

Oficinas, naves industriales y locales de ocio y comercio en un complejo único en Madrid

Diseñado por el estudio Ortiz Bordallo para Grupo Inmobiliario Sol sobre 17.000 m² en Carabanchel

Gema Fernández
Madrid

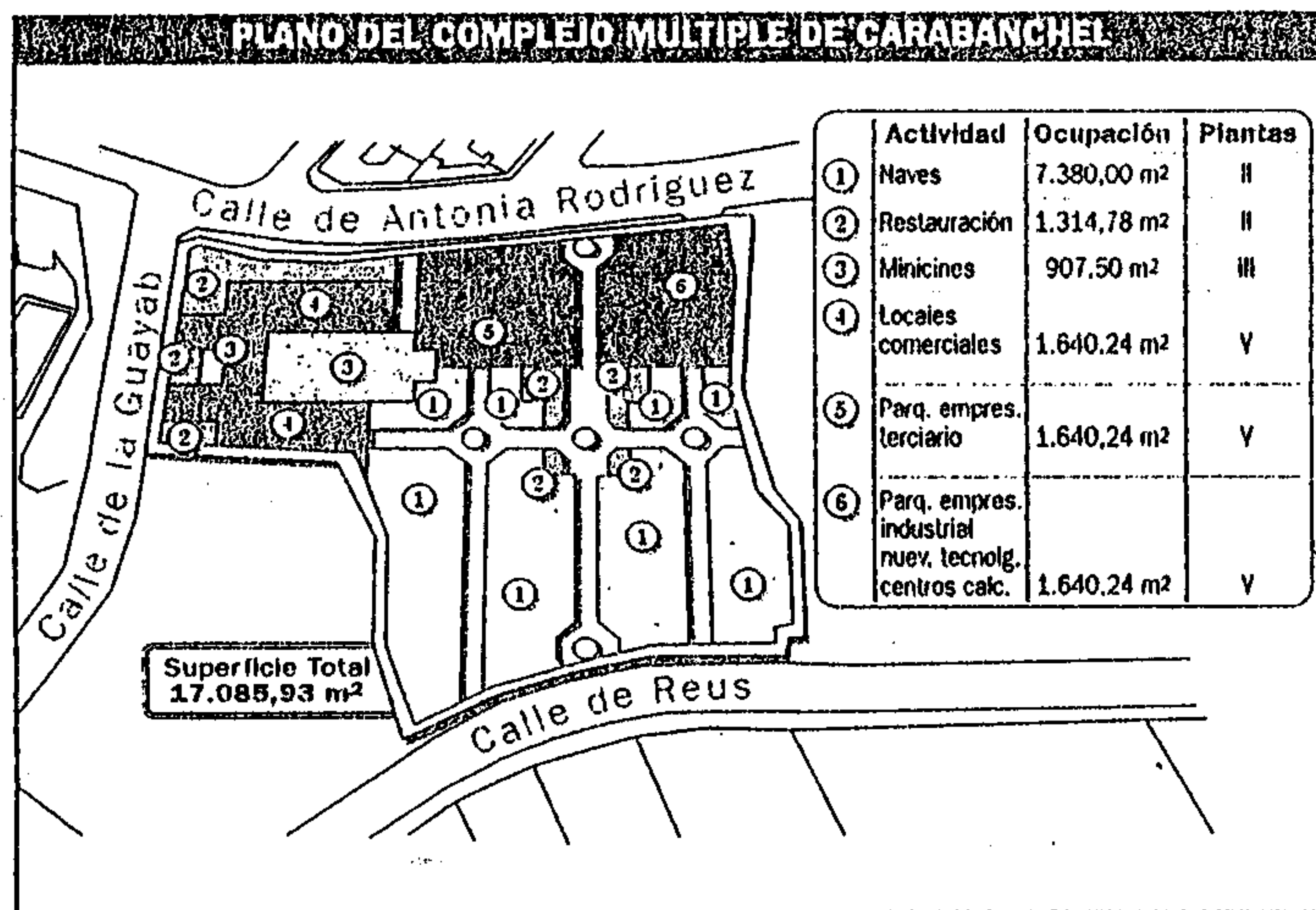
La creciente necesidad de suelo industrial y oficinas dentro de Madrid podría verse cubierta, al menos en parte, gracias al proyecto "Complejo Múltiple de Carabanchel" que ha diseñado el estudio de arquitectura Ortiz Bordallo para Grupo Inmobiliario Sol.

