

BAAS ARQUITECTURA

Edificio Alta Diagonal, Barcelona

EL RETO DE UNA REHABILITACIÓN EFICIENTE



Jordi Badia

Jordi Badía, BAAS Arquitectura, plantea la rehabilitación integral del edificio de oficinas, Alta Diagonal, de Barcelona, construido en los años 90 de la mano de Josep M^a Fargas (Fargas&Tous). De esta manera, se pretende mejorar su eficiencia energética, reducir los costes de mantenimiento y, además, conseguir la certificación Leed y actualizar su imagen pública.



Foto: Manfred Zentsch



Foto: Pedro Pegenaute

Actualmente Barcelona cuenta con un nuevo espacio público, una lujosa plaza cubierta con vistas a un jardín, construido dentro de uno de los inmuebles de oficinas más caros de la ciudad. Conocido, durante décadas, como el edificio Caja Madrid, fue adquirido por el fondo alemán Deka-Immobilien Europa en 2010, que ha invertido 14 millones de euros en transformar y en acondicionar el recinto ideado en 1992 por el estudio Fargas&Tous.

Alta Diagonal, uno de los centros de negocios más importantes de Barcelona, anteriormente Avinguda Diagonal 640, de la que toma nombre, ha sido reformado por el arquitecto Jordi Badia de forma que se ha abierto a la

ciudad convirtiendo su hall en una lujosa plaza pública.

Situado en la zona superior, en el noroeste, al final de Avinguda Diagonal en la ladera de la montaña, una de las principales arterias de la capital catalana. El edificio cuenta con ocho plantas de oficinas, 22.000 m² y una comunidad de usuarios de casi 2.000 personas, se alza en el centro neurálgico empresarial para dar cabida a las compañías más influyentes del panorama nacional e internacional.

En su trabajo como visionario, hace veinte años, el prestigioso arquitecto

“Badia ha creado, un nuevo concepto de oficina basado en conceder un papel primordial al espacio exterior y urbano...”

Josep M^a Fargas (Arquitectura Fargas&Tous), creó la inspiración de un edificio que combinaba conceptos opuestos: mar y montañas, negocios y estilo de vida, bullicio y tranquilidad, dentro y fuera... Así pues, en estos momentos y tras una reforma de más de dos años, liderada por el arquitecto Jordi Badia, se convierte en un concepto de edificio único de la zona, que ofrece nuevos espacios públicos a la ciudad.

Esta reforma integral se plantea como una muestra de respeto hacia el gran arquitecto y creador del edificio Josep M^a Fargas. Proporcionando una nueva interpretación a su visión: Jordi Badia (BAAS), uno de los arquitectos modernos más conocidos en Barcelona, ha adoptado el diseño original del edificio y lo ha llevado más allá con una gran sensibilidad, consiguiendo crear, en el edificio Alta Diagonal, una combinación de valores atemporales y arquitectura moderna que señalará el camino hacia el futuro.

Uno de los aspectos que hacen necesario realizar la actual reforma, consiste en dar a conocer a la Ciudad Condal el cambio

Foto: Manfred Zentsch



visiolux®

visiolux® es la persiana enrollable que ofrece la máxima visibilidad desde el interior, permite la ventilación de la vivienda y consigue un mayor ahorro energético ya que disminuye la irradiación solar hacia el interior.

Sus lamas de aluminio extrusionado permiten una amplia gama de colores y acabados (carta RAL, anodizados...)



