

Edificio Perennius

SOSTENIBILIDAD OBJETIVA Y GLOBAL

Con una visión holística, concebido como un espacio de encuentro, trabajo y creatividad en la búsqueda del bienestar de las personas, el edificio Perennius es mucho más que un edificio de oficinas. Los objetivos principales del diseño de este edificio ha sido desde el origen la búsqueda de la sostenibilidad y la accesibilidad global. Un edificio que aspira a la excelencia en todos sus aspectos.



Julio Touza Rodríguez (TOUZA Arquitectos)



Foto: Alfonso Quiroga



Foto: Alfonso Quiroga

El edificio se sitúa en suelo urbano del denominado Sector "Cerro de los Gamos", en Pozuelo (Madrid). Sector que se ha ido desarrollando en esta zona como un área de referencia en el ámbito terciario y de oficinas.

Sin duda un lugar con una excelente ubicación junto a la autovía A-6 y la M_40 y muy próxima a las instalaciones del Corte Inglés. Además, destacar que su visibilidad es máxima dado que la parcela es de esquina, lo que le permite tener fachadas a la Calle Camino de los Gamos y a la Calle Rafael Botí.

Teniendo presente esta ubicación, el proyecto, llevado a cabo por el estudio de arquitectura Touza, se planteó con la idea de disponer de espacios ajardinados en su exterior y de zonas de porches y terrazas que enriqueciesen el conjunto, a la vez que debía cumplir con las exigencias de racionalidad constructiva, funcionalidad, versatilidad de utilización e imagen singular y destacada.

De esta manera, el edificio responde a estos cánones concibiéndose como un "cuerpo único", fácilmente "segregable" para diferentes compañías, centralizando los accesos en un lugar único

y común y ejecutando su planta en forma de "L", con dos brazos de distinto tamaño, que se adapta a la dimensión del solar y que se acogen al programa de diafanidad,

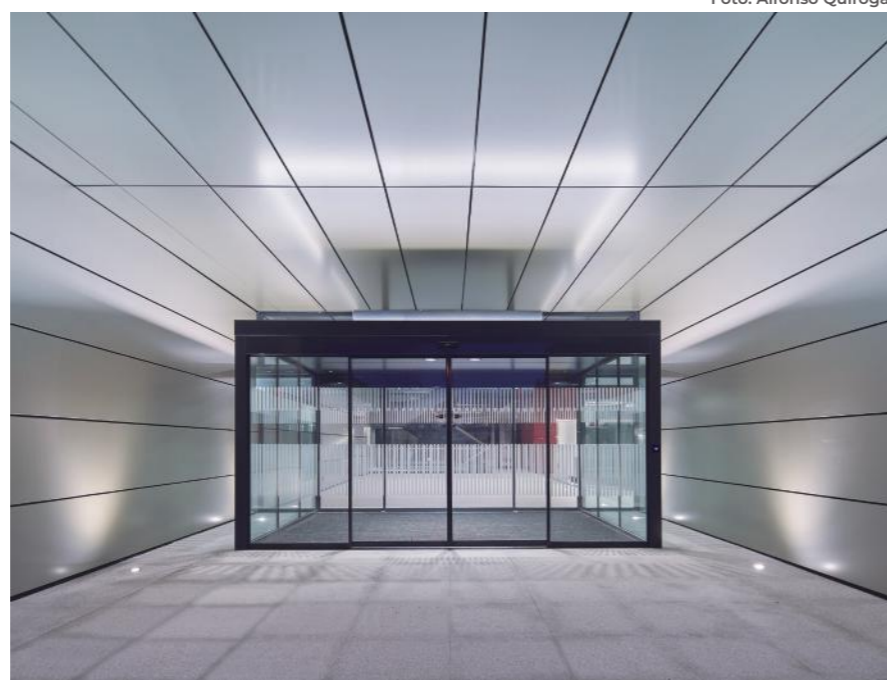


Foto: Alfonso Quiroga

modulación, y polivalencia distributiva... De esta manera, tal y como analizan desde el estudio, la esquina de esta "L", se enfatiza en su volumetría con la escalera de conexión vertical y el núcleo de ascensores que vierten sobre un núcleo central, que al tiempo que une los dos brazos permite, en caso de ser necesario, segregarlos.

