

Rehabilitación Oficinas Generali, Madrid

RENOVACIÓN Y DIÁLOGO ARQUITECTÓNICO

La rehabilitación del emblemático edificio Trieste en la calle Orense, Madrid, proyectado en los años 70 por el Estudio de Alas y Casariego, ha sido un ambicioso proyecto liderado por el Estudio Lamela para modernizar su imagen y mejorar su funcionalidad. Este rediseño, impulsado por Generali, integra soluciones estéticas y energéticamente eficientes, como un muro cortina con perfilería oculta y terrazas ajardinadas. Además, la intervención abarca la revitalización del entorno urbano, creando espacios accesibles, flexibles y sostenibles, tanto para oficinas como para uso público.



Foto: Carlos Lamela (Lamela Arquitectos)



Foto: Daniel_Schäfer



Foto: Daniel_Schäfer

La rehabilitación integral del emblemático edificio Trieste, ubicado en la calle Orense de Madrid, es un ejemplo destacado de modernización arquitectónica. Proyectado en los años 70 por el Estudio de Alas y Casariego, esta obra ha sido renovada por el Estudio Lamela, respondiendo a los nuevos estándares de funcionalidad, sostenibilidad y diseño contemporáneo. Impulsado por Generali, el proyecto no solo preserva la estructura original, sino que también actualiza su imagen, integrándolo armónicamente en su entorno urbano.

La intervención se centra en reconfigurar la imagen del edificio, adaptándola a las exigencias del

Foto: Daniel_Schäfer



diseño arquitectónico actual. El proyecto mantiene la sede de Generali en el número 2 de la Calle Orense, mientras que el número 4 se transforma en un espacio multi-inquilino, fomentando la flexibilidad y diversidad en su ocupación. La renovación de las fachadas, mediante la instalación de un muro cortina con perfiles oculta, aporta una sensación de ligereza y modernidad, incrementando la entrada de luz natural y optimizando el consumo energético.

Uno de los elementos más distintivos es la incorporación de costillas metálicas en

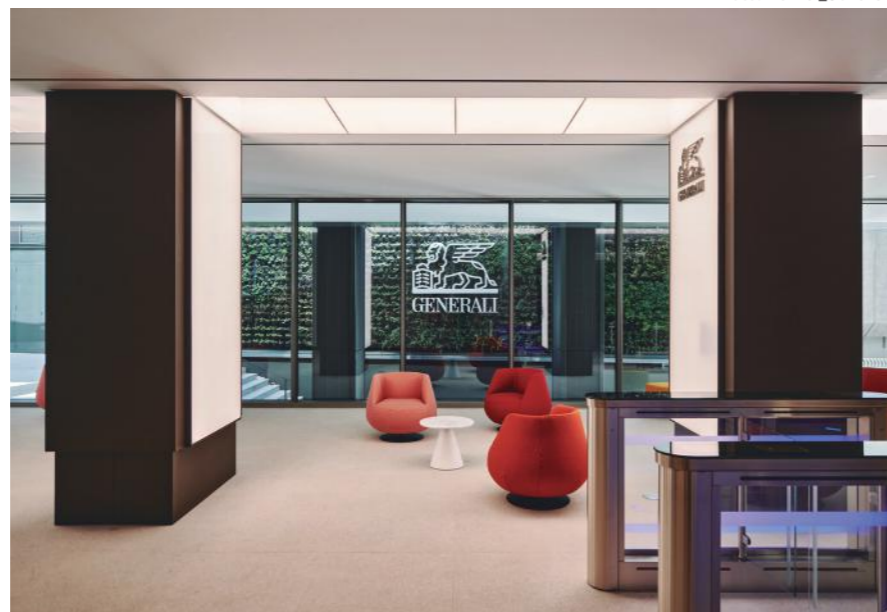


Foto: Daniel_Schäfer

forma de L invertida, dispuestas de manera irregular a lo largo de la fachada. Estas no solo cumplen una función decorativa, sino que también reducen la radiación solar, mejorando así la eficiencia energética del edificio. La fachada sigue una modulación precisa, con elementos espaciados a 1,5 metros, lo que garantiza uniformidad visual y facilita su mantenimiento. Además, las pasarelas integradas añaden profundidad, creando un juego de volúmenes y sombras que realzan su estética.

