

# THE PAPER

## REPORTAJE:

Un Paseo entre las

## CATEDRALES DEL VINO

■ ARQUITECTURA, URBANISMO Y CULTURA PÁG. 6



LA PUBLICACIÓN BIMESTRAL  
PARA LOS CLIENTES  
DE COLLIERS ESPAÑA

NÚMERO 2  
MAYO 2008

■ NACIONAL COLLIERS ENCARGADO DEL PROCESO DE COMERCIALIZACIÓN DE LA EMBAJADA BRITÁNICA

## La Embajada Británica busca comprador

Purchaser sought for the British Embassy building in Madrid

Una oportunidad única de adquirir un solar en uno de los mejores barrios de Madrid, donde cualquiera de los usos que se implanten –residencial, dotacional, hotel o recreativo y parking– presentan un atractivo recorrido. Con motivo de su traslado a la Torre Espacio de Madrid, la actual Embajada Británica en España está a la venta. Situada desde principios del siglo XX en el madrileño barrio de Almagro, uno de los centros financieros de la capital, el edificio contempla una edificabilidad potencial de más de 8.000 m<sup>2</sup>. Sin embargo, el auténtico valor de este activo radica en la zona en que está ubicado. Colliers International en España y Colliers International en Londres serán los encargados de gestionar la venta de este emblemático edificio.

Unique opportunity to acquire a site in one of the best districts in Madrid. It is a perfect location for residential, hotel and leisure or educational uses with a tremendous redevelopment potential. Due to the relocation of the British Embassy to Torre Espacio in Madrid, the current British Embassy building in Madrid is being offered for sale by private tender. Since the beginning of the 20<sup>th</sup> century, the Embassy has been located in the Almagro district of Chamberí, one the most important administrative and financial districts within the city. The property comprises an extremely well located with a total buildable area of more than 8,000-m<sup>2</sup>. Colliers International in Spain and Colliers CRE Residential United Kingdom have been appointed as the vendor's agent on a sole exclusive basis.

Pág. 3



■ INTERNACIONAL LA REGIÓN PARISINA CONCENTRA 49 MILLONES DE M<sup>2</sup> EN OFICINAS

## Île de France, en el centro de los negocios del mundo

Francia y más concretamente Île de France representa el segundo mayor mercado de oficinas del mundo. El capital invertido en el mercado inmobiliario de Île ascendió a más de 27.000 millones de euros en 2007 mientras que las rentas de sus alquileres superan los 450 de euros el m<sup>2</sup> en las mejores zonas. Paris CBD, la Défense y el Suroeste de la capital

del Sena son sus principales zonas. Île de France cuenta con un total de casi 49 millones de m<sup>2</sup> a los que hay que sumar un millón setecientos mil m<sup>2</sup> en construcción. Cifras que le sitúan como uno de los mayores mercados de oficinas del mundo; segundo por detrás de Tokio, siendo uno de los más estables de Europa.

Pág. 9

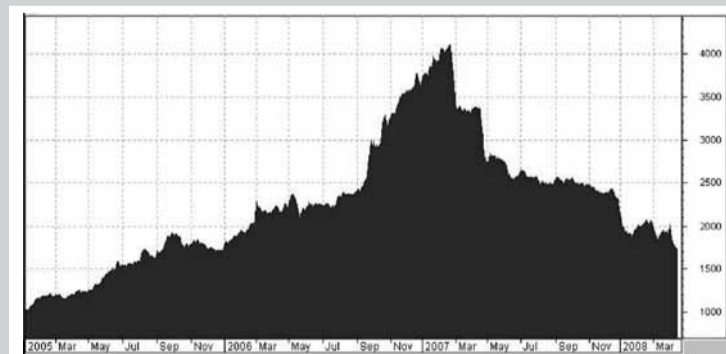
## ANÁLISIS BURSÁTIL

### El sector inmobiliario español ¿Crisis u oportunidad?

El reajuste del mercado inmobiliario se ha dejado sentir con especial intensidad en los últimos meses en España, con un fuerte frenazo en las ventas de pisos y un estancamiento del consumo privado. No obstante, este nuevo escenario no debería ser entendido como un momento para huir del sector, sino como una inmejorable oportunidad

