

— REHABILITACIÓN DE FACHADA · 2013 — 2018

Tower W69

Remodelación integral de envoltente

Ocho niveles de oficinas, una estructura intacta y una envoltente completamente reescrita. El registro de un edificio que cambió de identidad sin dejar de funcionar un solo día.

UBICACIÓN

República Dominicana

ALCANCE

Envoltente, zócalo y entorno inmediato

PROGRAMA

Oficinas + comercio en planta baja

ESTUDIO

ESTUDIO DE ARQUITECTURA



JUN 2018

01

— ESTADO PREVIO · OCTUBRE 2013

Un volumen correcto, una piel agotada

El inmueble llega al proyecto como un edificio de oficinas de ocho niveles sobre una parcela de esquina, con estacionamiento a nivel al frente y al costado. Su estructura de hormigón –losas continuas, antepechos macizos y un núcleo de circulación adosado en el extremo poniente– se encontraba en buen estado y no requería intervención portante. El problema no era estructural: era de imagen y de desempeño.

La fachada original resolvía el vano con ventanería corredera de aluminio recortada dentro de antepechos ciegos y protegida por aleros corridos de hormigón. Ese recurso, correcto en su momento, fragmentaba la lectura del volumen en ocho franjas independientes: el edificio se leía como ocho plantas apiladas y nunca como una sola pieza.

Las condensadoras de climatización colgaban directamente del paramento posterior, sin ducto ni celosía, y la marquesina de planta baja se había resuelto con chapa metálica sobre una estructura añadida. Hacia la avenida, el zócalo era ciego e indiferente.

DIAGNÓSTICO

- Envolvente sin jerarquía ni remate: el volumen carece de final
- Ganancia térmica y deslumbramiento sin control
- Equipos técnicos expuestos sobre el paramento
- Planta baja ciega, sin relación con el espacio público



Vista desde la avenida. El muro perimetral con el número 69 es el único signo de identidad del inmueble.



Fachada principal. Los aleros corridos de hormigón dividen el volumen en ocho bandas autónomas.



Núcleo de circulación y fachada posterior. Condensadoras ancladas al paramento y marquesina de chapa sobre estructura añadida.

02

PROYECTO · OCTUBRE 2013

Reescribir la piel, no el edificio

La propuesta parte de una decisión a la vez económica y ambiental: conservar íntegramente la estructura existente y sustituir únicamente la envolvente. Sobre el volumen construido se monta una segunda piel que reordena la lectura del conjunto mediante tres operaciones encadenadas.

El encuadre. Dos aletas verticales de panel compuesto oscuro se adosan a las esquinas y se prolongan por encima del último forjado. Junto con un parapeto continuo que oculta los equipos de azotea, forman un marco que contiene el volumen y corrige su proporción achatada: el edificio gana altura sin ganar un solo metro.

La banda. Aleros y antepechos fragmentados se sustituyen por un sistema continuo que alterna franjas de vidrio de control solar con antifaces opacos a la altura del forjado. La ventana deja de ser un hueco recortado y pasa a ser una línea horizontal ininterrumpida.

El zócalo. La planta baja se abre en cristal bajo una marquesina en voladizo e incorpora un local comercial a pie de calle. El acceso peatonal se jerarquiza con pavimento, bolardos y arbolado, y el estacionamiento se ordena con hileras de árboles e isletas verdes.

El estudio sumó un jardín vertical en la fachada poniente y señalética de gran formato integrada en las aletas. Todo se validó con fotomontajes sobre tomas reales de sitio, desde los puntos de vista efectivos del peatón y del conductor.

