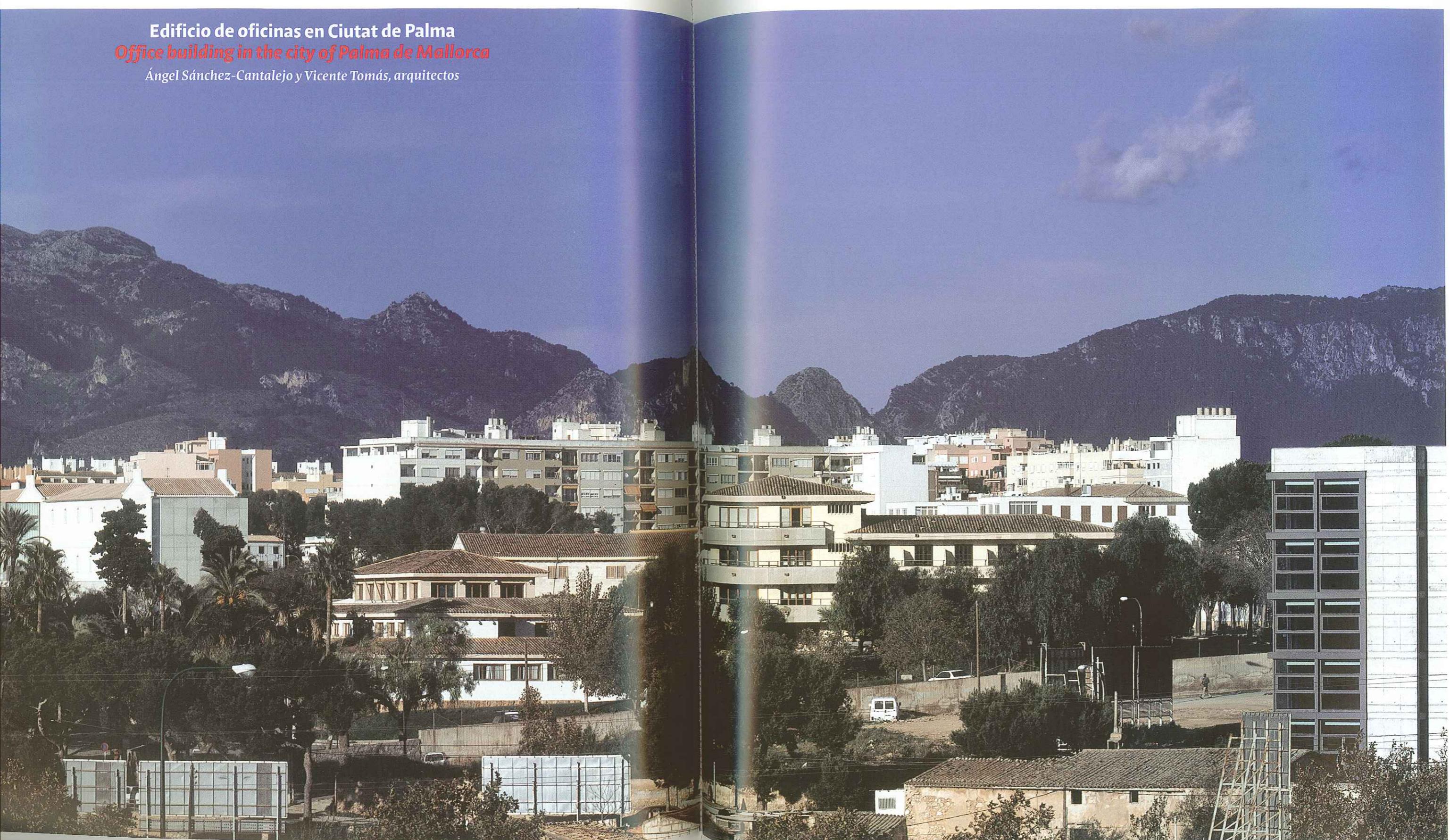


Edificio de oficinas en Ciutat de Palma
Office building in the city of Palma de Mallorca

Ángel Sánchez-Cantalejo y Vicente Tomás, arquitectos





Este edificio se levanta en una confusa línea frontera entre diferentes tipologías, usos diversos de la ciudad, trazas y alineaciones geométricas muy poco coherentes, en un paisaje escasamente definido en el que se insertan diversos incidentes que complican, aún más si la percepción de este paisaje de la ciudad. Una escasa entidad del edificio que se proyecta y la importancia del caos paisajístico con el que se enfrenta aconsejan rehuir todo intento de ordenación de este no-paisaje o de intentar ciertos parámetros para su creación. Así, el nuevo edificio participa de todos y cada uno de los elementos de las tipologías concurrentes en el sector, aunque sin tomar partido decidido por ninguna de ellas.