para tomar posiciones en aquellos valores que se han visto injustamente castigados en Bolsa, pese a contar con una sólida línea de negocio, como Metrovacesa, Realia, Reyál-Urbis o Martinsa-Fadesa. La ecuación que desde mediados del año pasado lleva repitiéndose con insistencia (restricción del crédito es igual a una menor con-

cesión de hipotecas y, por consiguiente, a menores ventas de inmuebles) ha supuesto un duro golpe a la confianza de los inversores, tanto del sector financiero como del inmobiliario, hecho que ha servido para corregir los desequilibrios bursátiles que se habían producido en España a partir del segundo semestre de 2006.



Evolución bursátil del sector inmobiliario español desde principios de 2005. Datos en puntos / Fuente: Infobolsa

## MÁS PAPER

■ NACIONAL

### Colliers amplía su negocio

La consultora inmobiliaria continúa imparables en su política de crecimiento con la incorporación de una nueva línea de negocio: el desarrollo de servicios profesionales de consultoría técnica inmobiliaria bajo la marca Colliers Servicios Técnicos.

### Colliers launches new business lines

The real estate firm continues its policy of growth with the incorporation of a new business line: technical real estate professional services will be provided under the brand Colliers Servicios Técnicos.

Pág. 2

■ LA OPINIÓN DEL COLABORADOR

### Las oficinas no entienden de crisis

El mercado madrileño, que se mantiene fuerte gracias a un bajo nivel de desocupación, se presenta ante inversores, propietarios e inquilinos como un mercado estable en el que cabe esperar, incluso, aumentos de rentas en las mejores zonas de negocios en 2008.

### Office Market so far unaffected by crisis

The Madrid office market may still register rental increases in some areas due to its low vacancy rates and continued strong demand. The investment market is adjusting to an increase in yields.

Pág. 4

■ URBANISMO

### Zaragoza, impulso renovador

La capital de Aragón está cambiando, modificando su fisonomía, modernizando infraestructuras, lo hace de la mano de la Exposición Internacional de 2008.

Pág. 10



Un gigantesco lazo de titanio tornasolado corona el Hotel de la bodega Marqués de Riscal en la Rioja Alavesa

RIOJA Y RIBERA DEL DUERO CONSTRUYEN ESPECTACULARES BODEGAS DE INNOVADORES Y VANGUARDISTAS DISEÑOS

## Un Paseo entre las Catedrales del Vino

EL VINO NECESITA DE UNA EXCELENTE MATERIA PRIMA, TIEMPO, DEDICACIÓN Y CARIÑO. NO OBSTANTE, HOY EN DÍA, MUCHAS BODEGAS ENTIENDEN QUE LA ARQUITECTURA TAMBIÉN ES UN FACTOR DETERMINANTE EN EL PROCESO DE VINIFICACIÓN, ENVEJECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE SUS CALDOS. EN LOS ALBORES DEL SIGLO XXI, CADA VEZ SON MÁS LAS EMPRESAS VITIVINÍCOLAS ESPAÑOLAS QUE SE HAN APUNTADO A LA MODA DE CONSTRUIR LLAMATIVOS, MODERNOS E IMPONENTES EDIFICIOS PARA DAR VIDA, CUIDAR Y GUARDAR SU BIEN MÁS PRECIADO. OBSERVANDO ESTAS CONSTRUCCIONES ENCONTRAMOS VARIOS PUNTOS EN COMÚN. UBICACIÓN EN LUGARES SIMBÓLICOS, BODEGAS TIPO LAND ART O EMPLEO DE MATERIALES COMO EL HORMIGÓN, EL ACERO Y EL CRISTAL SON ALGUNOS DE ELLOS. EL ANTIGUO LAGAR Y LA RÚSTICA PIEDRA DE SU VIGA DE PRENSAR QUEDARÁN PARA EL RECUERDO. LA NUEVA ARQUITECTURA DEL VINO ACABA DE NACER.