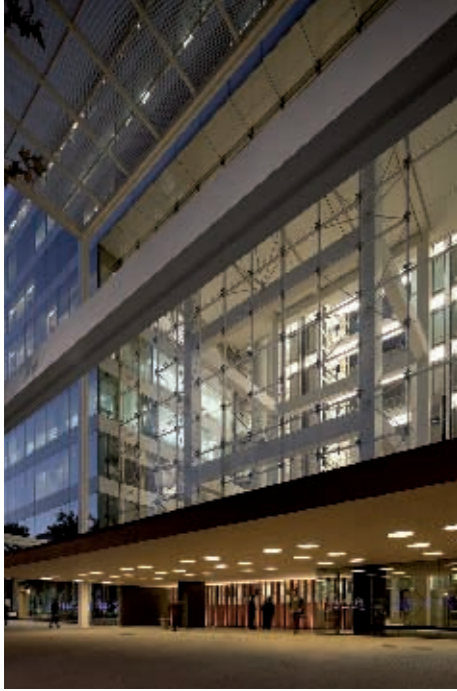
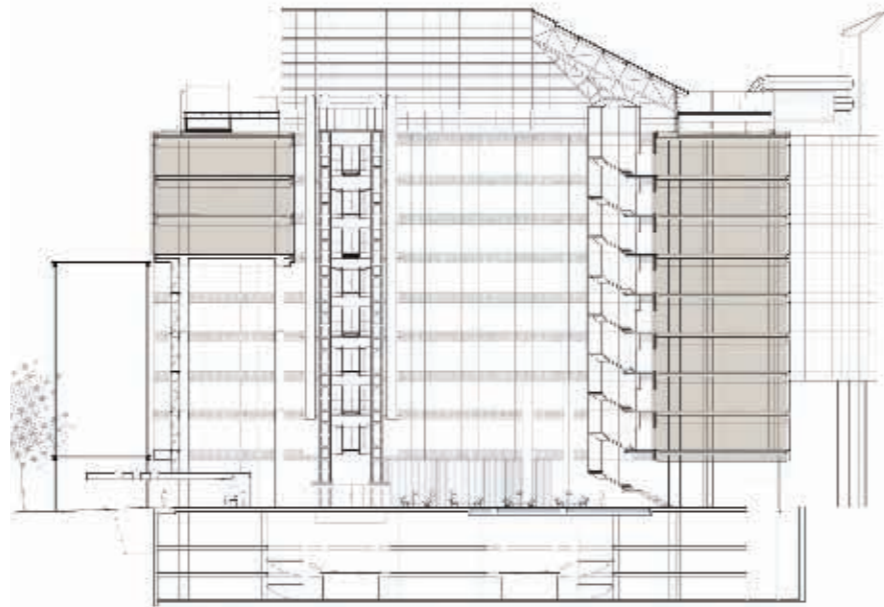


Foto: Pedro Pegenaute

de propietarios que se ha producido, lo que provoca una intervención de mejora representativa de una nueva etapa.

Badia ha creado para el fondo público alemán Deka-Immobilien Europa, un nuevo concepto de oficina basado en conceder un papel primordial al espacio exterior y urbano. Se desarrolló una estrategia de comunicación



Sección

basada en el cambio de nombre del edificio, incluyendo el diseño de una nueva tipografía propia y la modificación de la señalización interior.

Otra de las características que se han llevado a cabo es la potenciación de la relación del edificio con su entorno creando un gran palio delante del edificio. Dotándolo de una nueva

personalidad, se crea un jardín posterior donde poder realizar relajantes paseos o reuniones al aire libre. El diseño de este jardín, repleto de variada y exuberante vegetación, invita al usuario a tomarse un respiro o a disfrutar de un momento de tranquila contemplación.

Se ha mejorado la urbanización exterior delante de la fachada principal, para permitir una mayor permeabilidad entre la calle y el edificio, y ayudar a fomentar el intercambio

Foto: Pedro Pegenaute



Schindler 5500

La nueva generación de movilidad urbana

La solución avanzada de ascensor de pasajeros que lleva a otro nivel sus edificios residenciales y comerciales de alta gama. Ofreciendo una mayor flexibilidad y capacidad de configuración, el Schindler 5500 es la adaptación perfecta. Optimiza el espacio y es fácil de integrar en el diseño de cualquier edificio.