Desde el punto de vista exterior, este "nexo" se enfatiza con una sobrecubierta de carácter estético que fractura, con líneas verticales, los dos brazos. Esta pieza de relación y conexión debe verse complementada por exigencias normativas (tanto del Plan General de Pozuelo, como del vigente Código Técnico de la Edificación), con otro núcleo complementario y otras dos escaleras que son realmente escaleras de incendios exteriores y descubiertas, pero "envueltas con una piel exterior" que ensalza el volumen general, con transparencia visual.

Programáticamente, el edificio consta de dos plantas bajo rasante de aparcamiento, instalaciones y salas técnicas y tres plantas sobre rasante dedicadas a oficinas, más una de casetones con cubierta transitable. Además, como se ha indicado anteriormente, el edificio cuenta con espacios ajardinados en su exterior y de zonas de porches y terrazas transitables en la cubierta que enriquecen el conjunto.

El hall principal articula la relación entre las piezas edificatorias principales, y conecta directamente con el núcleo de comunicaciones central del edificio. En la planta baja se localiza la re-

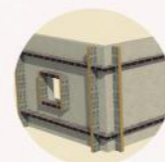


Con velo
o sin velo,
lo importante está en el interior



URSA TERRA Vento Plus T0003

La lana mineral de vidrio para
fachada ventilada que no necesita velo



Barreras de fuego
horizontal y vertical
RH - RV Siderise



Fijación Vento
CB Spit



Fijación Vento
DH EJOT



Aislamiento para un mañana mejor



Foto: Alfonso Quiroga



Foto: Alfonso Quiroga

cepción general, salas de reuniones, comedor para trabajadores con cocinas y servicios, área de aseos. El resto de las plantas conforman un cuerpo diáfano de oficinas exentas de pilares, lo que permite una organización totalmente flexible del espacio.

En total, el edificio se eleva sobre una parcela de 7.265 m² y cuenta con una superficie sobre

"el edificio responde a estos cánones concibiéndose como un 'cuerpo único', fácilmente 'segregable'..."

rasante de 8.551,25m² y bajo rasante 6.735,40m² (donde se sitúan 263 plazas de aparcamiento en garaje).

Foto: Alfonso Quiroga



Exteriormente, se han colocado cerramientos de muro cortina con vidrios bajo emisivos, combinados con paños de panel composite de aluminio, consiguiendo así una imagen potente y moderna pero atemporal, alejada de las modas arquitectónicas pasajeras.

La mayor parte de la fachada se ha resuelto con una piel acristalada; con muro cortina de aluminio semi-estructural, con vidrios de doble acristalamiento. Las zonas bajas con riesgo de golpes tienen un vidrio laminar, según indicaciones del CTE. Se marcan dos bandas, una transparente y una opacificada sobre el canto del forjado.

Asimismo, en la orientación sur se disponen lamas fijas de aluminio tipo parasol (integrados en el muro cortina) con el fin de evitar un exceso de exposición que pudiera suponer un incremento en el consumo energético, y una molestia en los ambientes de trabajo (reflexiones, deslumbramiento...).

Existe adicionalmente una "piel ligera" a modo de "velo" que arropa los volúmenes de las escaleras de emergencia. Está compuesta por bandejas de chapa de acero microperforada. Este elemento de fachada se adiciona, a modo de doble piel, al muro cortina en otros puntos de la fachada para enfatizar el volumen general.

La fachada trasera (oeste) se ha resuelto mediante franjas ciegas acabadas con panel sándwich



Nuevas ayudas para renovar el parque inmobiliario de España

Ya están disponibles los Fondos europeos Next Generation

Los edificios en España son responsables de un 30% del consumo total de energía del país y representan un 40% de las emisiones de gases de efecto invernadero. Son datos relevantes para reconocer la importancia de seguir trabajando en un uso más responsable de los recursos naturales y de la energía.