El proyecto también incorpora terrazas ajardinadas en varios niveles del edificio, no solo como zonas de esparcimiento para los usuarios, sino también como una solución que contribuye a la sostenibilidad. Estas áreas verdes mejoran la eficiencia térmica del inmueble y fomentan la biodiversidad urbana, una tendencia creciente en la arquitectura contemporánea.

El proyecto de rehabilitación también se ha centrado en la adecuación de las plantas de oficinas para responder a las demandas del mercado actual. El núcleo del edificio ha sido optimizado para ofrecer una ocupación eficiente, con 7 metros cuadrados por persona, respetando la normativa vigente. Las oficinas del volumen central del edificio destacan por contar con dos fachadas, lo que mejora la ventilación y la iluminación natural, creando un ambiente más saludable para los empleados y reduciendo los costes energéticos.

Mientras tanto, las crujías, de entre 7 y 14 metros, permiten una distribución flexible de los espacios de trabajo, adaptándose a las necesidades de las empresas que ocupen el edificio. Además, los interiores han sido acondicionados con soluciones



Crea espacios únicos y **accesibles**, integrados en cualquier entorno

orona-ambientes.com



FICHA TÉCNICA

Nombre del Proyecto: Reforma de Oficinas Orense 2-4
 Uso: Terciario Oficinas
 Situación: C/. Orense 2, 4, Madrid
 Cliente: Hermes Servicios Inmobiliarios
 Superficie construida total: 61.546 m²
 Superficie construida sobre rasante: 43.452 m²
 Superficie construida bajo rasante: 18.094 m²
 Superficie urbanización: 2.835 m²
 N° plazas aparcamientos: 311 plazas
 Director: Ana Guasp
 Arquitectos: Kiani Wamsteker, Elena Gomez, Pablo Astrain
 Diseñadores gráficos: Cesar Diego, Luis Oliva
 Certificación energética: LEED ORO

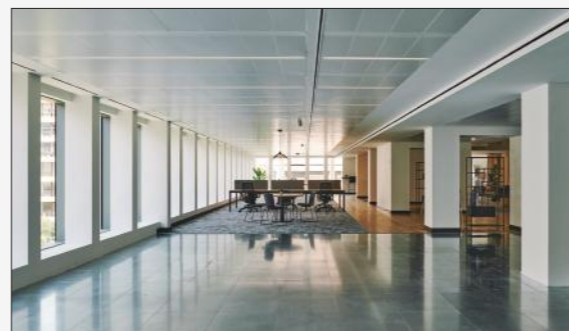


Foto: Daniel_Schäfer

<p>FACHADA:</p> <p>Muro cortina: Metra Fachadista: Celimac</p> <p>VIDRIO:</p> <p>Puertas de vidrio: Forster</p> <p>ALUMBRADO:</p>	<p>Mecanismos eléctricos: Simon Iluminación: Liderlux, Iguzzini</p> <p>CLIMATIZACIÓN (EQUIPOS):</p> <p>Climatización: Airlan, Koolair</p> <p>PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:</p> <p>Puertas RF: Torresfire</p>	<p>CERRAJERÍA:</p> <p>Herrajes Puertas: Cisa</p> <p>PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS INTERIORES:</p> <p>Piedra: Levantina Gres: Living Ceramics, Tau</p>
---	--	--

ergonómicas y tecnológicas que maximizan el confort y la productividad.

Por otro lado, una parte fundamental de la intervención ha sido la adecuación de los sótanos y otros espacios complementarios. Estos han sido tratados con la misma importancia que el resto del edificio, con un acondicionamiento estético que les otorga una apariencia moderna y funcional, permitiendo su uso versátil por parte de los inquilinos.

Foto: Daniel_Schäfer



Pero, el enfoque del proyecto va más allá del edificio, extendiéndose a su entorno inmediato. Generali ha apostado por integrar la obra con el tejido urbano, creando espacios accesibles y funcionales para la comunidad. Una de las acciones más destacadas ha sido la eliminación de barreras arquitectónicas, mejorando la accesibilidad para todos los usuarios, incluidas las personas con movilidad reducida.