Seguridad y Servicio con **S** de **Schindler**
www.schindler.es

Schindler 5500. Hasta 150m, 3m/seg configurable con minicuarto de máquinas y sin cuarto de máquinas. Clasificación A-VDI



Schindler

Ficha Técnica

Autores / Autor · Baas Arquitectura / Jordi Badía · Nombre del Proyecto · Edificio Alta Diagonal, Barcelona · Arquitectos · Jordi Badía · Equipo · Jordi Framis, Mercè Mundet, Mireia Monràs, Ismael Heras, Jaime Batlle, Eva Damià, Mariona Guàrdia, Aleix Arcarons, Eva Jimenez, Enric Navarro, Andrea Salvador, Ivan Lorite, Zoi Casimiro, Xavier Gracia, Gonzalo Heredia y Laura Sanchís · Cliente · Privado—DEKA Immobilien Cristalia, SLU · Proyecto · 2011 / construcción 2013 · Presupuesto · 10,000,000 € · Área Total · 22.000 m² · Estructuras · BOMA Impasa · Instalaciones · PGI Grup · Arquitecto técnico · G3 · Project Management · BOVIS Lend Lease · Naming · Clase bcn · Fachadas · Ferrés arquitectes · Metalistería · Aceroid · Constructor Estructuras · Tamansa · Constructor Instalaciones · Imtech · Constructor Interiores · G56 · Constructor Exteriores · Imbisa ·

Materiales / Bambú · Moso · Acabado pavimento barniz · Bona · Pavimento continuo · Tarkett · Moqueta · Interface · Alfombras · Nani Marquina · Pavimento exterior caucho · Gezolan AG · Pavimento exterior compactado · Aripaq · Paneles acústicos · Reiter y Acieroid · Madera · Tarpon · Cortinaje · Cortinsa · Alicatado · Proyecto 2 · Techos tensados plástico · Barrisol · Impresión y colocación gráficos · Essapunt · Herrajes · Arcon · Tornos acceso · Argusa · Iluminación exterior · Santa&Cole e Iguzzini · Iluminación interior · Lumens · Mobiliario exterior · Escofet · Mobiliario interior · Cappellini · Sanitarios · Duravit y Geberit · Ascensores · Thyssenkrupp ·

Foto: Manfred Zentsch



“El objetivo principal de la intervención es reducir los gastos generales de mantenimiento del edificio”



Planta

entre la calle y los locales comerciales de planta baja.

Se crean dos espectaculares marquesinas en voladizo que potencian los accesos al edificio de oficinas, identificando con mayor facilidad las entradas. Una de las nuevas entradas abre el edificio hacia el exterior, funcionando como un gran portal que nos transporta del ajetreo de la ciudad a un oasis de paz y tranquilidad.

Tras pasar este nuevo umbral llegamos al impresionante vestíbulo, inundado con luz natural, y realizado primando la utilización de materiales naturales y con una luminosa amplitud. La zona de recepción central y puesto de seguridad proporciona un punto de orientación para las visitas.

Alta Diagonal conserva, según Badia, la eficiencia arquitectónica en términos funcionales con la que Fargas&Tous conseguían, con fachadas delgadísimas, el máximo número de metros cuadrados útiles. Pero, con el transcurso del tiempo, el edificio acumulaba una serie de problemas que ocultaban esos valores iniciales.

Así pues, el objetivo principal de la intervención es reducir el consumo de consumibles y los gastos generales de mantenimiento del edificio. Para ello se reducirán los consumos de energía cambiando el sistema de climatización por uno de mayor eficiencia, gestionado con un sistema integrado de servicios del edificio (Building Management System - BMS), e introduciendo sistemas de encendido por detección de presencia en oficinas y espacios

comunes. Se reducirán los consumos de agua, instalando reductores de consumo en los grifos.

Para este edificio se ha adoptado el compromiso de reducir de forma drástica la demanda energética, mejorar la eficiencia y



Foto: Manfred Zentsch

utilización de la energía, hacer uso de las tecnologías con menores emisiones a la atmósfera y reducir el consumo de agua a la vez que se maximiza su aprovechamiento.

Por todo ello el edificio ejecutado está registrado con la certificación GOAL de LEED © GOLD.