Los fondos Next Generation de la UE, prometen ser una gran ayuda en este sentido. España distribuye, entre las diferentes comunidades autónomas, más de 4 millones de euros de estos fondos para la rehabilitación del parque de viviendas.



El programa de ayudas de edificios establece principalmente dos parámetros para poder obtener la cuantía. Por un lado, es necesaria la reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio en un 25% (zona climatización C) o 35% (zona D y E). Por el otro, la reducción del consumo de Energía Primaria no Renovable (EPnR) de al menos un 30%.

El programa de ayudas de edificios establece principalmente dos parámetros para poder obtener la cuantía. Por un lado, es necesaria la reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio en un 25% (zona climatización C) o 35% (zona D y E). Por el otro, la reducción del consumo de Energía Primaria no Renovable (EPnR) de al menos un 30%.



El uso del gas natural y otras ayudas complementarias

Según datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, unos 10 millones de hogares de nuestro país tiene más de 40 años y es prioritaria su actualización. No solo importa la edad de los edificios, sino también su calificación energética: más del 84,5% de los edificios se sitúan entre las letras E, F y G, que se traduce en mayores niveles de emisiones. Esta problemática puede solventarse introduciendo en las antiguas viviendas sistemas renovables como la energía solar o la aerotermia, pero también el gas natural, cuyas emisiones son muy reducidas y, cada vez más, crece su procedencia renovable.

El paso a un sistema más eficiente de calefacción a gas puede ser uno de los más sencillos y económicos para muchas viviendas. Nedgia, la principal distribuidora gas natural de nuestro país, ofrece ayudas independientes y complementarias a las ya mencionadas que permiten sacar el máximo provecho a esta oportunidad rehabilitación. Por eso, todas aquellas comunidades que estén planteando cambiar su fachada, cubierta o calderas antiguas de gasoil o gas, pueden ya valorar beneficiarse de las subvenciones más elevadas.

FICHA TÉCNICA

Nombre del proyecto: Edificio Perennius
 Localización: C/. Camino del Cerro de los Gamos nº5 - Pozuelo de Alarcón
 Superficie del solar: 7.265,00m²
 Superficie construida: 15.286,65m²
 Uso: Terciario oficinas
 Promotor: Citrus Limited, S.L
 Constructor: Ferrovial
 Arquitectura, Interiorismo y paisajismo: TOUZA Arquitectos, Julio Touza Rodríguez, Julio Touza Sacristán, Roberto Pascual, Luis Pardina,
 Aparejador y CSS: Ismael González Hidalgo
 Estructuras e instalaciones: Valladares Ingeniería
 Certificación: LEED PLATINO
 Fotografías: Alfonso Quiroga



Foto: Alfonso Quiroga

FACHADA:

Muro cortina periferia: Strunor
 Construcciones Metálicas
 Vidrios: Tvitec
 Carpintería: Reynaers
 Composite interior-exterior: Larson
 Panel Sandwich: Europerfil

CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIONES:

Impermeabilización: Danosa

ESTRUCTURA:

Ácero corrugado y mallazo: Arcelor Mittal
 Armadura tipo Murfor: Halfen Ibérica
 Estructura metálica: Moncal

SANEAMIENTO:

Canaletas: Ulma

APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA:

Sanitarios, griferías, revestimientos: Discesur
 Accesorios de baño: Nofer
 Grifería: Grohe

Lavabo minusválido: Presto
 Inodoro: Roca

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:

Puertas y registros RF: Vihercentro

PINTURAS:

Pinturas: Airlite, Iris Color, Valentine, Regarsa

CERRAJERÍA:

Cerrajería: Cerrajería y Construcciones Monrosa

PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS:

Baldosa terrazo: Pavimentos del Genil
 Piedra natural: Geser&Quartz
 Suelos Técnico: Dipso Pavimentos
 Revestimiento cerámico: Saloni