Viñedos y la caja de cristal de inspiración vasco-japonesa de Baigorri al atardecer

### BAIGORRI (SAMANIEGO, ÁLAVA)

Se divisa desde la carretera de Vitoria a Logroño. Entre los extensos viñedos riojanos, en lo alto de una pequeña elevación, contempla impetuosa el escarpado paisaje de la Sierra de Cantabria. Como si de una antigua fortaleza medieval se

tratara, un curioso foso-estanco (que sirve como depósito de agua contra incendios) rodea la construcción. Mediante una pasarela volada se accede a la nueva Bodega de Baigorri, una caja de cristal, a medio camino entre lo japonés y lo vasco, desde donde la vista

de las centenarias cepas, del vecino Samaniego, y de los lejanos montañas nos rodean.

El arquitecto vasco Iñaki Aspiazú comenzó su construcción en el año 1997. Esta linterna de cristal cubierta de zinc se asienta en las distintas variedades del arcilloso terreno riojano sobre unos muros de hormigón recubiertos por láminas de madera que surgen del contacto con el terreno y lo protegen del soleamiento. En su interior, las divisiones transparentes entre estancias son una constante.

### JUAN ALCORTA (LOGROÑO, LA RIOJA)

El duro e intenso sol del verano riojano refleja en la fachada de piedra, de color dorado suave. Formada por restos fósiles sedimentados con el tiempo, es rica en matices. La elaborada labra superficial la hace aún más delicada,

dando al conjunto brillo y alegría ante la luz. Los planos y salientes viseras de su cubierta añaden ese tinte inusual a esta construcción.

Así es la nueva bodega Juan Alcorta (Domecq) situada ahora en la idílica finca La Rad de Santa Cruz. El arquitecto Ignacio Quemada fue

el encargado del proyecto en 2001. Está situada en un altiplano elevado unos 100 metros sobre el valle del Ebro, con vistas panorámicas sobre toda la región. Tres aspectos aportan un carácter insólito a la construcción: integración en el lugar, carácter unitario y perfecta organiza-

Las viseras y los restos fósiles sedimentados caracterizan la construcción de la Bodega de Juan Alcorta





La espectacular tina revestida de madera de Viña Real

ción así como su sintonía entre arquitectura e ingeniería.

#### VIÑA REAL (LAGUARDIA, ÁLAVA)

Gustav Eiffel ya dejó su huella industrial en la nave de esta bodega a principios del pasado siglo XX. Un centenario más tarde, el relevo lo ha tomado otro arquitecto galo, Philippe Mazieres. La nueva bodega de Viña Real en Laguardia se plantea con unas dimensiones considerables en torno a tres edificaciones estructuradas e interconectadas, formando un conjunto integrado de 22 edificios.

Inauguradas en 2004 y con una inversión de 40 millones de euros, los conceptos del hombre, la nobleza y la modernidad a través del hormigón, la madera y el acero inoxidable, se presentan como sus componentes principales. El Cerro de la Mesa, de 500 metros de altitud, es su singular peana. Impresionan las dos cavernas de inabarcables dimensiones con forma de enormes túneles, cuya construcción se ha realizado de forma totalmente natural, sin utilización de explosivos ni necesidad de tabiques, únicamente recubriéndolas de cemento. La luz natural es una constante en este edificio que penetra desde el centro superior de la tina a través de un círculo de cristal.

Viña Real se ha convertido además en la primera bodega de España adaptada íntegramente para invidentes y discapacitados visuales mediante una señalización especializada para permitirles una visita completa a la bodega.

