



Conoce más del edificio en www.edificioara.com

Un oasis ‘verde’ optimizado por la tecnología

Un edificio de 6.000 metros cuadrados y cuatro plantas que se adaptan de forma flexible a las necesidades de sus inquilinos. Un espacio en el que la búsqueda de la luz, el bienestar y la colaboración se conjugan con sistemas automatizados que favorecen la optimización energética y la climatización, entre otros aspectos. Así es el renovado edificio ARA, en Madrid, un ejemplo de cómo la tecnología y el diseño se convierten en habilitadores clave para la sostenibilidad.

Por Isabel Reviejo y Leticia Duque

Existe un concepto que sirve para apelar a una filosofía que valora la eficiencia energética, el uso de energías renovables y la mejora de la calidad ambiental interior: el biointeriorismo.

Esta corriente es la que impregna el edificio ARA, un inmueble renovado integralmente en 2023 y en el que todos los

elementos caminan en la misma dirección para optimizar su gestión, potenciar la sostenibilidad y proporcionar a sus inquilinos una experiencia de bienestar y armonía con la naturaleza.

El edificio está situado en la madrileña calle Josefa Valcárcel, en el entorno del conocido como puente de la CEA y junto a Arturo Soria, una de las arterias principales de la ciudad. Se trata de una zona predominantemente residencial, pero en la que también hay grandes edificios de

oficinas (incluyendo sedes de importantes empresas), centros comerciales y culturales. Su ubicación estratégica destaca por su conectividad: ARA está a apenas unos minutos en coche (o transporte público) de la M30 y la A2, el aeropuerto Adolfo Suárez Madrid Barajas, el intercambiador de Avenida de América o la Estación de Chamartín Clara Campoamor.

Su reforma, llevada a cabo por el estudio Alfaro-Manrique Atelier, responde a “una demanda de nuestros inquilinos y

potenciales clientes”, y ha traído “una actualización de acabados y de instalaciones, junto con mejoras a la eficiencia y la accesibilidad”, afirma Miguel de Frutos Pachón, Asset Manager del Edificio ARA.

El atrio: la joya del edificio

De esta forma, se ha llegado a un edificio exento rodeado de áreas ajardinadas y con amplias zonas de oficinas que se alzan alrededor del elemento más destacado de la construcción: el gran atrio central.

Se trata de un espacio común en el que la luz natural lo baña todo; un invernadero de 17 metros de altura con plantas naturales de grandes dimensiones, que hace que acceder a ARA sea una “experiencia impactante”, como la califica De Frutos. “El atrio es un espacio común para el encuentro, que hace del trabajo un momento para compartir y disfrutar con naturaleza vertical, mobiliario de diseño y un ambiente cálido”, apunta el Asset Manager.

En ARA, todo está pensado para evocar esa comunión con la naturaleza, desde las maderas utilizadas hasta los aromas de las zonas comunes, pasando por los textiles o las luminarias. Pensando en el sentido del oído, se han implementado sistemas de reducción acústica y un suave hilo musical natural en consonancia con el entorno.

En uno de los rincones del atrio, una figura alta vigila el entorno: se trata de ARACELI, una estatua de menina ataviada con un vestido blanco y con motivos vegetales. Su presencia responde a una causa benéfica: su importe de compra fue destinado a ayudar a las víctimas del terremoto de Turquía de 2023.

Como si fuera el vestíbulo de un hotel, el atrio es el eje central a partir del cual se articulan zonas comunes en las que se repite la síntesis entre funcionalidad y naturaleza.



Miguel de Frutos Pachón, Asset Manager del Edificio ARA, y Paloma Melendo, directora de la revista Facility M&S

En verano, la instalación fotovoltaica de la cubierta ha permitido, en las semanas más favorables, hasta un 45% de autoconsumo

Eficiencia energética avalada

Una de las directrices que se tuvieron en cuenta a la hora de llevar a cabo la reforma fue que ARA se convirtiera en un referente de la sostenibilidad. El esfuerzo ha dado sus frutos, ya que ha conseguido la certificación BREEAM de construcción sostenible y la AIS, relativa a la accesibilidad.

De Frutos explica algunos de los aspectos clave para estos méritos: “Hemos eliminado rampas y barreras arquitectónicas, renovado el acceso a los ascensores, mejorado instalaciones de climatización, renovado todas las luminarias, la envolvente del edificio con cristales de doble cámara y visera solar... Estas medidas,

junto con la planta fotovoltaica instalada en cubierta, nos han permitido obtener un certificado de eficiencia energética clase A, que muy pocos edificios rehabilitados consiguen”. El pasado verano, la instalación fotovoltaica de la cubierta ha permitido, en las semanas más favorables, hasta un 45% de autoconsumo.