TABIQUES Y TECHOS:

Ladrillos: Cetosa
 Falso techo metálico exterior: Montalmen

Falsos techos interiores: Rockfon, Falstech

CEMENTOS, MORTEROS Y ÁRIDOS:

Áridos: Fielgon
 Cemento: Cerámicos Torres
 Hormigón: Cemex
 Mortero: Special Concrete 3

CONTROL DE ACCESOS:

Puertas automáticas: Puertas Automáticas Portis

EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:

Espejos: Cristalería Ibérica
 Estores: Bandalux

VARIOS:

Aparcabicicletas: Benito Urban
 Bancos urbanización: Montalban y Rodríguez
 Bordillo: Prensagra
 Muro Verde: Sistemas de muros de contención

Foto: Alfonso Quiroga



de aluminio y aislamiento inyectado y ventanales corridos. Interiormente, se trasdosará con tabique de yeso laminado.

También se proyectan distintos tipos de divisiones verticales en función del uso de las estancias que definen.

Lo más importante del proyecto y lo más valorado ha sido su eficiencia energética, la sostenibilidad (tanto en consumos como en mantenimiento), y la certificación del edificio construido dentro de la categoría LEED Platino, referencia internacional para garantizar la sostenibilidad de forma objetiva y global; junto con la certificación de accesibilidad DIGA, que garantiza unas características en este aspecto muy superiores a las normativas, alcanzando los más altos estándares.



Ecosistema Conectado

Nuestras pasarelas son compatibles con los equipos Delta Dore y las mayores marcas de equipos para la vivienda (puertas de garaje, calderas, cancelas...)



¡Exprésate!

Control de la iluminación, persianas motorizadas, termostatos conectados y activación de escenarios programados con los asistentes de voz Amazon Alexa y el Asistente de Google



Compatibilidad Zigbee

La oferta Delta Dore, se abre a los enchufes y bombillas conectadas* del mercado que utilizan la tecnología Zigbee 3.0



*según modelos y marcas



Julio Touza Rodríguez (TOUZA Arquitectos)

“El principal objetivo que nos planteó el promotor fue hacer un edificio que se convirtiera en un referente de la sostenibilidad y de la accesibilidad, y que al tiempo transmitirá en su arquitectura una imagen de vanguardia y modernidad...”

Situado en el ámbito de Pozuelo en el límite cercano a Madrid ¿qué premisas establecidas por el promotor debía cumplir la edificación?

El edificio se ubica en el ámbito “Cerro de los Gamos”, en Pozuelo (Madrid), que se ha venido desarrollando como un área de referencia en el ámbito terciario y de oficinas. La parcela está excelentemente ubicada junto a la autovía A-6 y la M-40, muy próxima a las instalaciones del Corte Inglés. Su visibilidad es máxima, ya que es parcela de esquina.

El principal objetivo que nos planteó el promotor fue hacer un edificio que se convirtiera en un referente de la sostenibilidad y de la accesibilidad, y que al tiempo transmitirá en su arquitectura una imagen de vanguardia y modernidad, huyendo de artificiosos formalismos, abrazando la claridad y el orden, algo con lo que nos identificamos plenamente. Hablamos de un promotor como el grupo Citrus que conoce muy bien el sector inmobiliario y que tiene una tradición de cuidar la arquitectura en todos sus proyectos. Por tanto, dentro de un entorno muy atractivo para el sector terciario, se

¿Cómo se relacionan ciudad y paisaje con este nuevo desarrollo arquitectónico? ¿Cómo contribuyen las zonas comunes a las relaciones sociales de los usuarios del edificio?

Uno de los elementos clave del proyecto fue el disponer de una amplísima parcela en la que desarrollar espacios libres de recreo al servicio de los usuarios del edificio. Se planteó un proyecto que, además de cumplir las exigencias de racionalidad constructiva, funcionalidad, versatilidad de utilización, e imagen singular y destacada, dispusiera de espacios ajardinados en su exterior y de zonas de porches y terrazas que enriquecieran el conjunto.

