PROYECTOS
Y CASOS REALES

*Proyecto de **Estudio Lamela** para reconvertir un edificio de oficinas en viviendas de lujo sostenibles*

Rehabilitación integral en edificio Modesto Lafuente, Madrid



En verano de 2022 finalizaba en el barrio de Chamberí de Madrid, tras varios años de rehabilitación, la promoción de lujo del grupo promotor británico Grosvenor. Se trata de un proyecto concebido por Estudio Lamela que ha transformado radicalmente un edificio de oficinas que estaba infrautilizado en un residencial de viviendas de lujo. Esta rehabilitación integral, con una particular fachada, ha cambiado, con su diseño, la fisonomía de su entorno urbano.

Situado en el número 26 de la calle Modesto Lafuente, este edificio rehabilitado íntegramente cuenta con una altura de siete plantas sobre rasante (2.100 metros cuadrados) y tres bajo rasante (890 metros cuadrados). Esta promoción de lujo consta de 12 apartamentos familiares, de tres y cuatro dormitorios, de distinto tamaño, incluida una vivienda dúplex en la planta baja que cuenta con un jardín privado, y dos áticos, también dúplex, con amplias terrazas que completan la oferta residencial del inmueble. Gracias a su orientación Este – Oeste, las viviendas disfrutan de gran luminosidad. Así mismo, la promoción se culmina con una terraza comunitaria en la azotea con piscina y solárium, desde la que se puede disfrutar de unas vistas excepcionales de la ciudad.

Una de sus señas de identidad de este proyecto es la fachada traslúcida en la que el vidrio cobra protagonismo, que no solo mejora el paisaje urbano y regenera la zona, sino que incorpora 'dentro' de las casas un jardín verde protegido frente a una arboleda histórica. Estudio Lamela optó por una fachada conformada por sistemas de carpintería de Cortizo, vidrio transparente Climalit con diferentes configuraciones dependiendo del cada caso y dispositivos de gestión solar que incluyen estores exteriores motorizados (Gravent), una pérgola (Tamiluz) además de persiana interior en el caso de los dormitorios.