Se plantea la sustitución de los cristales de la claraboya y los vitrales por otros de mejores prestaciones. Se implantaron tecnologías eficientes en

la iluminación en oficinas y espacios comunes. Se sustituyen y mejoran energéticamente los climatizadores para la climatización VAV: recuperación de calor, filtros de aire de polarización activa de elevada eficacia, variadores de velocidad y freecooling. Se implanta un sistema de supervisión energética (SGE) para gestionar en tiempo real el ahorro y la eficiencia energética de acuerdo con los objetivos establecidos.

Con todo ello, se consigue una reducción anual del consumo energético con un valor de 3.195,992 kW.



Del 25 al 28 de Febrero de 2014 Stand: 10E05 Madrid



Del 8 al 10 de Abril de 2014 Stand: 1233 Ciudad de México



www.argusa.com



Más de 30 años fabricando las mejores soluciones en control de accesos

Fabrica y oficinas: Avda. de los Trabajadores, s/n Pol. Ind. Los pradillos, Parcela 2 45200 Illescas (Toledo) - Spain Tel. +34 925 501 719	Delegación / Export: Avda. Roma, 112-111 - Local 1 08011 (Barcelona) - Spain Tel. +34 931 217 515	Delegación México: Paseo de la Reforma, 107 4º - Piso Col. Tabacalera 06030 - Mexico DF Tel. +52 (55) 5546 7815
--	--	---

argusa@argusa.com



Foto: Jordi Badía

“Los edificios de esta época tienen unos costes de mantenimiento enormes, muy alejados de los actuales. Invertir en una puesta al día de las instalaciones permite un ahorro de más del 20% de la factura...”

¿Cómo se aborda la rehabilitación de un edificio de principios de los años 90 para mejorar su eficiencia energética, su imagen pública y su adaptación al entorno?

Los edificios de esta época tienen unos costes de mantenimiento enormes, muy alejados de los actuales. Eso los convierte en poco competitivos en un mercado de oficinas de alquiler muy disputado en estos momentos. Invertir en una puesta al día de las instalaciones permite un ahorro de más del 20% de la factura mensual de mantenimiento del edificio. En los próximos años la mayoría de los edificios de oficinas construidos en las grandes ciudades emprenderán esta inversión que mejora el comportamiento energético del edificio y resulta muy rentable a medio plazo.

A partir de ahí parece lógico destinar una parte de este ahorro a una renovación de la imagen del edificio que lo haga más atractivo y cómodo para sus usuarios. En el caso de Alta Diagonal nos ha interesado especialmente abrir el edificio a la ciudad y mejorar su imagen pública. De aquí el gran voladizo del acceso



Foto: Pedro Pegenaute

“La necesidad de acometer la reforma sin afectar a los usuarios ha hecho mucho más complejo el proyecto. Sin duda, este ha sido el reto...”