El terreno ocupado por el nuevo edificio está situado en el límite septentrional, entre el área ocupada por la edificación urbana entre medianeras que se extiende entre el centro de la ciudad convencional, y las edificaciones aisladas dispersas fuera del núcleo urbano de Palma de Mallorca. La existencia en este lugar de una serie notable de incidencias urbanas, como es el caso del hospital psiquiátrico y las zonas verdes anexas o de grandes implantaciones

deportivas como el estadio de Lluís Sitjar, contribuyen a crear mayor dispersión en el paisaje de este sector de la ciudad.

Coexisten aquí diversas tipologías edificatorias, desde edificios hasta medianeras hasta volúmenes exentos, hasta requerimientos funcionales diferentes aunque con cierto predominio del uso residencial, y trazas geométricas asimismo diferenciadas tanto en altimetría como en planimetría, cuya coexistencia contribuye a dibujar un paisaje relativamente inconexo. El nuevo edificio a proyectar responde a un programa de oficinas de alquiler, y se dispone en un solar en el extremo de una serie de edificios de viviendas entre medianeras, en uno de los principales accesos a la ciudad. En todo caso, su escasa entidad no hace posible su participación con ciertas posibilidades de éxito en la reordenación del paisaje de este sector urbano.

La ordenación interna del inmueble

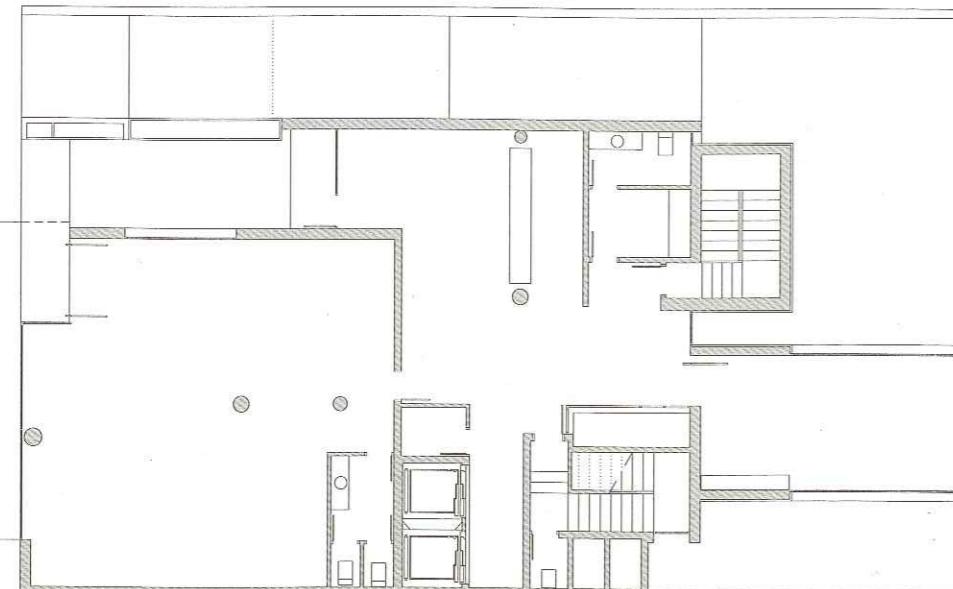
El edificio se desarrolla en planta baja y cinco niveles superiores; razones del planeamiento urbanístico determinan una clara separación de las alineaciones superiores de las que corresponderían en teoría a las medianeras dere-

cha y fachada posterior, orientaciones norte y oeste respectivamente. El inmueble dispone en planta baja de un vestíbulo de recepción, un local comercial y una sala de reuniones comunitaria, de uso compartido para las diferentes empresas que ocupen el edificio. Se han construido asimismo dos plantas sótano destinadas a aparcamientos y locales técnicos.