En este aspecto, se ha creado una nueva plaza de orientación este, situada entre el edificio de Generali y la torre EY, diseñada para ser un espacio dinámico, destinado al descanso, la socialización y la celebración de eventos. Esta intervención se complementa con la mejora de la plaza Manuela Gómez Moreno y los pasajes adyacentes, reforzando la conexión peatonal entre los puntos clave de la zona.

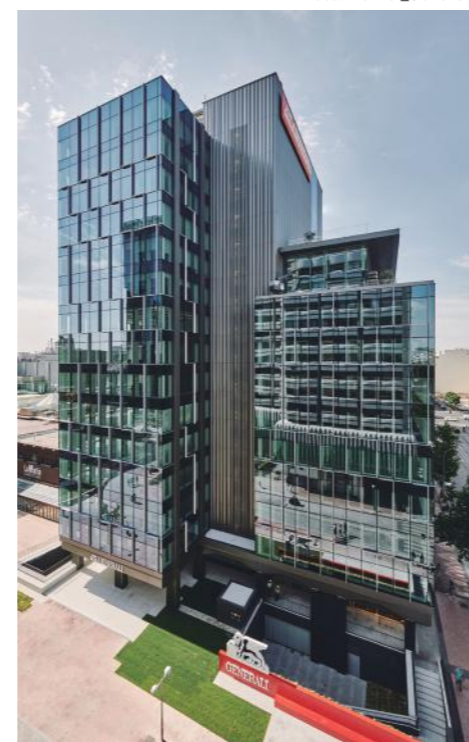
Desde el estudio se ha tenido muy presente el cumplimiento de los estándares actuales de seguridad y sostenibilidad, especialmente en lo que respecta al Código Técnico de la Edificación (CTE-DB-SI), que regula las condiciones de seguridad contra incendios. Las medidas implementadas aseguran la resistencia al fuego de los elementos estructurales y la correcta evacuación en caso de emergencia.

En cuanto a la sostenibilidad, el edificio ha sido dotado de tecnologías eficientes

y materiales ecológicos que reducen su huella de carbono. Esta intervención convierte al edificio Trieste en un referente de autoabastecimiento energético y responsabilidad medioambiental.

Con su renovada imagen y la revitalización del entorno urbano, esta intervención es un ejemplo de cómo la arquitectura contemporánea puede adaptarse a las demandas actuales sin perder su esencia original.

Foto: Daniel_Schäfer



Edificio Abril

Alcobendas



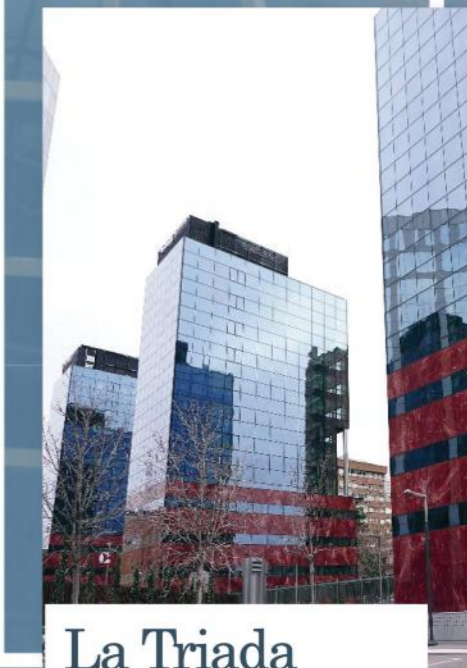
Teatro Albéniz

Madrid



Campus Content City

Tres Cantos



La Triada

Madrid

En Celimac cubrimos todo el proceso constructivo de los cerramientos ligeros. Desde el diseño técnico y estudio económico del cerramiento, pasando por el desarrollo constructivo adecuado al diseño de proyecto, la fabricación en taller de la fachada y por último la instalación en obra. Para fachadas ya realizadas Celimac ofrece servicios de mantenimiento preventivo, conservación y mantenimiento correctivo/rehabilitación.



www.celimac.com

Oficina técnico comercial
 Edificio Antares, c/ Industrias 4, PO oficina 02
 (entrada por c/Fabrics 8) 28923 Alcorcón
 (MADRID)

Talleres
 c/ Gutenberg 20, Pi Torrejiero 45600
 Talavera de la Reina (TOLEDO)



Foto: Carlos Lamela. (Lamela Arquitectos)

“Nuestra intervención incluyó el diseño de una nueva fachada, ya que la original había quedado obsoleta con el paso del tiempo. La nueva fachada no solo cumple con los requerimientos del CTE, sino que también incorpora los estándares más altos...”

