

CORTEZZA LAS PALMAS, MEDELLÍN **LEED Core and Shell V 3.0 GOLD**



Foto: Llano fotografía

Descripción del Proyecto

Edificio tipo Core and Shell, consta de 10 pisos, 2 sótanos y una torre de parqueaderos de 5 pisos. El edificio cuenta con una terraza con vegetación y mobiliario abierta al público. Tiene un área construida 39,182 m², está localizado en la ciudad de Medellín, en el km 4 vía Las Palmas, Cra 28 # 17-452 Km 5, diagonal Al Country Club. Uso principal oficinas y comercio. Entre las empresas que ya se encuentran ocupando el edificio están: Grupo Familia y Wework. Se recibió la certificación LEED Gold en Julio de 2020. Terranum está comprometido con el desarrollo sostenible de sus proyectos, por lo cual ha seleccionado LEED por ser uno de los sistemas de certificación más completos.

Equipo del proyecto

Propietario: TERRANUM Desarrollo S.A.S

Diseñador arquitectura: AIA Arquitectos e Ingenieros Asociados

Diseñador MEP: Jose Tobar & Cia, E5 S.A.S, Hidrosalinas

Constructor general: AIA Arquitectos e Ingenieros Asociados

Coordinación LEED: TERRANUM S.A.S

Commissioning: SETRI Sustentabilidad

Modelación energética: Soluciones Energéticas Sostenibles (SES)

Principales aspectos relacionado con desempeño energético

El proyecto logró un 24.2% de ahorro de energía respecto a la línea base del estándar ASHRAE 90.1-2007. Algunas de las características a destacar son: fachada en vidrio de alta eficiencia Cool lite KNT el cual es un vidrio selectivo que permite la entrada de luz en el ambiente, borrando el calor y los rayos UV, además se complementó con la instalación de cortasoles verticales que garantizar mayor confort y menos carga solar. En cuanto a iluminación, la mayoría son luminarias LED, se dejó dimerización y control on-off por zonas en sótanos, un sistema de automatización y control con un componente especial para gestión de la eficiencia energética.

Principales aspectos relacionados con gestión sostenible de agua y paisajismo.

Se logró un 66% de ahorro de agua respecto a la línea base. El proyecto instaló aparatos hidrosanitarios de alta eficiencia e incorporación de agua lluvia tratada en sanitarios y orinales. Se cuenta con un 56% de zonas verdes y espacios abiertos, ya que se conservó parte del bosque alrededor de la huella del edificio. En terraza se cuenta con 612 m² de vegetación nativa.

Principales aspectos relacionados con el uso de materiales

El edificio logró incorporar un 22% de materiales reciclados y un 69% de materiales regionales. Pensando en la futura operación sostenible del inmueble, se dejó formulada una política de manejo de residuos enfocado en reciclaje y un cuarto debidamente señalizado y dotado para hacer una adecuada recolección y reciclaje de estos.

Principales aspectos relacionados con calidad del ambiente interior

El proyecto fue diseñado para tener inyección de aire fresco a todos los espacios, tanto zonas comunes, como espacios de oficinas. Cada ventilador cuenta con filtros MERV 8 que permiten filtrar material particulado y entregar un aire de mejor calidad. Se cuenta con un sistema de Torres de enfriamiento y chillers para el aire acondicionado. Por otro lado, el edificio cuenta con ventanas operables, las cuales se estima puedan ser usadas en gran parte del año debido a las condiciones climáticas de la ciudad.

Principales aspectos de manejo en obra

El proyecto implementó un plan ambiental integral en obra que abarcó temas como: manejo de agua lluvia en sitio, prevención de la contaminación del aire, adecuado manejo de residuos en obra, reciclaje y reúso en sitio, protección de la vegetación, entre otras. Se

ESTUDIOS DE CASO

obtuvo una tasa de reciclaje del 87% de los residuos generados, equivalente a 851 toneladas de residuos que lograron desviarse del relleno sanitario.

Principales aspectos relacionados con la ubicación y su entorno

El edificio se encuentra sobre la avenida las Palmas, hay un paradero de buses a menos de 400 metros de distancia. Por otro lado, el edificio cuenta con 75 racks para bicicletas y 12 duchas para promover el uso de la bicicleta como medio de transporte alternativo. Así como también 24 bicicletas eléctricos de préstamo gratuito para los usuarios fijos del edificio. Por otro lado, se designaron 28 cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos de baja emisión y/o combustible eficiente, así como también 28 para carro compartido.

Otros aspectos a resaltar

Se talaron 538 árboles que estaban en el lote, pero se sembraron en compensación 1614 individuos.

Modelo de negocio

Este proyecto fue pionero en la obtención de beneficios tributarios por construcción sostenible. El ANLA emitió resolución para la exención de IVA en fachada, equivalente a 403 millones de pesos.

Anexos:

- Imágenes del proyecto de alta calidad
- Autorización de uso de información e imágenes
- Enlaces con videos del proyecto (opcional)