En una parcela de más de 17.000 metros cuadrados situada entre el antiguo barrio de Carabanchel y el nuevo PAU de la zona, dentro del área de influencia del polígono industrial Aguacate, el proyecto dispone la construcción de un complejo con naves industriales, parque empresarial y centro comercial y recreativo. Todos ellos usos permitidos por el Ayuntamiento de Madrid.

El objetivo es "revitalizar una zona muy depauperada, pero con un grandísimo futuro", explica el arquitecto del complejo, Antonio Ortiz Bordallo. Hay que tener en cuenta que la parcela de Inmobiliaria Sol está estratégicamente situada entre tres barrios del distrito de Carabanchel: el de Puerta Bonita, con unas 12.000 viviendas; Vista Alegre, con 18.500; y Buenavista, que cuenta con 9.000 casas. "Los habitantes de estas zonas podrían acercarse al complejo andando o empleando el transporte público", explica Victoria Roa, directora de la división Residencial y Suelo de la inmobiliaria.

A estas características zonales, habría que añadir el hecho de que, una vez construido el nuevo Ensanche de Carabanchel, supondrá un aumento de la cifra residencial en

La carencia de oficinas y parques industriales de calidad dentro de la almendra central de Madrid es un hecho muy presente entre los promotores. Inmobiliaria Sol ha descubierto un solar, situado cerca del Ensanche de Carabanchel, que no sólo permite estos dos usos, sino además, el recreativo y comercial.



Un complejo multifuncional único. La variedad de usos que el Ayuntamiento de Madrid prevé para estos 17.000 metros cuadrados de terreno situados en el distrito de Carabanchel han permitido realizar un complejo multifuncional en el corazón de Madrid que alberga desde naves industriales y edificios de oficinas, hasta un centro dedicado al ocio y al comercio. Todo ello conectado por pasillos acristalados y zonas ajardinadas.

más de 11.300 viviendas, con una superficie comercial prevista de 62.829 metros cuadrados, que "tenderán a ser insuficientes en comparación al volumen de habitantes que existen y habitarán en la zona", afirma Roa.

Para agotar todos los usos asociados que permite el terreno, la propuesta de Inmobiliaria Sol y el estudio de arquitectura Ortiz Bordallo consiste en desarrollar "tres conjuntos separados y a la vez integrados en la misma parcela". Así, se construirán

an dos naves industriales, que supondrán el 30% de la superficie total edificada (más de 12.300 metros cuadrados); dos bloques de oficinas de cinco plantas cada uno, es decir, el 40% de la superficie total (16.402 metros cuadrados); y una zona comercial y recreativa que prevé locales de venta y seis minicines con capacidad para 226 butacas y que ocuparía otro 30% de la superficie edificada.

El proyecto habilita, además, un parking dispuesto en dos subsuelos y con capaci-

dad para 965 plazas de aparcamiento.

Buscando generar los máximos beneficios tanto a inversores como a usuarios, los arquitectos del complejo han empleado criterios de mejora del rendimiento energético, sustentabilidad medioambiental, utilidad, confort, calidad, y eficacia en los costes. Por ello, los espacios han sido diseñados "con las proporciones geométricas adecuadas para obtener ambientes atractivos, acústicamente agradables, con la iluminación y climatización

oportuna". En las áreas de trabajo y oficinas se han adecuados espacios flexibles, proyectados para el uso de tecnologías y materiales destinados a rentabilizar al máximo la energía. Pueden observarse, además, detalles de confort y ahorro energético como el empleo de iluminación cenital en naves industriales y natural en las oficinas.

Ortiz Bordallo ha realizado incluso, un análisis de reflexión de la luz y tiempos de exposición a dicha reflexión de los trabajos realizados en las diferentes áreas del complejo, lo que les ha permitido recomendar una gama de color para cada espacio.

La integración de espacios verdes, la existencia de fuentes y el empleo de agua 'reciclada' para el riego de las zonas ajardinadas, cumplen los objetivos de respeto al medioambiente.

Las tasas de rentabilidades del proyecto, así como el precio y los ingresos previstos, varían en función de dos alternativas de comercialización. La primera, que el comprador sea un promotor que desarrolle el complejo para su posterior venta a un inversor o directamente a usuarios, supondría una tasa de rentabilidad del 25% sobre una inversión de 1.500 millones de pesetas. La segunda opción consiste en la adquisición por parte de un inversor que quiera patrimonializar el proyecto en alquiler, y supone una rentabilidad del 9,75% para un coste de 2.200 millones de pesetas.