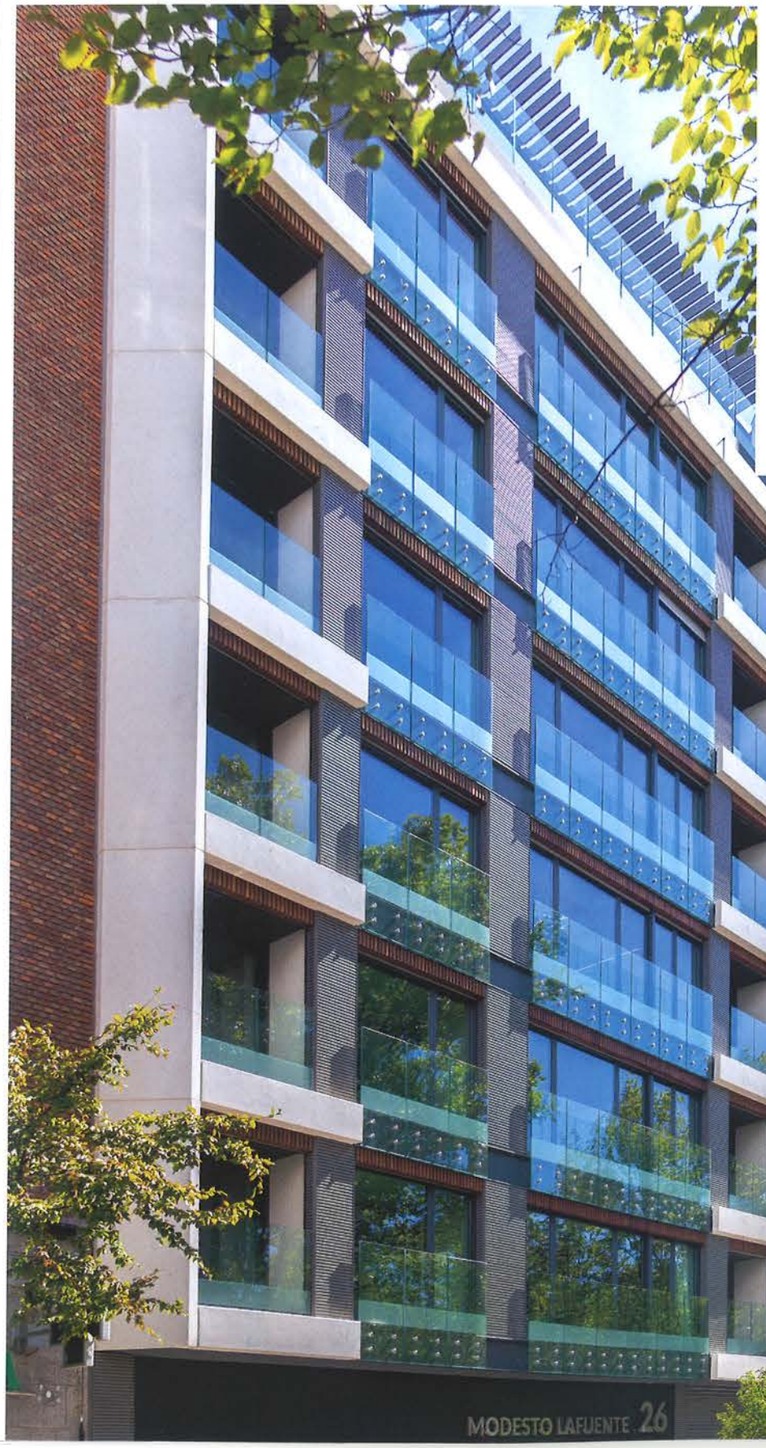


El objetivo de la fachada era crear, desde el interior de las viviendas, la sensación de «un pequeño oasis urbano, potenciado también por la azotea con la lámina de agua, la piscina y la vegetación». El diseño de esta fachada tan permeable permitía recrear esta percepción interior de fusión con el entorno natural y ha contribuido a mejorar el paisaje urbano y a la activación de la zona.

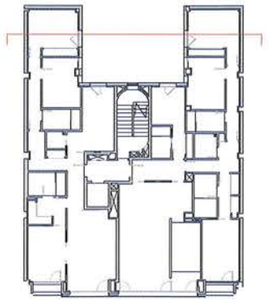
EFICIENCIA ENERGÉTICA Y CERTIFICACIÓN BREEAM

El edificio debía cumplir las mayores exigencias energéticas y se pretendía equilibrar lo urbano con lo natural alcanza. De esta forma, ya en su diseño y durante la construcción se han seguido todos los parámetros para para conseguir la calificación internacional BREEAM 'Muy Bueno', así como el certificado de eficiencia energética A, el más alto.

De esta forma, los residentes pueden ahorrar entre un 50% y un 70% en la factura energética y hasta un 40% en el consumo de agua respecto a las viviendas tradicionales, según datos de BREEAM. El uso de estrategias de gestión solar (sin un sobrecoste importante para el proyecto) ha resultado esencial para alcanzar estos parámetros e incrementar las ganancias térmicas y garantizar una buena eficiencia energética.