INTENCIÓN DE EJECUCIÓN

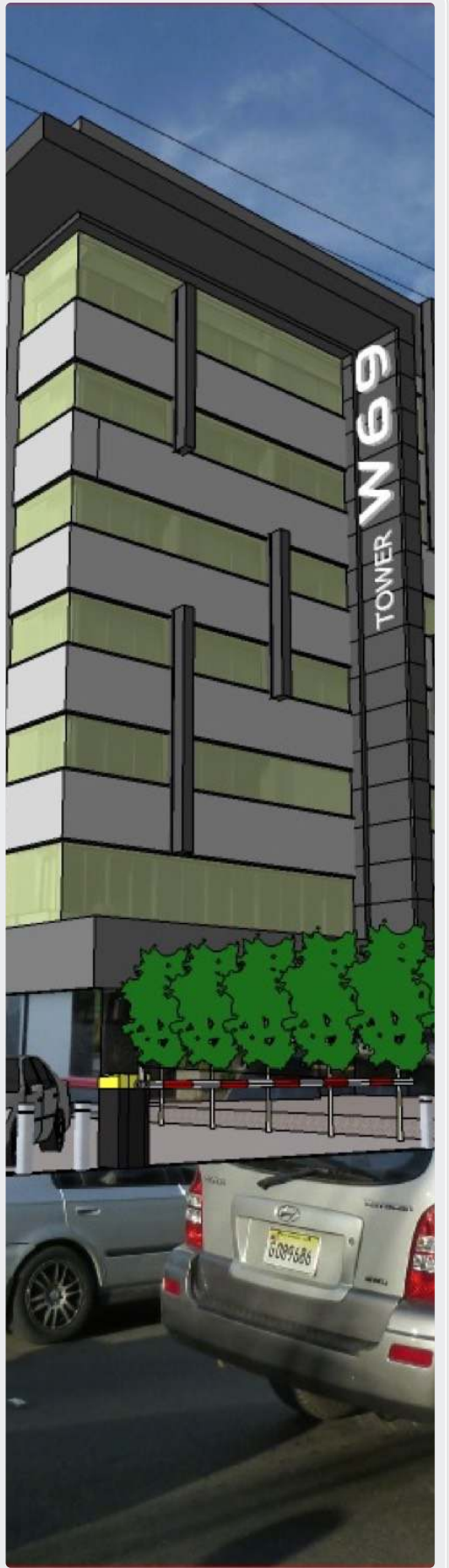
- Estructura conservada al 100%: cero demolición portante
- Envolvente ligera anclada al canto de losa
- Control solar en el vidrio, no en elementos salientes
- Zócalo comercial como estrategia de activación urbana



Estudio volumétrico. Las aletas grafito encuadran la esquina y sostienen la señalética vertical; el jardín vertical ocupa la franja poniente.



Zócalo a nivel peatonal: marquesina en voladizo, local comercial en cristal y celosía sobre el núcleo técnico.



Fotomontaje sobre la misma toma del levantamiento previo. Verificación directa del impacto urbano.

03

— OBRA · 2014 — 2015

Construir sin vaciar el edificio

La condición de partida definió el método: el edificio debía permanecer ocupado y en operación durante toda la obra. Toda la intervención se planteó, por tanto, desde el exterior hacia el interior.

Agosto 2014. Se monta un andamiaje tubular perimetral que envuelve las cuatro caras en su altura completa. El edificio deja de ser cuatro fachadas para convertirse en un único frente de trabajo continuo y accesible. Desde esa plataforma se ejecutan el desmontaje de la ventanería original y la demolición selectiva de los aleros de hormigón, liberando el canto de forjado sobre el que se anclará el nuevo sistema.

Noviembre 2014. Se completa el montaje del muro cortina: perfilaría de aluminio anclada al canto de losa, vidrio de control solar en las franjas visuales y panel opaco en las de antepecho. La fachada nueva aparece completa y limpia antes de tocar un solo elemento del interior.

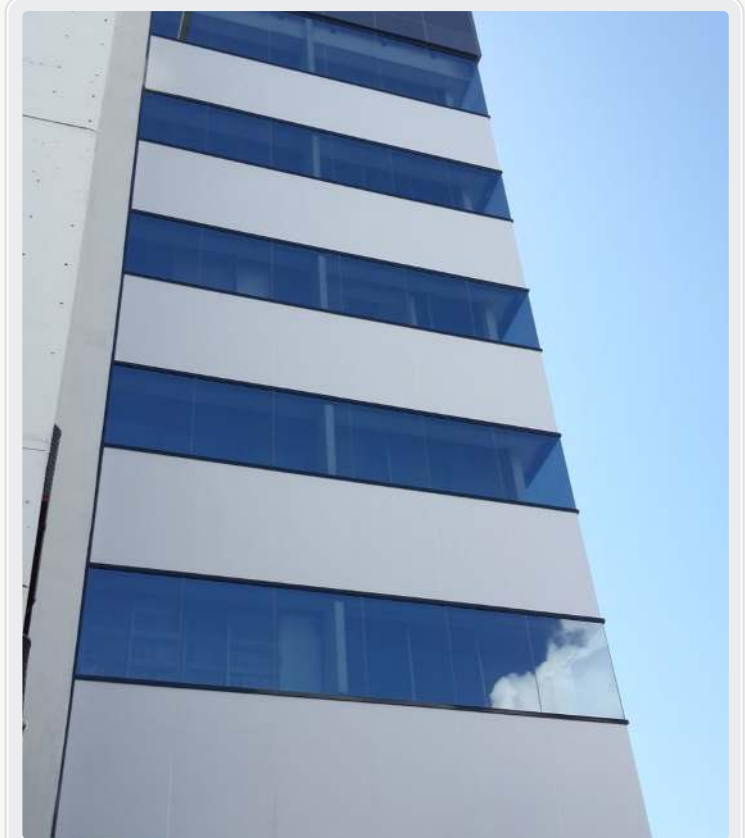
Diciembre 2014. Se revisten las aletas y la coronación con panel compuesto de aluminio gris grafito. Las tomas de esta fase registran el momento más elocuente del proyecto: la costura entre el paramento ya intervenido y el lateral todavía original. Los dos edificios, el que fue y el que será, conviviendo unas semanas en la misma esquina.