¿Qué motivó a Generali a iniciar este proyecto de reforma para su edificio en C/Orense 2-4?

La motivación principal para este proyecto fue la existencia de una edificabilidad remanente que permitía ampliar el edificio, además de la necesidad de actualizarlo tras varias décadas de uso. A pesar de ser una obra de gran arquitectura, realizada a principios de los años 80 por el estudio Alas Casariego, un equipo de arquitectos con una gran trayectoria en Madrid, era necesaria una renovación tanto en su estructura como en sus instalaciones para cumplir con los estándares actuales y mejorar su funcionalidad.

Generali decidió convocar un concurso restringido, al cual fuimos invitados, y tuvimos la suerte de ser los adjudicatarios.

A pesar de su relevancia, este edificio no tenía ningún grado de protección patrimonial, lo cual es sorprendente dada su importancia en el paisaje urbano madrileño.

Su propuesta incluye la creación de una nueva imagen estética del edificio. ¿Podría explicar en qué consisten las nuevas fachadas con muro cor-

tina y perfilaría oculta, y cómo se integran las costillas metálicas en forma de L invertida?

Nuestra intervención incluyó el diseño de una nueva fachada, ya que la original había quedado obsoleta con el paso del tiempo. La nueva fachada no solo cumple con los requerimientos del Código Técnico de la Edificación (CTE), sino que también incorpora los estándares más altos en términos de protección solar, visibilidad y uso de vidrio. Estos son factores cada vez más demandados por promotores y clientes, ya que mejoran la calidad de los espacios de trabajo, proporcionando más luz natural y una mayor conexión con el exterior.

En cuanto a las costillas metálicas en forma de L invertida, son un elemento decorativo que también tiene una función práctica: ayudan a mitigar la irradiación solar, creando pequeñas sombras que mejoran el confort térmico en el interior. Además, estas costillas añaden una sensación de solidez y profundidad a la fachada, dándo-

le mayor presencia y protagonismo en el entorno urbano.

En el diseño del proyecto se han incorporado terrazas ajardinadas en varios niveles y la liberación de las cubiertas de instalaciones. ¿Qué beneficios espera lograr con estas intervenciones?

En los últimos años, los edificios de oficinas han comenzado a incorporar cada vez más espacios exteriores para el disfrute de los usuarios. Este proyecto no es una excepción. Los espacios de instalaciones, que tradicionalmente ocupaban grandes áreas en las azoteas, se han reducido considerablemente gracias a los avances tecnológicos. Esto ha permitido liberar espacio para crear terrazas ajardinadas en varios niveles, que ofrecen múltiples beneficios.

Estas terrazas no solo pueden utilizarse como áreas de trabajo en ciertas épocas del año, sino que también proporcionan un lugar para relajarse y desconectar. Con el auge de los puestos flexibles, el teletrabajo y los ordenadores portátiles, estos espacios exteriores se han vuelto mucho más relevantes y demandados. Además, las cubiertas ajardinadas tienen un impacto positivo en la sostenibilidad del edificio, mejorando el aislamiento térmico y aportando un beneficio visual y emocional a los usuarios.