Esto nos permitió trabajar con mucho cuidado en el paisajismo, no solo en la parte de diseño formal, sino también donde la selección de especies vegetales: son autóctonas y de bajo consumo hídrico así como los elementos de lámina de agua que generan frescor por evapotranspiración.

Adicionalmente, los elementos de porche y soportal integran todo una serie de zonas abiertas para la relación social de las personas donde se encuentran espacios de sombra en las épocas cálidas o espacios de sol en las épocas no tan benignas, que junto con los citados elementos de la vegetación y el agua, permiten ese encuentro con la naturaleza tan necesario en los espacios de trabajo.

No solo en el ámbito de la propia parcela, si no también colonizando las cubiertas del edificio se generaron zonas de estancia, destacando el “roof-top” para zonas de recreo, eventos...

Foto: Alfonso Quiroga



El edificio también dispone de servicios complementarios como gimnasio, espacio de bicicletas, un amplio Hall con zonas de recepción y pequeño auditorio...

Todo ello orientado a enriquecer la experiencia de los usuarios del edificio. Cada día más esas zonas comunes y complementarias son esenciales en los espacios de trabajo.

Principalmente, ¿cuál ha sido la parte más compleja del proyecto?, ¿a qué principales retos constructivos se han enfrentado?

Hemos contado con un gran equipo técnico que nos ha ayudado a solventar todos los retos, no solo el equipo de Touza Arquitectos, sino tanto la constructora Ferroviaria como los servicios técnicos de Citrus, nuestra ingeniería (Valladares)... obviamente el tener las obras afectadas durante la etapa COVID sin duda ha sido muy complejas de gestionar.

Al ser un edificio con una certificación Leed Platino tan exigente, la coordinación detallada de todos los elementos técnicos que habían de trasladarse de manera invariable del proyecto



Foto: Alfonso Quiroga

a la obra para conseguir hacer realidad ese objetivo, sin duda ha sido otro reto importante.

También el trabajar con forjados postensados para conseguir grandes luces tiene una cierta complejidad al no ser una

solución convencional a nivel estructural, pero que nos ha aportado una gran diaphanidad y calidad de los espacios.

Se ha ejecutado un edificio de 15.286,65 m², ¿qué elementos hay que tener en cuenta a la hora de definir un edificio de esta magnitud?



Sistemas translúcidos Danpal®
Preensamblados a medida para cada proyecto arquitectónico
con alto aislamiento térmico



Foto: Alfonso Quiroga

El problema de los edificios de gran escala como este es que son igual de exigentes en lo general y en lo detallado.

Un proyecto de gran escala tiene que funcionar visual y estéticamente desde la lejanía, pero al mismo tiempo el nivel de detalle cuando te acercas y lo tocas tiene que ser impecable. Ese manejo de la escala grande y la escala pequeña de manera simultánea es siempre el reto más importante en edificios de esta magnitud.

El edificio se ha proyectado en planta con forma de "L", ¿por qué se han decantado por esta forma? ¿Qué beneficios les aporta?

El mayor condicionante es siempre la morfología de la parcela, sus retranqueos y condiciones urbanísticas; al tener la parcela una forma con un ángulo recto y luego una parte más curvilínea, la manera más racional de enfocar el proyecto era apoyando el edificio sobre la geometría ortogonal que además era la que permitía ofrecer toda la parcela al exterior para que el paisaje que hemos creado, dialogara con el espacio urbano y con la glorieta que nos da acceso.

Una vez tomada esta decisión, la forma de L (que es una estrategia clásica y ortodoxa en la arquitectura de edificios terciarios), nos permitía colocar un núcleo central y tener módulos fácilmente segregables.

Así, cada planta en forma de L junto con el núcleo puede formar una unidad continua y alquilable en una única planta, pero también nos ofrecía la posibilidad de una división en dos brazos independientes (lo cual inmobiliariamente es muy interesante).

