubierta del edificio para el uso implantado. Esto se consigue mediante su acondicionamiento, cualificación y considerando la singularidad de su ubicación, permitiendo su incorporación como espacio común, que extiende la actividad interior del edificio, dotando además, a las edificaciones, mucho más altas, colindantes de un nuevo gran jardín. Además, forma parte del sistema de espacios exteriores que, en diferentes niveles, complementan el espacio edificado.

Estos espacios exteriores en planta baja han sido considerados con el fin de recuperar el espacio público colindante, haciendo partícipe al transeúnte mediante ejes visuales de los jardines realizados.

Foto: Jesús Granada



DEKTON. UNLIMITED.
SOLERÍA | FACHADAS | ENCIMERAS

COLORES SIN LÍMITE
PRESTACIONES SIN LÍMITE
FORMATOS SIN LÍMITE

PABELLÓN DE ESPAÑA MILAN



Las superficies de gran formato Dekton abren un nuevo mundo de posibilidades para el diseño y la arquitectura.

Dekton ofrece múltiples posibilidades de colores y acabados en grosores de 8, 12 y 20 mm. En interior o exterior, Dekton proporciona una resistencia y durabilidad extraordinaria para que tus proyectos no tengan límites.

DEKTON IS UNLIMITED.



reddot award
winner



ENTREVISTA



Gabriel Allende (allende arquitectos)

“El mayor logro estructural ha sido el generar una grieta en prácticamente la totalidad de la longitud de la fachada a Manuel de Falla, que se convierte en un patio de luz y vegetación al semisótano que recupera la planta para el uso de oficinas, potenciando su condición ambiental...”

Se trata de una remodelación de la antigua sede de Unilever, ¿cómo se aborda la rehabilitación de un edificio de oficinas para mejorar su eficiencia energética, su imagen pública y su adaptación al entorno?

En realidad, el trabajo realizado en MDF7 debería definirse como la reconstrucción de un edificio vacío, el cual había tenido dos etapas de crecimiento, y manifestaba una situación anómala de fachada y estructura.

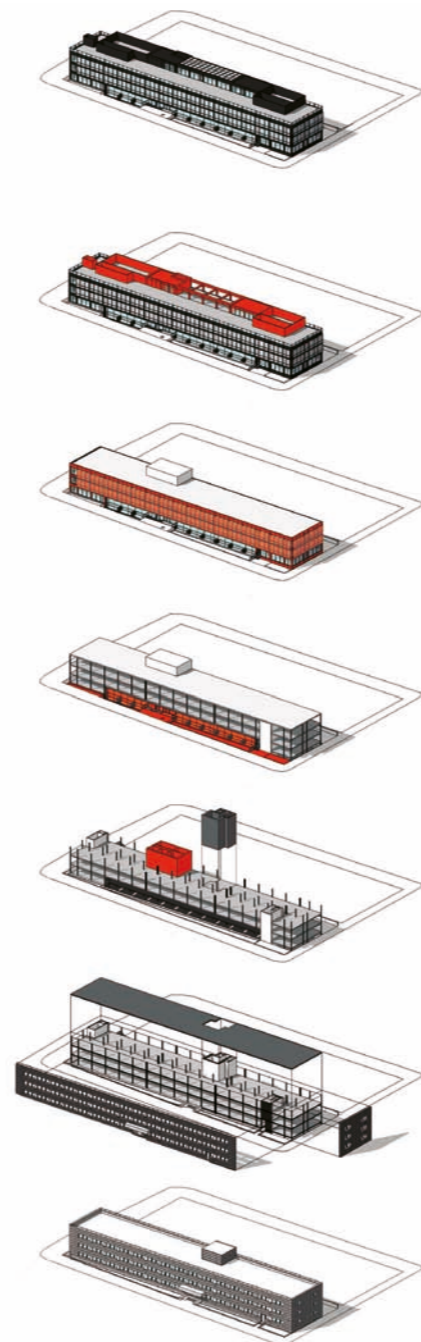
Se afronta desde una perspectiva de optimización espacial y de optimización de la envolvente, así como de estudio de situaciones de adaptación estructural para que la implementación de las nuevas instalaciones requeridas por el edificio pudiera llevarse a cabo.