MÉTODO

- Edificio en operación durante la totalidad de la obra
- Andamio perimetral integral como frente único de trabajo
- De fuera hacia adentro: primero la piel, después el interior
- Sin refuerzo: el sistema descarga sobre el canto existente



Agosto 2014. Andamiaje perimetral integral. El edificio se convierte en un solo frente de trabajo sin interrumpir su operación.



Noviembre 2014. Muro cortina montado. La alternancia vidrio-antepecho aparece por primera vez como línea continua.



Diciembre 2014. La costura: revestimiento grafito ya colocado junto al lateral aún original. El antes y el después en una misma toma.

04

OBRA TERMINADA · JUNIO 2018

Una sola pieza

El edificio terminado se lee como un volumen único. Las bandas continuas de vidrio y antepecho recorren el frente sin interrupción y se detienen contra las aletas grafito, que rematan por encima de la última planta y cierran la composición por arriba. Donde había ocho franjas superpuestas hay ahora un prisma con un principio y un final.

El núcleo de circulación se mantuvo deliberadamente diferenciado. Sus antepechos blancos escalonados se conservaron y se depuraron, de modo que el elemento que antes parecía un apéndice funciona hoy como contrapunto: una pieza clara y rítmica junto a una superficie continua y reflectante. La decisión de no unificarlo es lo que evita que el edificio se convierta en una caja anónima.

En el zócalo, el cristal oscuro y la marquesina resolvieron la relación con la avenida. El local comercial y la terraza a pie de calle activan el frente, la caseta de control ordena el acceso vehicular y el arbolado – palmeras de porte alto plantadas en el proyecto y hoy consolidadas– devuelve la escala humana al encuentro entre el edificio y la acera.

ENTRE LA PROPUESTA Y LA OBRA

El jardín vertical y la señalética de gran formato del estudio inicial no llegaron a obra. Su función compositiva –dar peso y verticalidad a las aletas– la absorbió el propio revestimiento grafito, sin arrastrar el mantenimiento asociado. Es la decantación que ocurre cuando un proyecto atraviesa presupuesto, operación y tiempo.



Acceso vehicular. La caseta de control ordena la entrada; el número 69 se conserva como signo de identidad.



Zócalo activado. Cristal oscuro, marquesina, terraza a pie de calle y arbolado consolidado.



Vista de esquina. Bandas continuas, aletas grafito y coronación unificada. El volumen recupera proporción vertical.

SÍNTESIS

Cinco años, la misma estructura

Entre las dos imágenes no hay un metro cúbico de hormigón añadido. La misma losa, el mismo núcleo, la misma huella sobre la parcela. Todo el cambio ocurre en el espesor que separa la estructura de la calle. Esa es, exactamente, la tesis del proyecto: en un parque construido que envejece más rápido que su estructura, la envolvente es la pieza donde una intervención acotada produce el mayor retorno –de imagen, de confort y de valor.

8
NIVELES INTERVENIDOS

100%
OPERACIÓN MANTENIDA

0
M³ DE ESTRUCTURA AÑADIDA

4
FACHADAS SUSTITUIDAS

CRONOLOGÍA

OCT 2013	Levantamiento y diagnóstico del estado previo
OCT 2013	Estudio volumétrico y validación por fotomontaje
AGO 2014	Montaje de andamiaje perimetral integral
NOV 2014	Muro cortina completado
DIC 2014	Revestimiento de aletas y coronación
JUN 2018	Registro de obra terminada y entorno consolidado