El edificio responde a estos cánones y se concibe como un "cuerpo único", fácilmente "segregable" para diferentes compañías, centralizando los accesos en un lugar único y común y ejecutando su planta en forma de "L" con dos brazos de distinto tamaño, que se adapta a la



Foto: Alfonso Quiroga

dimensión del solar y que se acogen al programa de diafanidad, modulación, y polivalencia distributiva... La esquina de esta "L", se enfatiza en su volumetría con la escalera de conexión vertical y en núcleo de ascensores que vierten sobre un núcleo central, que al tiempo que une los dos brazos permite segregarlos si fuese pertinente. Desde el punto de vista exterior, este "nexo" se enfatiza con una sobrecubierta de carácter estético que fractura con líneas verticales los dos brazos. Esta pieza de relación y conexión debe verse complementada por exigencias normativas (tanto del Plan General de Pozuelo, como del vigente Código Técnico de la Edificación), con otro núcleo complementario y otras dos escaleras que son realmente escaleras de incendios exteriores y descubiertas, pero "envueltas con una piel exterior" que ensalza el volumen general, con transparencia visual.

El vidrio y el aluminio son los materiales más visibles en el exterior del proyecto... ¿Por qué se han elegido estos materiales?, ¿ha afectado el entorno en el que se encuentra a la hora de elegir el tipo de material utilizado? ¿Qué otros materiales o sistemas constructivos son reseñables en la envolvente?

Cuando se realiza un edificio de oficinas uno de los elementos más valiosos para los usuarios es la luz y la relación visual con el exterior que además en este caso era especialmente atractiva por ese paisaje singular lleno de vegetación y agua que teníamos la oportunidad de crear.

Obviamente eso nos llevaba a una solución lógica de una fachada de muro cortina acristalada que se abría hacia la zona más atractiva de la parcela con las mejores vistas, mientras que en la parte posterior de la "L", que dialogaba más con los edificios colindantes nos permitíamos

una fachada menos expuesta, donde se combinaban paneles sándwich de aluminio con franjas de ventana corrida.

Esto también nos permitía racionalizar el impacto solar al proteger las partes más expuestas, bien con esa combinación de composite y vidrio o también en las zonas más acristaladas con una doble piel de lamas.

Todo ello genera una arquitectura rica en matices, pues no hay dos fachadas exactamente iguales sino que cada una de ellas responde a su ubicación dentro de la parcela a su exposición solar, a las vistas a la relación con el entorno, etc.

Lógicamente, los vidrios de baja transmisibilidad y altas prestaciones o los composites de aluminio de última generación nos permitían esta combinación de máxima transparencia y ligereza además de una rapidez y limpieza en la ejecución dado que al ser elementos que en muchos casos vienen ya prefabricados desde taller se pueden ejecutar con rapidez y con pocos residuos.

El resultado es una imagen potente y moderna pero atemporal, alejada de las modas arquitectónicas pasajeras.

En este sentido, uno de los aspectos de mayor importancia en el desarrollo de un proyecto de este estilo es la iluminación, ¿qué pasos han seguido para hacer un edificio saludable desde ese punto de vista? ¿Qué beneficios aporta una correcta iluminación en el uso cotidiano del edificio?

Para nosotros es fundamental la iluminación, tanto la natural como la artificial. En ese sentido, el estudio que se realiza gracias a la parametrización del edificio en modelos BIM es la posibilidad de ver el comportamiento del edificio respecto

Foto: Alfonso Quiroga



Foto: Alfonso Quiroga

de las distintas horas de sol a lo largo del año, y diseñar sus fachadas y cerramientos para buscar la optimización del soleamiento y de la iluminación natural. Obviamente, a partir de ahí, se tiene que desarrollar un estudio complementario de la iluminación artificial, donde cuidamos tanto la parte decorativa (los acentos de luz, los complementos que le dan más calidez, acentuando los volúmenes y espacios singulares del edificio).

