

Expansión

DE LA ACTUALIDAD ECONÓMICA DIARIA

JUEVES 9 de octubre de 2008 Año XXII nº 6.782 | 1,50 euros | PRIMERA EDICIÓN

www.expansion.com

inmobiliario

TRIBUNA: OFICINAS EN EDIFICIOS ULTRAMODERNOS VS. EDIFICIOS REHABILITADOS Página 38

OPINIÓN

Mauricio Real

Director de producción 3G Office

Oficinas en edificios ultramodernos vs. edificios rehabilitados

Dos tendencias opuestas pero ambas igualmente válidas están de moda en el diseño de espacios de trabajo, una es la rehabilitación de edificios antiguos, que ha adquirido un reconocido protagonismo en el desarrollo de las ciudades y en la recuperación de su identidad urbana y la otra es la construcción de oficinas ultramodernas y vanguardistas, que ha ayudado a crecer a las ciudades.

Ambas opciones van enfocadas a un determinado prototipo de empresa y actividad y merece la pena una reflexión.

La tecnología usada en el trabajo sigue determinando el diseño de los edificios de oficinas. Es lógico pensar que un inmueble que desde su proyecto de edificación tiene en cuenta estos aspectos, funcionará mejor que otro edificio que debe adaptarse a estas necesidades no contempladas en su diseño inicial.

En edificios rehabilitados, las características arquitectónicas preexistentes (pilares o muros, suelos de madera o piedra, techos estucados, etc.) y hacen reinventar soluciones para los cableados y las instalaciones de climatización, respetando la estructura del inmueble. Sin embargo, sus techos casi siempre altos, permiten otras posibilidades de diseño muy atractivas, como la aplicación de una iluminación diferente y el aprovechamiento del espacio no sólo en m² sino en m³.

Un edificio diseñado específicamente para oficinas será más funcional que otro que no ha sido diseñado para este uso.

En los nuevos edificios de oficinas, los espacios destinados al trabajo se diseñan diáfanos lo que permite a la empresa adaptarlo de acuerdo a sus necesidades concretas. En los edificios de oficinas rehabilitados, los espacios destinados a puestos de trabajo suelen estar muy condicionados por la arquitectura. Los pilares o muros de carga condicionan la distribución espacial, no siendo posible el diseño de grandes espacios en *open plan* para áreas de trabajo.

La tecnología usada en el trabajo sigue determinando el diseño de los edificios de oficinas

Respecto a la relación con el entorno y la ubicación, la figura urbanística más empleada es la del parque empresarial donde un conjunto de edificios de oficinas se agrupan compartiendo un área de servicios (restaurantes, bancos, tiendas, etc.) que resuelven las necesidades personales de los trabajadores. Sin embargo, normalmente en su puesta en funcionamiento el transporte público no es lo suficientemente ágil y las áreas de servicio no entran en funcionamiento hasta que el parque de edificios está a un nivel de alquiler elevado.

Los edificios rehabilitados se encuentran en áreas consolidadas de la ciudad, normalmente en barrios de alto nivel. Desde el principio están dotados de transporte público y de los servicios de una gran ciudad, su ubicación facilita tanto el desplazamiento como la resolución de las necesidades personales del empleado.

Los gastos de explotación y sostenibilidad juegan un papel importante. Un edificio diseñado basándose en la tecnología actual tiene menos gastos de explotación y es normalmente más sostenible que un edificio antiguo reconvertido al uso de oficinas.

En edificios rehabilitados, la arquitectura existente no favorece el desarrollo de soluciones tecnológicas ideales desde el punto de vista de sostenibilidad. Una forma de bajar los gastos de explotación es racionalizando el uso del espacio incluyendo en la reforma interior instalaciones que permitan un mejor aprovechamiento de la energía.