La planta tipo ha sido proyectada a partir de un esquema de dos rectángulos maclados, en cuyo punto de macla se dispone un núcleo integrado por el sistema de comunicaciones verticales y los sanitarios generales, de forma que puedan ubicarse dos oficinas por planta o unificar la planta entera, según sean las necesidades de las empresas que las alquilen. No se ha realizado ningún tipo de compartimentación interior de las oficinas en la planta tipo, dejando la libertad de subdividir al usuario que las ocupe según sean sus necesidades organizativas y estéticas. La tecnificación de los locales destinados a uso administrativo impone la necesidad de flexibilizar al máximo toda la superficie en los revestimientos horizontales de los pavimentos como techos, razón que ha aconsejado la incorporación de suelos técnicos y cielos rasos registrables.

En la doble página anterior y en la página izquierda, dos perspectivas panorámicas de la Ciutat de Palma. La nueva edificación debe enfrentarse con una situación de elevada conflictividad tipológica, edilicia y arquitectónica, sin apenas elementos de agresión. Junto a estas líneas, visión en escozo de la fachada principal del edificio, extraña combinación entre la tipología residencial de la que se considera heredera y la terciaria que le viene impuesta en razón del encargo propuesto.





Junto a estas líneas, plantas baja y piso. Razones de orden urbanístico imponen una serie de retronqueos en la medianería lateral derecha que provoca que la edificación adopte una tipología intermedia, a caballo entre la volumetría exenta y la medianera pura. Esta situación peculiar se refleja, por ejemplo, en la disposición de los huecos que perforan sus fachadas exteriores. Junto a estas líneas, dos imágenes correspondientes a estos retranqueos que se producen en la parte posterior del volumen edificado.

En la doble página siguiente izquierda, sección longitudinal de la volumetría básica del edificio, proyectada para que sea fácilmente subdivisible en dos unidades diferenciadas. Derecha, visión en escorzo del edificio principal, en una visión que señala su enlace entre la nueva tipología y la residencial preexistente.

El edificio está compuesto por una masa de hormigón realizada in situ. Mientras que en la superficie de sus fachadas septentrionales se han rasgado unas largas aberturas horizontales, en sus fachadas orientadas hacia la calle, se han creado unas aberturas de generosas dimensiones de carpintería de aluminio que abren las oficinas hacia las vistas de la futura zona verde denominada Cuña Verde.

La voluntad de simplificar el proceso constructivo y el resultado compositivo producen la elección de materiales tales como el hormigón in situ visto para elementos estructurales y cerramientos de fachada, y las carpinterías de aluminio. Estos materiales hacen alusión al contexto urbano, para evitar de esta manera la sofisticación técnica de las fachadas de los edificios convencionales de oficinas, de los que intencionadamente se ha querido huir. La superficie construida total del edificio es de 2.323,44 metros cuadrados de los que 865,48 corresponden a los techos construidos de plantas bajo rasante, distribuidos en dos sótanos inferiores ocupados por veinte plazas de aparcamiento, aljibes y locales técnicos. 265,61 metros cuadrados corresponden a la planta baja y a los diferentes servicios comunes que se albergan en ella. El resto de la superficie construida del edificio se reparte por igual en-

tre las cinco plantas piso de oficinas, cuya superficie es de casi mil doscientos metros cuadrados, distribuidos entre las diez oficinas de la planta tipo y sus zonas comunes, como son escaleras, ascensores y sanitarios.

The new building stands on a blurred frontier line between different typologies, different uses of the city, highly inconsistent geometric lines and alignments, in a badly defined landscape in which numerous unevennesses are found that complicate even further, if possible, the perception of this cityscape. The lack of entity of the building and the importance of the landscape chaos it has to face made it advisable to avoid any attempt to develop this non-landscape or to attempt to create certain parameters for its creation. Thus, the new building participates in each and every one of the elements of the typologies that concur in the place, though without taking a decided part in any of them.