¿Cuáles eran las premisas que debía cumplir la edificación?

En cuanto a la iluminación, el objetivo era alcanzar la máxima capacidad de bañar los espacios de trabajo de luz natural. Esto, unido al empeño por crear un entorno amigable, en el que disfrutar de la visión de los patios y zonas ajardinadas exteriores participando de ellas, y a la vez, establecer sistemas de control en fachadas para garantizar el confort y la privacidad del espacio interior. Todo ello conjugado con el control energético y acústico.

Por otro lado, reestructurar el volumen existente para conseguir la máxima altura libre, mejorando así la calidad del

Intervenciones



VENTUX LES OFRECE PROTECCIÓN SOLAR Y AYUDA A OBTENER UNA EFICIENCIA ENERGÉTICA SOSTENIBLE.

Las venecianas exteriores le ofrece una protección para que usted obtenga un buen clima ambiental: Sin protección solar, penetra aprox. entre el 30 y el 80% de los rayos solares, dependiendo del tipo de cristal.

La protección solar exterior apantalla el sol hasta dejar pasar tan solo un 10 - 20% de los rayos solares.

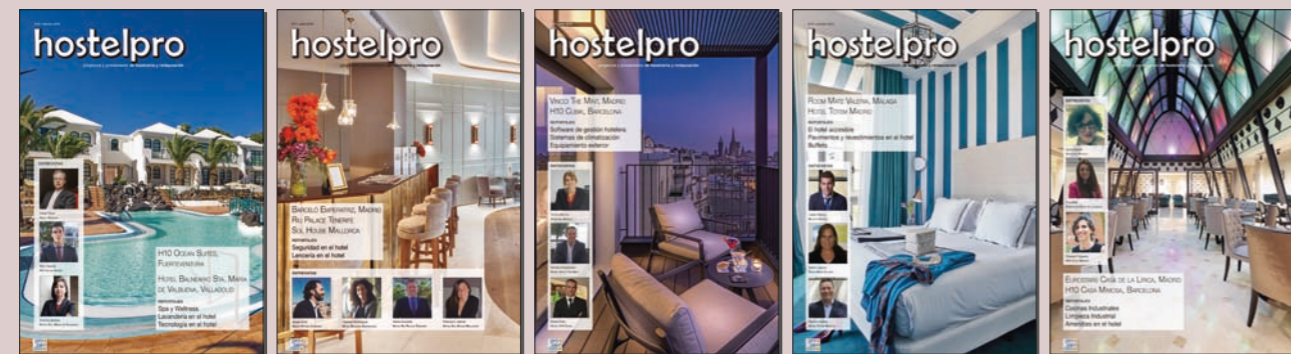
El efecto invernadero. Los rayos solares entran casi libremente por la ventana, calentando en el interior.

100% → 60 - 80% Temperatura del Interior

100% → 20 - 40% Temperatura del Interior

Radiación de onda corta (el sol) → Temperatura de la habitación → Radiación onda larga (calor)

info@ventux.es
T: 620 211 684
www.ventux.es



V I S I T A :

WWW.REVISTAHOSTELPRO.COM



Editorial Protiendas, S.L.
 Avd. Juan Carlos I - nº 13 - 6º A Edificio Torre Garena C.P. 28806
 Alcalá de Henares - Madrid - T. 91 802 41 20 - F. 91 802 01 32
 contacto@editorialprotiendas.com



Foto: Jesús Granada

espacio interior y renovando las exigencias contemporáneas y futuras del uso de oficinas.