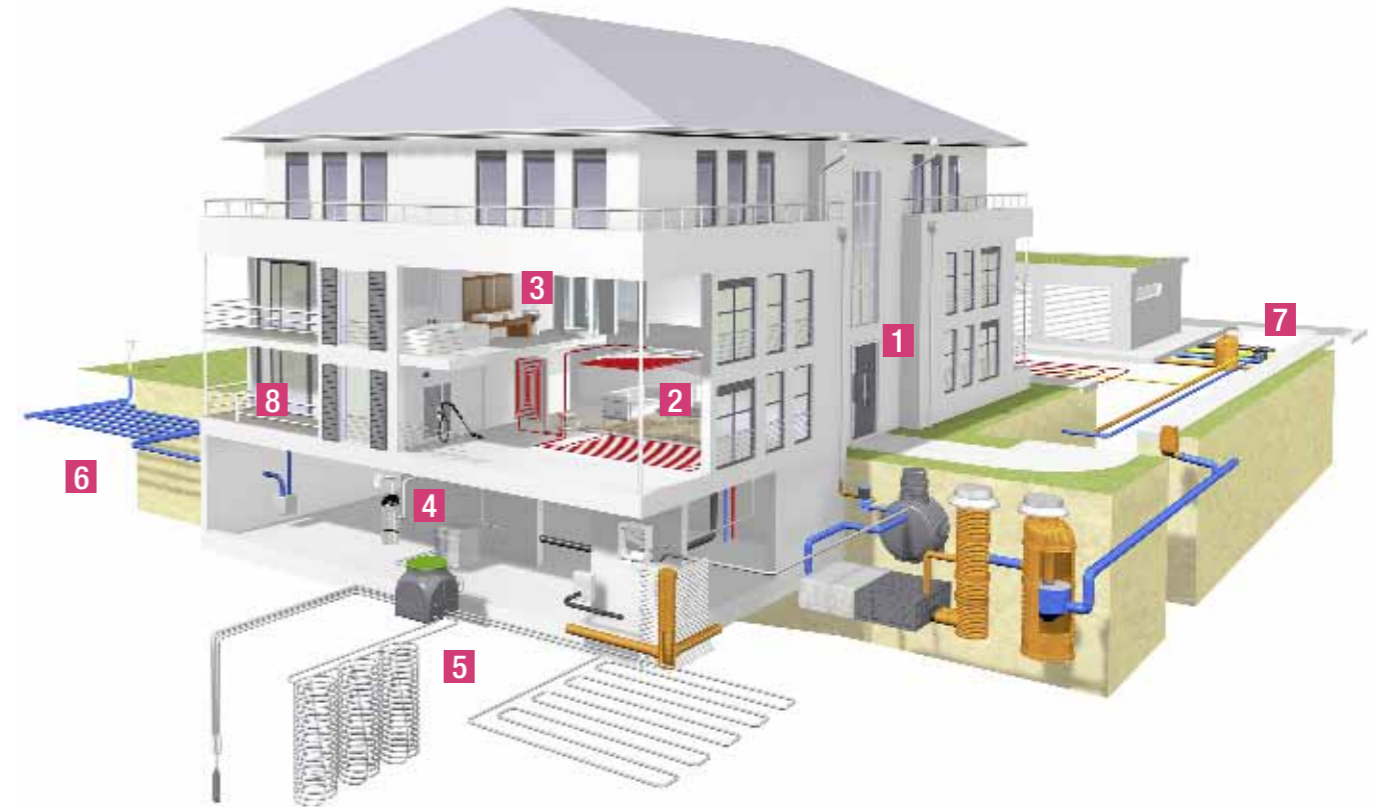
altura del porche con el enorme espacio del hall ponen en situación al visitante y le indican que están ante un edificio de alto nivel.

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

Hemos analizado las virtudes que tenía el proyecto original, que se habían ido perdiendo a lo largo del tiempo. El gran vestíbulo del edificio, por ejemplo, había perdido su potencial al haber acumulado varios volúmenes dispersos en su interior dedicados a seguridad, recepción, cartería, etc... El lucernario había perdido su transparencia y los pavimentos de mármol negro, asociados a una mala iluminación artificial, daban al conjunto un aspecto sombrío. La fachada interior del hall estaba repleta de una vegetación de complicado mantenimiento que imposibilitaba la visión del patio desde el interior de las oficinas.

Lo que hemos hecho ha sido tan sólo limpiar un poco el edificio ordenando los añadidos que han ido apareciendo a lo largo de estos años, y así restituir sus valores iniciales.

y el palio que te remite a los grandes edificios de oficinas americanos. Ese sencillo gesto y el contraste de la baja



SISTEMAS REHAU PARA LA EFICIENCIA ENERGÉTICA SOLUCIONES INTEGRALES ORIENTADAS AL FUTURO

En REHAU ofrecemos sistemas que permiten construir o rehabilitar inmuebles respetando siempre el medio ambiente y ofreciendo, así, soluciones sostenibles para la construcción ecoeficiente, el uso de las energías renovables y la gestión del agua.

De este modo, a través de su completo sistema de perfiles de ventanas, superficies radiantes, geotermia, biomasa e instalación de agua sanitaria, REHAU afronta los desafíos ecológicos y económicos del mañana.