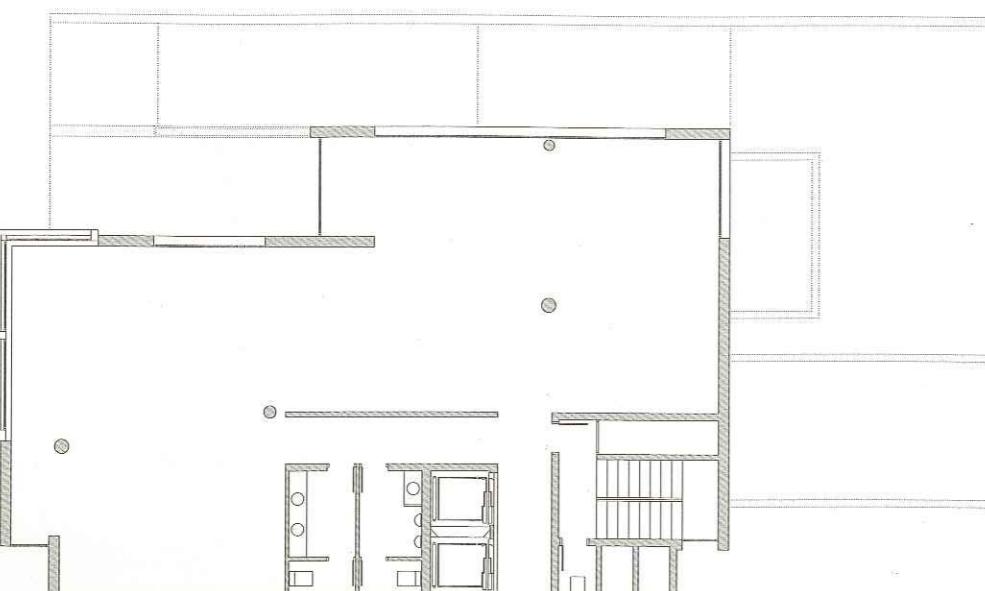
The place occupied by the new building is situated on the northern limit, between the area occupied by urban constructions between party walls extending in the centre of the conventional city and the isolated and disperse constructions that exist outside the urban nucleus of Palma de Mallorca. The existence in this place of a notable se-

ries of urban events, such as the psychiatric hospital and its attached green areas or the large sports implantations such as the Lluis Sitjar stadium, contribute to create a greater dispersion in the landscape in this sector of the city.

Coexisting here are a variety of built typologies, from buildings between party walls to free-standing volumes and different functional requirements, though there is a certain predominance of the residential use and geometric lines that are also differentiated both in their height and in their extension, whose coexistence contributes to sketch a somewhat unconnected landscape. The new building meets the requirements of an office rental programme and stands on a site at the end of a series of blocks of flats between party walls in one of the city's main accesses. Whatever the case, its lack of entity does not allow it to participate with any hope of success in the redevelopment of the landscape in this urban sector.

Internal layout of the building

The building develops over the ground floor and five upper levels; urban planning reasons determined a clear separation of the top alignments from those that would theoretically correspond to the right-hand party wall and the back facade, the north and west orientations respectively. The building has on the ground floor a reception vesti-



shop and a communal meeting room by the companies that occupy the building. Two basement storeys have also been built, one for car parking and technical facilities. The central storey has been designed on the basis of two twinned rectangles, in whose twinning a nucleus integrated by the vertical communications system and the general lavatories. It allows two offices to be located per floor or for a single floor to be unified, depending on the needs of the companies that rent them. No inner partitions have been carried out in these offices, leaving the user free to subdivide them in accordance with any organisational and aesthetic requirements. The technical requirements of the offices destined for administrative uses impose the need to make the entire surface as flexible as possible, both in the floor and in the ceiling cladding. This made it advisable to incorporate accessible technical floors and ceilings.

The building is composed of a mass of concrete in situ. While the surface of its northern facade features long horizontal openings, the facade facing on to the access street and to the back has openings of generous dimensions with aluminium frames that open up the offices to the visible future green area called Cuña Verde, the Green Wedge.

In order to simplify the construction process and to obtain a good positional result produce a choice of materials such as exposed concrete poured in situ for structural elements and facade enclosures, or aluminium frames. These materials allude to the industrial context, in order to thus avoid the technical connotation of the facades in conventional office buildings, which the architects deliberately wanted to avoid.

The total built surface of the building is 2,323,44 square metres, of which 865,48 correspond to the surfaces of the underground floors, distributed in two basements occupied by twenty parking spaces, cisterns and technical premises. 265,61 square metres correspond to the ground floor and the different communal services it houses. The total built surface of the building is shared among the five upper storeys, with a surface of 1,192,35 square metres distributed over the ten offices that occupy the building and their communal areas, such as stairs, lifts and lavatories.

Author: Son Vallori 2000, S.L. Localization: Carrer de Son Sánchez 38. Palma de Mallorca. Architects: Juan Sánchez-Cantalejo and Vicente Tomás. Structural engineer: Mario Travé. Structure: Matías Gómez. Construction: Donato Lasa, S.A. Photographer: Alejo Bagué.