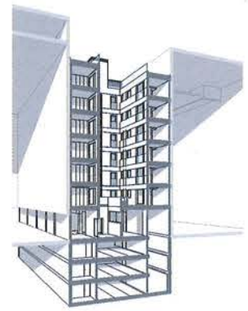


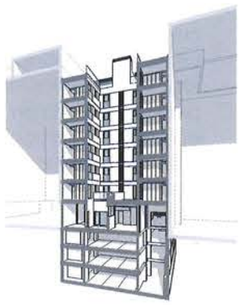






Alzado principal







Sección

LA OPINIÓN DE LA ARQUITECTA

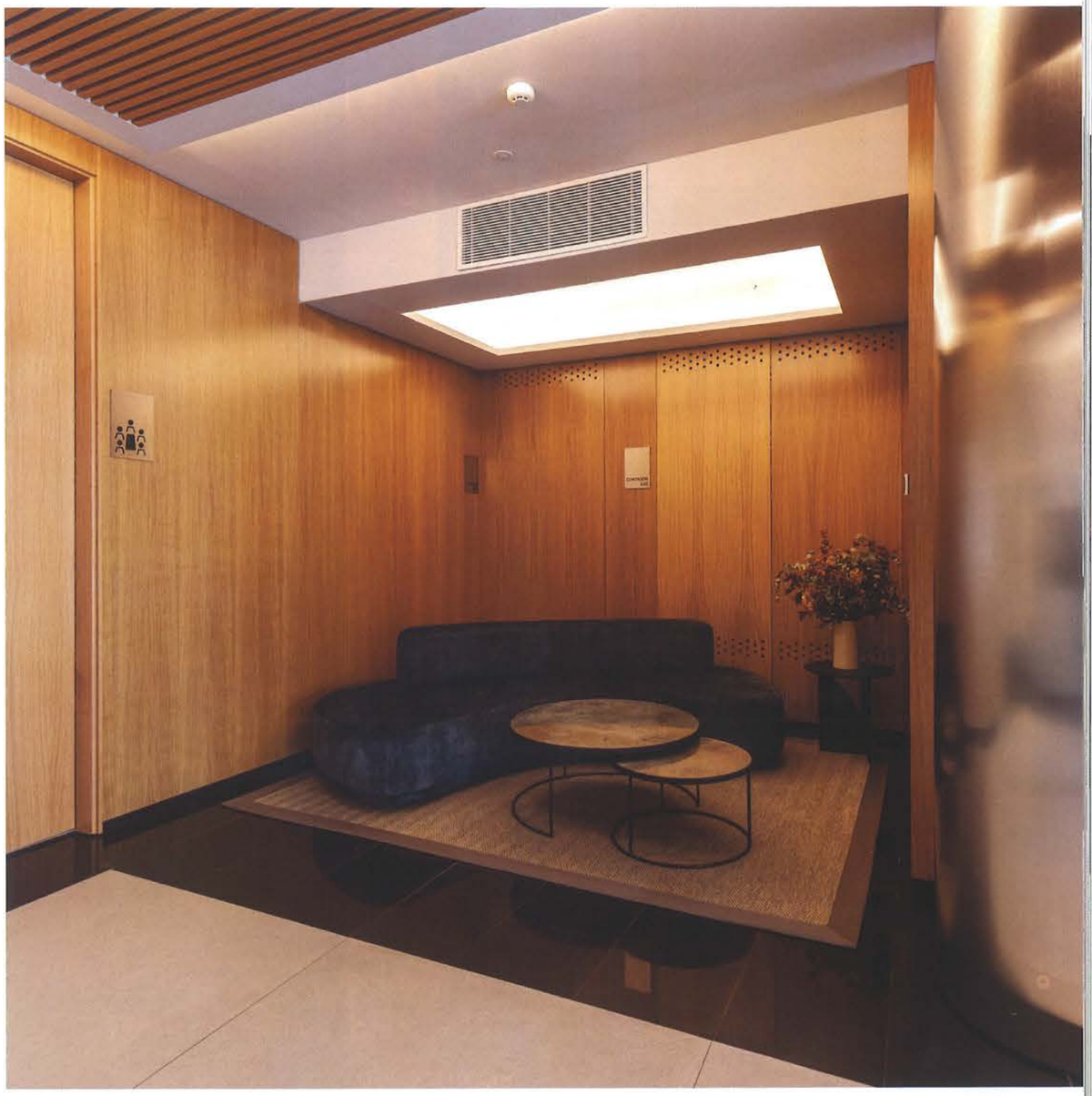




María Chocarro
DIRECTORA DEL PROYECTO.
Estudio Lamela

"Sobre los requisitos de la propiedad: «El objetivo de Grosvenor, y por lo tanto sus exigencias, pasaban por conseguir crear viviendas exclusivas. El desafío principal relacionado con el cambio de uso, y dado que la estructura era existente, fue conseguir optimizar la altura libre de plantas.»

Destaca el papel de la fachada en el proyecto: «Uno de los condicionantes de la parcela era que en la acera opuesta se encuentra un amplio parque ajardinado con árboles, lo cual no es común en el centro de Madrid. Así, el punto de partida del proyecto fue siempre utilizar este activo y crear una fachada muy permeable y volcada a esta zona verde para introducirla en las viviendas, es por ello que se optó por vidrio transparente. Esto condicionó también la distribución interior. El coste de fachadas con gran presencia de vidrio no necesariamente tiene por qué suponer un rasgo determinante para su exclusividad. En cualquier caso, según la entidad, características y orientación de cada proyecto se debe valorar qué supone proyectar fachadas con grandes aperturas».