- | | |
|---|--|
| 1 Sistemas de perfiles de PVC para ventanas y cerramientos | 5 Sistemas para el aprovechamiento de la geotermia |
| 2 Calefacción/refrescamiento por superficies radiantes | 6 Intercambiador tierra-aire para ventilación antimicrobiana |
| 3 Tubos y fittings para agua caliente sanitaria | 7 Tuberías preaisladas para redes de calor y frío a distancia |
| 4 Sistema de canalización insonorizante | 8 Tarimas para exteriores |



Foto: Manfred Zentsch

Hemos cambiado los pavimentos, mejorado la transparencia de los lucernarios, rediseñado los espacios comunes y los baños, etc.

Pero sobre todo hemos diseñado el vestíbulo como una gran plaza pública abierta a la ciudad y hemos añadido una cafetería y una sala polivalente para dotarla de actividad. El rediseño del jardín, con mobiliario para comidas de trabajo o reuniones informales, ha posibilitado también una mejor transparencia

Foto: Pedro Pegenaute



“uno de los objetivos fue conseguir un edificio de una alta eficiencia energética y sostenible con una certificación LEED gold ...”

mucho más complejo el proyecto. Sin duda, este ha sido el reto.

Para poder hacerlo la única manera es trabajar con un equipo multidisciplinar de alto nivel donde Bovis, como Project Manager, ha tenido una responsabilidad muy importante para garantizar el éxito de toda la operación, con plazos de ejecución y presupuesto muy estrictos.

En cuanto a la renovación de las instalaciones hemos trabajado con PGI, que hizo una auditoría previa del edificio muy completa, que nos permitió hacer un proyecto muy detallado y ajustado a la realidad.

Durante las obras ha habido dos reuniones semanales donde el gestor del edificio CBRE iba siendo informado de todas las actuaciones y a su vez nos informaba puntualmente de las incidencias. Todo ello siempre bajo la supervisión del propietario del edificio, Deka Immobilien. Sin un equipo tan preparado y una organización tan precisa el éxito de esta reforma no hubiera sido posible.

¿Qué principales materiales se han utilizado en la rehabilitación? (paramento vertical y horizontal, carpintería exterior, pavimentos y revestimientos...)

Uno de los objetivos de Deka fue siempre conseguir un edificio de una alta eficiencia energética y sostenible, con una certificación LEED gold muy poco usual en reformas de este tipo y por lo tanto muy difícil de conseguir.

Esta certificación nos ha restringido mucho el campo de los materiales que podíamos utilizar. Como por ejemplo en los pavimentos de las zonas públicas, así como algunos revestimientos que son de bambú; Un material natural que aporta un grado de calidez y confort al edificio que es parte de su personalidad.

¿Cómo ha contribuido la rehabilitación realizada al ahorro energético?, ¿qué elementos convierten la rehabilitación

del Edificio Alta Diagonal en un ejemplo sostenible?

El ahorro de energía y de agua ha sido muy considerable. En el caso del jardín, el tipo de vegetación escogida y el reciclaje de las aguas grises del edificio permite un gasto mínimo de agua. Por otra parte los materiales escogidos y el aprovechamiento de la luz natural contribuyen a obtener un edificio en términos energéticos que no tiene nada que envidiar a un edificio de nueva construcción.

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

Buscábamos un entorno agradable y confortable. Con espacios colectivos como el hall, la cafetería, el jardín o la sala polivalente que permitieran el encuentro casual entre la gente que trabaja en el edificio. De manera que se pudieran producir sinergias entre las diferentes empresas que fueran capaces de añadir atractivo al hecho de trabajar en este edificio. Materiales naturales y mucha luz son las claves de la intervención.



Foto: Manfred Zentsch



CTE Sistema de barandillas de vidrio GlassFit New Generation.



comenza
Railing Passion

Video de instalación



sales@comenza.com - www.comenza.com
Tel. 982 20 72 27