Con respecto a su distribución interior, ¿qué particularidades y sensaciones transmite un espacio de oficinas? (considerando su esquema estructural, sus espacios libres y de relación...) ¿Qué criterios se han seguido para la realización de esta distribución?

La distribución global de cualquier edificio de oficinas y en especial de este, lo que persigue es la versatilidad, dado que es imposible conocer de antemano a su usuario final, y sus requisitos, que además van a ser cambiantes. Por ello, cuando se proyectan este tipo de edificios terciarios orientados al alquiler, es normal realizar distintas hipótesis y distribuciones, para verificar que la versatilidad es máxima.

En ese sentido, en este caso queríamos conseguir la máxima diafanidad posible, que permitiera todo tipo de redistribuciones futuras, siempre en base a divisiones ligeras. Por tanto, la estrategia fue diseñar una estructura de hormigón post-tensionado de grandes luces, eliminando los pilares centrales, de tal manera que casi cualquier distribución es posible. Los elementos "fijos", como pueden ser los núcleos, los caracterizamos de color (combinando el color burdeos con colores oscuros) para que sean fácilmente identificables y contrasten con los espacios diáfanos y blancos, que no condicionan, por tanto, cualquier futura intervención.

LEED Platino ¿qué elementos y sistemas han permitido llegar a esta categorización?, ¿cómo contribuyen a ello los sistemas activos y pasivos?

Para llegar a una calificación Leed Platino del máximo nivel, todos los elementos deben responder a la máxima exigencia, tanto los activos como los pasivos.

En primer lugar, es clave la disposición del edificio, su orientación solar, y el diseño de sus pieles



ALU-STEEL

Prestaciones de aluminio, estética de acero



Versión Modern

Versión Classic

Uw desde
0,83 W/m²K

Máximo acristalamiento
54 mm

Sección vista
72,5 mm



HERRAJE
SEGURIDAD



HERRAJE
OCULTO



DRENAJE
OCULTO

Descúbrala en VETECO STAND 10D02-PABELLÓN 10



ALU-STEEL
BY CORTIZO

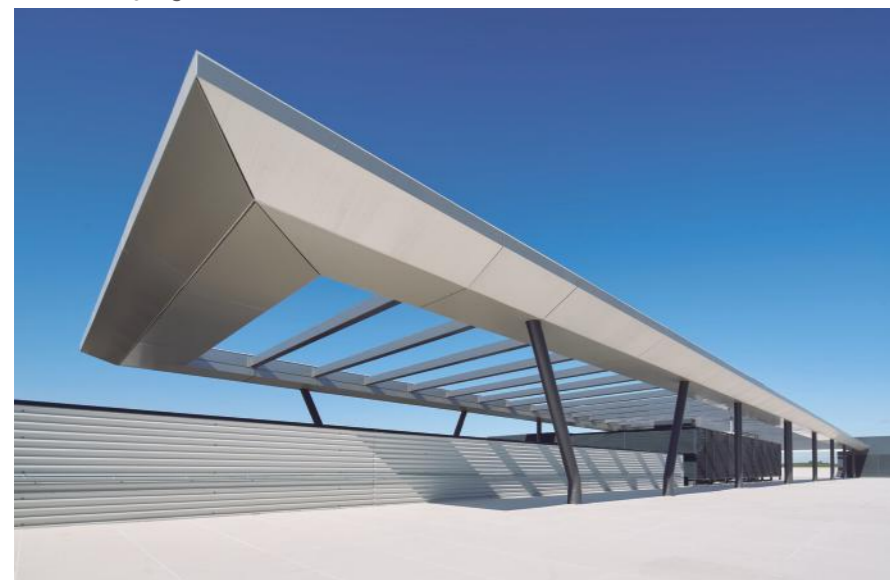


Foto: Alfonso Quiroga

con la máxima eficiencia, como hemos comentado (zonas más acristaladas donde tenemos más necesidad de soleamiento, zonas que combinan cerramientos opacos donde no es necesario, dobles pieles de lamas, chapa perforada, vidrios bajo emisivo, etc.).