Respecto a las exigencias de eficiencia energética: «La certificación BREEAM va en línea con los tiempos y la necesidad de construir de manera sostenible. Implica respeto hacia el medio ambiente, aumento del valor del inmueble y el cuidado de la salud del usuario final. También un ahorro considerable en los gastos de los residentes respecto a las viviendas tradicionales, tanto de agua como de energía. Conseguir el sello requiere de mucho control desde el inicio de la obra y durante todo el proceso, tanto de diseño como de construcción. El 80% (por volumen) de la fachada como componente principal, debía contar con productos y materiales que dispusiesen de una etiqueta ambiental. Mediante sistemas de protección solar y medidas de sostenibilidad, la presencia de vidrio no supone un detrimento de la eficiencia energética. En este caso en concreto, en la totalidad de m² de fachada, contando con la principal y la interior, el uso de vidrio no supone una proporción excesivamente superior a otro tipo de proyectos residenciales». "



SOLUCIONES SOSTENIBLES DE AISLAMIENTO

Estudio Lamela confió en Knauf Insulation para instalar sus soluciones sostenibles de aislamiento en esta transformación de rehabilitación energética pionera.

Así, se ha incorporado en su proceso rehabilitador la solución Ultracoustic, que aporta al proyecto residencial un alto confort térmico y acústico. De fácil instalación, «este aislamiento de lana mineral cuenta con el innovador ligante de origen vegetal eTechnology, que garantiza un excelente comportamiento de protección frente al ruido y al disconfort térmico y, sobre todo, una alta calidad del aire interior tanto en las zonas comunes como en las viviendas de este edificio icónico diseñado por el Estudio Lamela en el castizo barrio de Chamberí», explica Oscar del Río, director General de Knauf Insulation. «Las prestaciones medioambientales de Ultracoustic favorecen la obtención de los créditos para conseguir, entre otros certificados internacionales de sostenibilidad, el sello BREEAM, como es el caso», añade.

Esta exclusiva promoción única y sostenible de Modesto Lafuente, 26, fue galardonada en la categoría de 'Mejor actuación inmobiliaria en vivienda' de los premios Asprima-SIMA 2022, que concede anualmente el Salón Inmobiliario Internacional de Madrid. La finca cuenta con conserje, plazas de garaje, gimnasio propio e instalaciones de carga eléctrica.

FICHA TÉCNICA

Nombre:
Proyecto reestructuración parcial con cambio de uso. Edificio de 12 viviendas y aparcamiento

Clasificación/Uso:
Residencial

Situación:
Calle Modesto Lafuente 26, 28003, Madrid

Propiedad: Grosvenor

Arquitectura:
Estudio Lamela

Directora de proyecto:
María Chacarro

Colaboradores externos:
Valladares Ingenieria, Acerta, Arcadis

Datos cuantificables:

- Superficie (construida total): 3.053 m²
- Nº viviendas: 12
- Plantas: 10 (7 sobre rasante y 3 bajo rasante)
- Certificación – calificación energética BREEAM: Muy bueno

Profesionales e industriales:

- Aislamiento: Knauf Insulation (Ultracoustic)
- Carpinterías: Cortizo
- Prefabricados: Prehorquisa
- Protección Solar: Gravent (estores exteriores enrollables), Tamiluz (Pérgola cubierta)
- Revestimiento exterior: Knauf (Aquapanel)
- Vidrio: Climalit

PARA UNA REHABILITACIÓN INTEGRAL
confía en una solución total

SISTEMA SATE CON LANA DE ROCA

- Mejora la eficiencia energética del edificio
- Corrección de puentes térmicos
- Aislamiento continuo por la fachada y frente de forjado
- Aislamiento en lana de roca
- Material seguro: Euroclasse A1, material no combustible
- 30% en prestaciones mecánicas
- 50% en mejor resistencia a la compresión
- Disminuye riesgo de condensaciones intersticiales
- Reduce tensiones del cerramiento
- No contribuye a sobrecargar la fachada

Más información

KNAUF INSULATION