El proyecto también abarca la rehabilitación del entorno urbano inmediato. ¿Qué cambios específicos se realizarán en las áreas adyacentes como

Foto: Daniel_Schäfer



PORCELANOSA




 PORCELANOSA Grupo
 www.porcelanosa.com

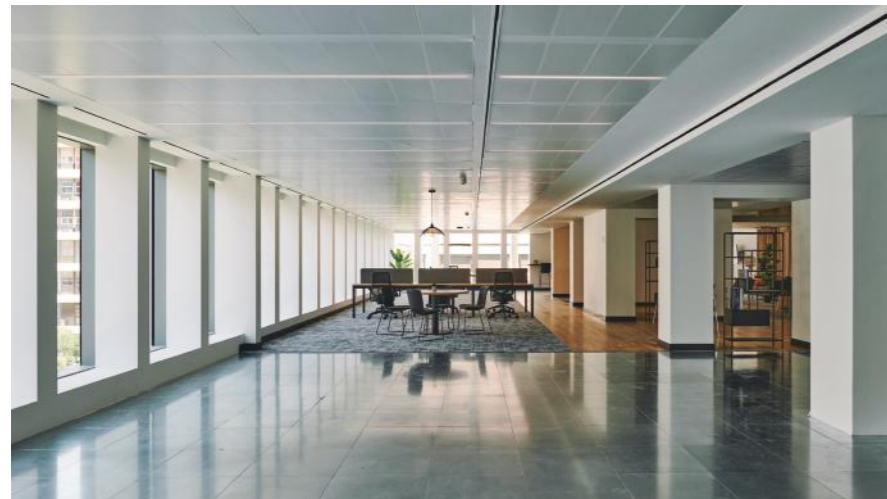


Foto: Daniel_Schäfer

la plaza de Manuela Gómez Moreno y los pasajes cercanos?

Hemos presentado una serie de propuestas para dialogar con el Ayuntamiento y el consorcio de AZCA. Conocemos bien la situación de AZCA, ya que hemos trabajado en la zona durante muchos años y hemos ganado algunos concursos organizados por el Ayuntamiento. Sin embargo, AZCA sigue siendo una asignatura pendiente. La rehabilitación de los espacios exteriores en esta área avanza de manera muy lenta, debido a la falta de una visión clara y unificada por parte del Ayuntamiento.

En el concurso se plantearon varias intervenciones para mejorar estos espacios adyacentes,

Foto: Daniel_Schäfer



pero aún no están cerradas completamente. Creemos que es necesario un enfoque global para poder transformar adecuadamente el entorno urbano inmediato del edificio.

En cuanto a las nuevas plantas de oficinas, ¿cómo se ha adaptado el diseño del núcleo compacto para cumplir con las normativas de ocupación y las necesidades de los usuarios?

En el diseño de las nuevas plantas de oficinas, hemos trabajado en el cumplimiento estricto de las normativas, especialmente en lo que respecta a los núcleos de comunicación vertical (ascen-



Foto: Daniel_Schäfer

sores, escaleras, aseos, y sobre todo patinillos). Nuestro objetivo ha sido compactar estos núcleos lo máximo posible, de manera que las áreas de trabajo queden diáfanos y abiertas.

Esta configuración permite aprovechar al máximo la fachada y la luz natural, creando espacios de trabajo luminosos y agradables para los usuarios.

El acondicionamiento de los sótanos se menciona como una intervención para darles una estética noble y adecuada. ¿Podría describir cómo se logrará este objetivo y qué importancia tiene para la flexibilidad del edificio?

Siempre le damos mucha importancia a los garajes y zonas de estacionamiento, ya que estos espacios son la primera impresión que tienen muchos usuarios al llegar al edificio. Tradicionalmente, estas áreas no recibían la atención que merecían, pero con pequeñas intervenciones, como la mejora de la señalización, la pintura y la iluminación, se puede lograr un cambio radical en su estética.

Un parking bien cuidado transmite una imagen mucho más positiva del edificio y mejora la experiencia de los usuarios. En los últimos años, en Estudio Lamela hemos decidido apostar por un cuidado extremo de los estacionamientos, porque entendemos su importancia tanto en términos de funcionalidad como de imagen.