El Asset Manager explica que disponen de sistemas de control para monitorizar mensualmente el consumo de hasta 24 zonas distintas del edificio. Asimismo, se han instalado detectores de presencia en las zonas de menor tránsito, grifería automática y detectores de pérdidas de agua, entre otras innovaciones. El sistema de control BMS (*Building Management Sys-*



tem) se ha renovado completamente, como parte del cumplimiento de la operativa BREEAM, al igual que los sistemas de renovación y circulación de aire, que incorporan recuperadores entálpicos.

A su vez, “todo el sistema de seguridad y control de accesos ha sido intervenido, permitiendo un control remoto de la instalación y accesibilidad 24/7”, precisa De Frutos. Además, gracias a la inteligencia artificial (IA), el sistema es

capaz de distinguir las falsas alarmas (como, por ejemplo, la que puede generar un gato al pasar).

Buscando el bienestar

El diseño de biointeriorismo está concebido para que ARA se convierta en un “oasis” de bienestar —como lo define su Asset Manager— en mitad de la ciudad: “Trabajas feliz en un entorno luminoso y acogedor, un diseño de biointeriorismo

que atrapa”. Y, además, que fomenta tanto la comunicación como el trabajo en equipo, continúa.

Esta concepción crea, también, un sentimiento de pertenencia, ya que las personas se sienten “responsables de mantenerlo en el mejor estado y orgullosos de recibir visitas en sus oficinas”.

Los inquilinos cuentan con una gran flexibilidad para crear su propio espacio de trabajo y adaptarlo a sus necesida-

» Los inquilinos de ARA

Tras la remodelación, la capacidad del edificio se ha ampliado, con una ocupación máxima de una persona cada siete metros cuadrados. En total, el aforo de ARA ahora asciende hasta las 672 personas. Su modulación permite alquilar espacios de todo tamaño: desde unos 80 m² hasta plantas completas, de unos 1.900 m².

¿Y qué tipo de empresas y negocios se espera que ocupen el Edificio ARA? A esta pregunta, el Asset Manager responde que, hasta ahora, están teniendo una “fuerte demanda” de empresas tecnológicas, farmacéuticas y del sector de las energías renovables, entre otras: “En general, empresas que buscan que tanto sus empleados como los clientes que visiten sus instalaciones se lleven una grata impresión cada día al entrar en el edificio”.

Actualmente, ya se han firmado los siete primeros contratos de arrendamiento, y el edificio se encuentra al 40% de su capacidad, con la expectativa de alcanzar un porcentaje del 70% antes de que acabe este año.

“Nuestros clientes son nuestros mejores referentes; queremos que se queden con nosotros muchos años y que traigan otros futuros inquilinos”, concluye De Frutos.



Los próximos pasos contemplan trabajar en mejoras de eficiencia energética y sistemas de climatización más eficientes, entre otros

un servicio *boutique*, en colaboración estrecha con nuestros clientes, que no tienen un responsable directo de gestión de sus espacios, por lo que vamos de la mano en muchos de los proyectos que nos proponen”.

En un edificio sostenible e inteligente como ARA, “disponer de personal *in situ* concienciados con el mejor funcionamiento del edificio es esencial: un equipo bien motivado de mantenimiento y de recepción al servicio de nuestros inquilinos y en comunicación continua de sus necesidades”.

Los próximos pasos contemplan trabajar en “mejoras de eficiencia energética, la incorporación de nuevas tecnologías que permitan optimizar el uso de excedentes de nuestra instalación fotovoltaica y sistemas de climatización más eficientes para zonas muy concretas del edificio”, argumenta De Frutos, quien agrega que a esto se le podrían sumar desarrollos en una *app* que permitan reservar espacios o servicios del edificio, como las salas de reuniones o plazas de garaje para las visitas. 🏢

des, añadiendo despachos, salas de reuniones y diferenciando las zonas de acuerdo con las necesidades de cada uno, algo que facilita el hecho de contar con una fachada a cuatro vientos e instalaciones de suelo y techo técnico.

Se configure como se configure el espacio, los grandes ventanales del edificio —a los que se suma la función fundamental del atrio— facilitan que la luz natural alcance cada puesto de trabajo e ilumine los espacios abiertos, señala el responsable del edificio.

Como zonas comunes destacan, además del mencionado atrio (con espacios habilitados para el descanso o la conversación), una cafetería con terraza exterior, una sala de reuniones amplia,

cabinas insonorizadas que están a disposición de todos los inquilinos, un vestuario y un aparcamiento subterráneo. En este último, siguiendo su naturaleza ‘verde’, el edificio no se olvida del transporte sostenible y cuenta, además de con cargadores para los vehículos eléctricos, con plazas de aparcamiento cubiertas destinadas a las bicicletas y a los patinetes eléctricos.

Mejora continua en eficiencia

A la hora de hablar de la gestión del edificio y sus servicios asociados, De Frutos enfatiza el dato de que se trata de un edificio de 6.000 m², en el que el inquilino promedio tiene 500 m² arrendados: “Esto nos obliga a funcionar como