Y, al mismo nivel de todas las anteriores, la recuperación y puesta en valor de la máxima superficie de aprovechamiento, que se tradujo en la transformación de la planta semisótano, en la práctica inhábil, en un espacio de máxima calidad mediante una intervención estructural que lo abrió al exterior. Y, como complemento a este objetivo, el acondicionamiento de la cubierta para el uso común del edificio, como una extensión de su actividad.

Espacios más diáfanos y luminosos, ¿cómo se logra con la arquitectura este resultado?

Se realiza con el apoyo de herramientas informáticas mediante programas de cálculo especializados, en los que se valoran situaciones de temperatura e iluminación. De este modo, se realizan análisis de varios escenarios de implementación, estableciendo los modelos más óptimos que garanticen a su vez que el edificio sea altamente sostenible.

La estructura original se ha rescatado, ¿condicionó esta la aparición de un proyecto que demandaba una estética más actual?

El mayor logro estructural ha sido el generar una grieta en prácticamente la totalidad de la longitud de la fachada a Manuel de Falla, que se convierte en un patio de luz y vegetación al semisótano que recupera la planta para el uso de oficinas, potenciando su condición ambiental.

El sistema estructural original se aborda bajo la idea de sanear y mejorar la situación existente desde un concepto de limpiar y depurar los elementos innecesarios.

Con respecto a la fachada, ¿qué materiales se han utilizado, principalmente, para evitar la sensación de masividad?

Se genera un ritmo exterior para control energético y solar mediante una doble piel, de vidrio al interior y de bastidor de textil tensado al exterior, que permite resolver el comportamiento energético del edificio, y reduce la incidencia de las corrientes de aire en un 95%.

En el espacio intermedio a la doble piel, se crea una capa de aire en constante movimiento por el gradiente de temperatura entre la parte inferior y la superior de la fachada, de tal forma que se genera

una continua renovación del aire, reduciendo así su temperatura y por tanto la transmisión al interior.

Además, con el textil se consigue un control visual respecto de su entorno. El edificio durante el día se muestra opaco al exterior y en la noche se vuelve completamente transparente. Los anclajes de los textiles generan un alineamiento de modulación que se traslada a toda la solución de fachada.

Y, en el interior, ¿qué principales materiales se han utilizado en la rehabilitación?

Se ha empleado un falso techo registrable de aluminio microperforado de color blanco para conseguir, mediante reflexión controlada, la máxima transmisión de luminosidad al interior y, a la vez, integrar fuentes de iluminación LED.



Foto: Jesús Granada



Foto: Jesús Granada

Para los solados, en las áreas de trabajo se ha optado por un suelo técnico KINGSPAN y en vestíbulos y zonas comunes por acabado cerámico de gran formato. En estas áreas, los paramentos se han revestido de vidrio lacado para aprovechar su condición reflectante.

Como factor clave destaca la luminosidad. ¿Qué elementos hacen posible el acceso de la luz a todos los rincones de un edificio destinado al trabajo?

Se toma como crujía óptima para el diseño de los espacios de trabajo un módulo no superior a 10,5 metros, con entrada de luz por cada extremo. Considerando la distancia entre patios y fachadas, se ha realizado un trabajo de apertura de huecos, de tal forma que el vidrio del cerramiento arranque a nivel de suelo terminado, mientras que en la cara superior se alinea con el plano de falso techo. Todo ello permite una mayor penetración de la luz natural, al mismo tiempo que elimina barreras de contraluz innecesarias.

Utilizando la doble piel de la fachada se dirige la luz al suelo, donde se refleja hacia el techo, que a su vez por la elección del material y color, termina trasladando la luz al interior de forma cualificada, evitando molestias para los usuarios en las zonas de trabajo.

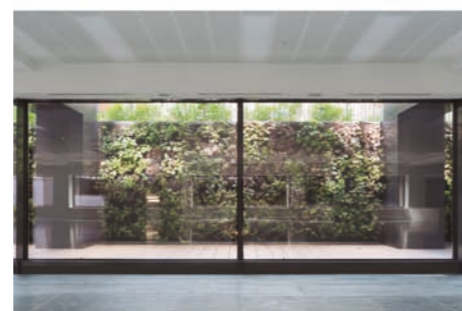
En este sentido, la doble piel de la fachada permite que la totalidad del edificio esté siempre protegido de la radiación solar, ¿qué otras estrategias sostenibles se han llevado a cabo para crear un edificio energéticamente eficiente?