En ambos casos, y dado el volumen de construcción, se prevé un plazo mínimo de dos años para desarrollar este innovador complejo multifuncional único en Madrid.

Nuevo Baztán aprueba su próximo PGOU

El Ayuntamiento de Nuevo Baztán ha aprobado un nuevo PGOU que plantea la ampliación del casco urbano y su unión con las urbanizaciones de la zona mediante la transformación del viejo olivar que las separa del pueblo en un parque. Para evitar que los coches atraviesen la urbe, se construirá una variante que rodee el municipio. Asimismo, se emplearán 20 millones en remodelar la Plaza del Pozo, y otros 39 en terminar una zona deportiva.

Alcorcón remodela la avenida Polvoranca

La avenida Polvoranca, la principal vía de Alcorcón, recibirá un 'lavado de cara'. El Consistorio invertirá 350 millones en renovar su pavimento (que se sustituirá por granito), asfalto, iluminación y mobiliario urbano, así como en ajardinar los laterales de la calle. Las obras coincidirán con la adecuación de la plaza de la calle Polvoranca con calle Nueva, en el antiguo patio del colegio San Luis de Gonzaga, que se convertirá en un espacio de esparcimiento para los vecinos.

300 pisos para jóvenes en Fuenlabrada

El alcalde de Fuenlabrada, José Quintana, ha anunciado la construcción de 300 pisos destinados a los jóvenes de la localidad en régimen de alquiler con opción posterior a compra. El proyecto se enclavará en el futuro ensanche residencial del municipio que enlazará el casco urbano con el barrio de Loranca, de nueva construcción, donde también se está levantando el Hospital y el cuarto campus de la Universidad Rey Juan Carlos.

Vallehermoso invierte 9.600 millones en Madrid

Vallehermoso invertirá 9.600 millones en la promoción de 260 viviendas en Madrid, que se construirán en la Avenida de Portugal, cerca del Puente de Segovia. La inmobiliaria ha comprado el terreno, cuya edificabilidad ronda los 26.000 metros cuadrados, en una subasta organizada por la Gerencia de Infraestructuras del Ministerio de Defensa. Las obras comenzarán a principios de 2002.

Alcalá recibe a IP Powerhouse gracias a Jones Lang LaSalle

Alcalá de Henares.- La empresa inglesa de tecnología IP Powerhouse ha alquilado 12.000 metros cuadrados en el municipio de Alcalá de Henares, en lo que fueran los antiguos laboratorios Knoll y Liade. Esta superficie, de unos 50.000 metros cuadrados en total, servirá a IP para instalar su cuarto centro de proceso de datos de Internet (IDC) en el continente europeo, a la par con los que ya tiene en ciudades como Amsterdam, Viena y Barcelona.

La operación, una de las más grandes de España, ha sido mediada por la consultora Jones Lang LaSalle, que ha puesto en contacto a los representantes de IP Powerhouse con los actuales propietarios de los terrenos, Procam (Promotora Catalunya Mediterránea), empresa ligada a Caixa Catalunya, que en su día compró esta superficie a los antiguos laboratorios por un importe cercano a los 3.000 millones de pesetas.

Hasta ahora, IP Powerhouse no ha querido revelar la inversión que ha supuesto esta operación, pero si tomamos las cifras del precio medio del alquiler de naves industriales en la región, podríamos estar hablando de más de 280 millones de pesetas sólo en el alquiler del antiguo laboratorio, cantidad a la que habría que añadir el desembolso que supondrá la adaptación de la nave a las necesidades tecnológicas de la compañía británica.

225 millones para reformar calles

Chinchón.- El Ayuntamiento de Chinchón invertirá 225 millones de pesetas en la rehabilitación y mejora de quince calles del casco histórico de la ciudad. Los trabajos consistirán en la pavimentación de las calles de la Cueva, Quiñones, y plaza de Vacas, y en la adecuación integral de las calles Mulillas, La Iglesia, Barranco Bajo y Alto y del Generalísimo.

El objetivo del Gobierno municipal, presidido por la alcaldesa Ana Magallares, es

"mejorar notablemente" las infraestructuras de la ciudad. Es por ello que se ha dado prioridad al arreglo de aquellas calles que tenían la red general de aguas y el alcantarillado muy deteriorados debido a su antigüedad.

Para reformar y pavimentar estas calles se emplearán materiales adecuados al entorno histórico de uno de los pueblos de la región que mejores restos de arquitectura castellana tiene, y se dispondrán en forma de empedrado.