#### MARQUÉS DE RISCAL (ELCIEGO, ÁLAVA)

Un gigantesco lazo de metales plata, dorado y morado tornasolados deslumbra a golpe de vista, llueva o luzca el sol. Al Elciego, un

pequeño pueblo de la Rioja Alavesa, entre sus casas e iglesia, le ha surgido un nuevo vecino. Un edificio que, como si de sus hermanas las cepas se tratase parece haber salido del mismo terreno. Engendrado por Marqués de Riscal y el gran arquitecto norteamericano Owen Gehry, su nacimiento ha revolucionado la arquitectura del vino.



La estrella de tres puntas de Norman Foster para la bodega de Portia

El edificio, funcional y vanguardista, transmite amplitud, diseño gracias a su estilo crack-down o deconstruido. Terrazas de titanio, grandes ventanales para contemplar el paisaje desde la habitación mientras que, escondida, en sus entrañas, custodia la casi milenaria bodega, la más antigua de estos lares.

En la llamada ciudad del vino de Marqués de Riscal, el gigante con coraza de titanio es un hotel de 43 habitaciones, restaurante y spa especializado en vinoterapia. Otra forma de acercarse a la cultura del vino.

#### YSIOS (LAGUARDIA, ÁLAVA)

Un capricho. De esta forma definen en Ysios (Domecq) a su nueva bo-

dega, el primer diseño de este tipo que firma Santiago Calatrava. La sublimación de las líneas de una hilera de barricas ha sido el punto de partida para erigir este proyecto. Paradójicamente, en esta nueva obra bodeguera, la cubierta es la base. Teniendo al aluminio natural como material empleado en su acabado exterior, este material contrasta con la calidez de la madera y optimiza las posibilidades dinámicas del edificio. La incidencia de la luz solar sobre la cubierta potencia al máximo el movimiento buscado; semejante al cambio de tonalidad de los viñedos que envuelven al conjunto.

La linealidad se extiende a las plantas. Estructuralmente la construcción se basa en dos muros portantes de hormigón armado, revestidos exteriormente por lamas de madera cuperizada en sentido vertical. De esta manera, su envolvente exterior crea una superficie

reglada combinando delicadas superficies cóncavas y convexas.

#### PORTIA (GUMIEL DE IZÁN, BURGOS)

Una estrella de tres puntas ha surgido del interior de la tierra. Los envejecidos viñedos de la Ribera del Duero burgalesa son testigos de una sorprendente bodega. Su creador, uno de los grandes genios actuales de la arquitectura mundial, Sir Norman Foster.

Este llamativo diseño, de la bodega del Grupo Faustino, se basa en los tres grandes momentos del proceso de elaboración del vino. Uno, la fermentación en cubas de acero. Dos, el envejecimiento en barricas de roble y tres, su posterior crianza en botellas. Estos estadios definen los tres volúmenes distintos de la construcción, controlados por un centro de operaciones en el corazón del edificio.

Hecha en hormigón, acero y cristal, Portia supone una inversión superior a los 25 millones de euros y unos 10.000 m<sup>2</sup> de planta. Uno de los aspectos más novedosos es el concepto de "bodega transparente" que permite visitar y visualizar fácilmente todos los procesos. El interior de la bodega cuenta con grandes cristalerías que permiten un mejor acercamiento al mundo y a la cultura del vino.

MARÍA REVUELTA

## Una arquitectura en auge



Impresionantes bóvedas parabólicas de la Bodega de Protos en la Ribera del Duero vallisoletana

#### PROTOS (PEÑAFIEL, VALLADOLID)

El perfil de la capital de la Ribera del Duero en tierras vallisoletanas está cambiando. En Peñafiel, la imponente silueta naviforme de su castillo es testigo de excepción de lo que la Bodega Protos está construyendo justo a sus pies. En su ladera, la ondulada cubierta del edificio destaca sobremedera, transformando por completo el tradicional paisaje castellano.