Se trata de estrategias combinadas, en las que la utilización de sistemas pasivos se complementa con la elección de especialidades de última generación y de gran eficiencia. En el origen siempre está el comportamiento pasivo del edificio, con la envolvente como

condicionante principal. La ganancia térmica por soleamiento y condiciones climáticas, y el equilibrio necesario con la máxima incorporación de la iluminación natural, cualificada para las condiciones del uso, determinan la escena. Los sistemas de control sectoriales, la climatización más avanzada y las especificaciones, califican un comportamiento general que obtiene la certificación LEED Gold Core and Shell.

Pero el discurso ha de ir más allá de la mera eficiencia energética e instalarse en la economía y proporcionalidad de recursos empleados, principal argumento del compromiso sostenible. No es posible alcanzar este compromiso obviando las condiciones de vida útil del edificio, su mantenimiento,

Foto: Jesús Granada



ASCENSORES
OTIS
NATURALMENTE

OTIS Gen2 Switch SOLAR

Primer ascensor capaz de funcionar sin conexión a la red eléctrica

Ahorro del
100%
en la factura eléctrica
0%
de emisiones contaminantes

Y si prefiere conectarlo a la red, sólo necesita un enchufe a 230V



Tel.: 901 24 00 24
www.otis.com



Foto: Jesús Granada

consumos y ciclos de renovación. En definitiva, de su responsabilidad y compromiso en utilizar los recursos desde su condición de bien escaso y privilegiado, entendiéndolo que la sostenibilidad siempre es económica. La excelencia técnica de los medios actuales, la experiencia y el know how al servicio del rigor del proyecto, constituyen la principal estrategia.

el acondicionamiento de las zonas exteriores y el aumento de la altura libre, generan unas condiciones inmejorables para las áreas de trabajo, alcanzando los niveles exigibles a los nuevos espacios de oficinas que buscan valores óptimos de calidad,

y lo que es más importante, anticipando las nuevas formas de trabajo.

Todas las condiciones anteriormente expuestas y de las que el proyecto se dota, son percibidas por los usuarios y constituyen experiencias reales para el que lo habita.

Foto: Jesús Granada

¿Por qué el edificio es ahora un mejor ejemplo de lugar de trabajo? ¿Qué percepciones debe transmitir a sus usuarios?

Por lo diáfano del espacio, que genera máxima versatilidad para la implantación del uso y produce continuidad visual, tanto en el interior como hacia el exterior. La luminosidad, el control energético y acústico,

Foto: Jesús Granada



NOVOPELDAÑO® MAXISOHO

NOVORODAPIÉ® MAXISOHO

**NO HAY
2 IGUALES**

Visítanos en
CONSTRUMAT
Nivel 0 Pab. 2
Stand A188

COLECCION MAXISOHO

Sabíamos que era algo muy deseado, que llevabas tiempo esperándolo, MaxiSoho ha nacido para ti.

Con el exclusivo material MAXI de EMAC®, junto a un complejo proceso de destonificación controlada, consigue una gama de variaciones tonales dentro de un mismo peldaño y rodapié que combina con cualquier color de azulejo y responde a las nuevas tendencias en decoración.

Novopeldaño® MaxiSoho con superficie antideslizante y apto para ambientes interiores y exteriores.

Novorodapié® MaxiSoho diseñado para proteger y embellecer la zona inferior de la pared. Líneas rectas y depuradas que contrastan con su innovador acabado similar a la madera.

Perfiles Únicos. No hay dos iguales.

EMAC® EL TOQUE FINAL **30** AÑOS 1987 / 2017