En segundo lugar, las instalaciones energéticas juegan un papel fundamental, como lo son tanto la captación de energía solar térmica y fotovoltaica, o el empleo de una iluminación de alta eficien-

Foto: Alfonso Quiroga



cia, como hemos hablado, o sistemas de climatización de altísimo rendimiento.

Para la climatización del edificio se ha empleado un sistema de caudal variable de refrigerante (VRV) con recuperación de calor. La refrigeración/calefacción se consiguió mediante un intercambiador de calor de placas ubicado en la unidad de condensación, que recibe agua a una temperatura entre 15 y 35°C, dependiendo de la época del año. El calor lo producen las unidades VRV funcionando en modo "bomba de calor" y para reponer la energía necesaria para realizar el ciclo, se incluyó una caldera situada en sala específica en planta casetones para dar servicio de calefacción. La caldera funciona con regulación digital para tener un descenso progresivo de la temperatura del agua en función de la temperatura exterior. El volumen de aire a renovar al incluir filtros de triple etapa que generan ahorros considerables. Tiene especial importancia la extensa instalación de paneles fotovoltaicos que quedan integrados arquitectónicamente en el edificio en una ligera marquesina que además proporciona sombra en el agradable espacio de cubierta. La sinergia entre estos sistemas reducen el consumo de energía eléctrica (entre un 30 y un 50%).

Por otro lado, la certificación no solo se centra en aspectos de eficiencia energética, sino de transporte (tenemos plazas de recarga eléctrica, aparcamiento de bicicletas y monopatines totalmente

equipado, incluso con vestuarios y duchas a tal fin) o aspectos paisajísticos y de uso eficiente del agua, como hemos comentado anteriormente. También es relevante el empleo de materiales que cumplen en sus procesos con ciclos eficientes de producción, transporte, mínima generación de residuos, o aprovechamiento de material reciclado, y bajas emisiones.

Un punto muy importante donde muy pocas veces se incide es en la accesibilidad, del cual el proyecto cuenta con la certificación AIS-DIGA, ¿qué pasos se han conseguido para lograrlo?

En Touza Arquitectos tenemos una larga trayectoria y reconocimiento en cuanto a la sensibilidad por la arquitectura accesible, desde que ya en el año 1982 hiciéramos el primer y pionero Centro de Atención a personas con discapacidad física en Alcuéscar (Cáceres). Eso ha hecho que en toda nuestra trayectoria nos fuésemos interesando por como mejorar las condiciones de accesibilidad universal en todos nuestros proyectos, tanto residenciales como espacios de trabajo. Es esta sensibilidad compartida con el promotor, CITRUS, y por ello a través de la Fundación ARS (Fundación para la Accesibilidad y la Responsabilidad Social) hemos querido que el edificio se sometiera a los estándares más exigentes, por encima de lo que establece la normativa vigente, de cara a que el edificio disponga de las mejores condiciones de uso para todas las personas, independientemente de cualquier condición. Esa es la idea de la accesibilidad universal, que va más allá de lo que tradicionalmente entendemos, pues los retos a los que nos enfrentamos todas las personas a lo largo de nuestra vida (pues nuestra condición es cambiante desde el embarazo hasta la ancianidad) merecen ser atendidos en igualdad de condiciones, incluyendo también la inclusión de personas con discapacidad auditiva, daltonismo, cognitiva...

Por último, ¿qué es lo que más determina el éxito de un edificio de oficinas?

El éxito tiene muchas dimensiones, pero la que es más objetiva y "se puede medir" es que sea interesante para el mercado de alquiler, y que se ocupe lo antes posible. Este ha sido el caso, dado que su comercialización ha sido un éxito y tiene un altísimo nivel de ocupación desde el primer momento. El que se cumplan los objetivos de cualquier promoción es la clave para seguir dinamizando el sector, dado que de poco sirve hacer un edificio bello y sostenible si en último término no es funcional y atractivo para el sector inmobiliario.



Altra Lic. Cuatrecasas, Nueva York
Fotografía: imagen Subliminal