La estructura ligera consta de cinco bóvedas parabólicas entrelazadas suspendidas por puntales en forma de V encima de arcos de madera laminada de 18 metros de luz. La cubierta ha sido compuesta como si de una fachada se tratara ya que representa el alzado del edificio visto desde el castillo de Peñafiel. Las piezas cerámicas de la cubierta se integran con los edificios vecinos a la vez que sirve de pantalla pluvial con una cavidad de ventilación. El edificio es en suma una reinterpretación contemporánea de la bodega tradicional (en cuanto al uso eficaz de la masa térmica del suelo), la tipología de grandes naves flexibles y de los materiales de construcción (madera, cerámica, piedra autóctona...).

La nueva Protos está conectada con la antigua y primitiva bodega mediante un túnel y está dividida en cuatro niveles. En la parte inferior, la bodega (de 5.000 m<sup>2</sup>), un flexible espacio subterráneo dedicado a la maduración de

vino en barricas y botellas. A continuación, su generosa altura permite la formación de una entreplanta, donde se encuentran las dependencias sociales: sala de cata de vinos, sala polivalente y un pequeño auditorio para programas de marketing y presentaciones. El nivel de elaboración, parcialmente enterrado, alberga las zonas dedicadas a los depósitos de fermentación y almacenaje, la planta embotelladora, la expedición del producto terminado, cuartos para técnicas y muelles de carga. En el extremo oeste, encima de la entreplanta, se encuentran las dependencias administrativas. El proyecto también incluye un jardín socavado y escalonado que enmarca las vistas del castillo a la vez que permite la entrada de luz natural en los espacios destinados a dependencias social-administrativas.

Richard Rogers Partnership y Alonso Balaguer y Arquitectos Asociados son los encargados de su diseño. Con una superficie construida de casi 20.000 m<sup>2</sup> las nuevas instalaciones de Protos tendrán una capacidad para procesar un millón de kilos de uvas al año. La inversión ha sido de unos 24 millones de euros y se prevé que la obra esté finalizada este próximo verano. A partir de entonces, la arquitectura más vanguardista y la tradición bodeguera convivirán bajo la mirada imperturbable del impenable castillo de Peñafiel.



La recuperada boutique "La Frasca" de López de Heredia

#### LÓPEZ DE HEREDIA-VIÑA TONDONIA (HARO, LA RIOJA)

En López de Heredia siempre han tenido una especial sensibilidad por la arquitectura. Hace 130 años, el bisabuelo de la actual generación soñó una bodega. D. Rafael López de Heredia y Landeta trazó un diseño, un proyecto que la arquitecta iraní Zaha Hadid entendió, plasmó en un papel y que hoy en día está haciendo realidad.

En el año 1919, el fundador de esta bodega diseñó una tienda para llevar a la Exposición Universal de Bruselas. Al finalizar este gran escaparate del mundo, y de regreso a Haro, debido a sus dimensiones la tienda se desmontó, cayendo en el olvido. Fue redescubierta por casualidad y restaurada hace seis años, con motivo del 125 aniversario de la creación de la bodega. Desde entonces se convirtió en "La Frasca", la preciosa tienda

antigua de vinos que un día fue, patrimonio de la casa y escaparate perfecto para dar la bienvenida al visitante.

La recuperación de esta boutique fue la excusa buscada para iniciar la gran bodega soñada. Con la idea de proyecto global museístico, se comenzó una primera fase que tiene al pabellón de visitantes, una insólita construcción modular metálica, como leí motive, junto con el patio de la bodega y demás accesos. La integración del nuevo edificio con la bodega primitiva se ha realizado a través de un entramado de líneas metálicas que construyen el nuevo pavimento del patio y sus accesos. A falta de varias salas de cata y otras zonas comunes, la obra aún no se ha inaugurado. Hasta entonces, "La Frasca" nos dará la bienvenida.

Cubierta de aluminio de la nueva Bodega de Ysios diseñada por Santiago Calatrava