¿Qué desafíos implica el desmonte y la sustitución de elementos de fachada, techos, suelos y

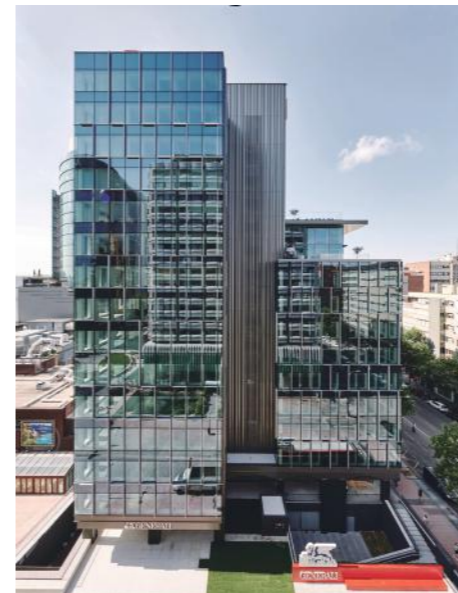


Foto: Daniel_Schäfer

paramentos en un edificio ya existente? ¿Cómo se abordarán estos desafíos?

Aunque pueda parecer complicado, el desmonte y la sustitución de elementos como fachadas, techos y suelos es un proceso relativamente sencillo cuando un edificio ha alcanzado el final de su vida útil. En este tipo de intervenciones, normalmente solo se mantiene la estructura original, mientras que el resto de los elementos se renueva por completo.

En este caso, se realizó un vaciado completo del edificio, manteniendo únicamente su estructura,

Foto: Daniel_Schäfer

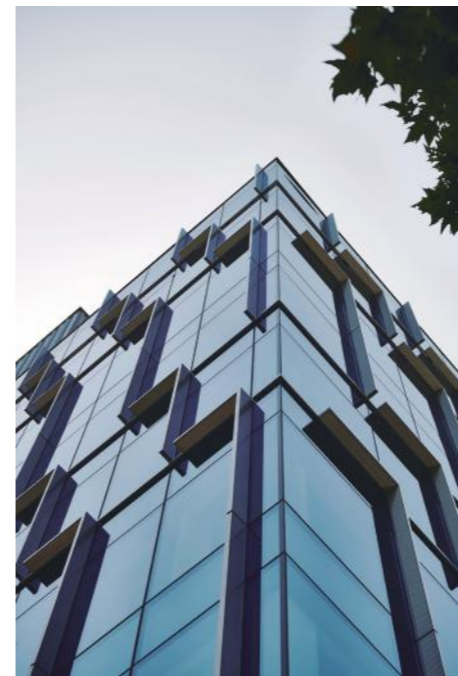


Foto: Daniel_Schäfer

coordinando los trabajos con la empresa constructora para asegurar un diseño interior adecuado. Aunque siempre es un reto trabajar en un edificio existente, este tipo de operaciones están bien planificadas y no presentan grandes dificultades técnicas.

La normativa CTE-DB-SI y las condiciones de resistencia al fuego y evacuación son cruciales para edificios en altura. ¿Qué medidas específicas se implementarán para asegurar el cumplimiento de estas normativas en el proyecto de reforma?

En este tipo de edificios, que superan los 28 metros de altura, se aplican normativas muy estrictas en cuanto a seguridad contra incendios y evacuación. Implementaremos todas las medidas activas y pasivas que marca la normativa, como extintores, mangueras contra incendios, rociadores y las sectorizaciones necesarias.

En este edificio en concreto, hemos mejorado las medidas de evacuación, ya que anteriormente no cumplían con la normativa actual. Las escaleras, por ejemplo, eran discontinuas y no llegaban hasta la planta baja, lo cual ha sido corregido para cumplir estrictamente con las exigencias actuales, tanto en términos de seguridad como de accesibilidad.

Finalmente, ¿cómo se asegurará que el edificio reformado sea sostenible y efi-

ciente, tanto en términos de autoabastecimiento como de reducción del impacto ambiental?

Hemos trabajado en un proyecto que sigue una filosofía clara de sostenibilidad. El hecho de rehabilitar un edificio existente en el centro de la ciudad ya es, de por sí, una acción muy sostenible, ya que se aprovechan los recursos urbanos existentes en lugar de construir desde cero. Además, el proyecto ha obtenido la certificación LEED, lo que garantiza una serie de medidas para reducir el coste energético, promover el uso de materiales reciclados o de origen local y minimizar el impacto ambiental del edificio.

Foto: Daniel_Schäfer

