

AT STEEL BUILDINGS · PROJECT DOSSIER / CASE STUDY

# 705 HENNIS ROAD

*Edificio Industrial Flex — Winter Garden, Florida*

INGENIERIA QUE RESPALDA EL FUTURO.



Edificio completado — 705 Hennis Road, Winter Garden, FL

## 01 IDENTIFICACION DEL PROYECTO

|                        |                                                                                   |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| NOMBRE DEL PROYECTO    | Edificio Industrial Flex — 705 Hennis Road, Winter Garden, FL                     |
| CLIENTE                | 705 Hennis LLC · Desarrollador: ROI Development                                   |
| ARQUITECTO RESPONSABLE | Aleskovsky Architecture (Nathan M. Aleskovsky, NCARB AR98360)                     |
| ALCANCE DE AT STEEL    | Superestructura de acero pre-ingeniada + envolvente de paneles aislados + montaje |

|                     |                                                               |
|---------------------|---------------------------------------------------------------|
| INDUSTRIA / SECTOR  | Bienes raices comerciales – industrial multi-inquilino / flex |
| UBICACION           | Winter Garden, Condado de Orange, Florida 34787               |
| ENTREGA DE AT STEEL | June 2024 (hermetico) · Edificio completado May 2025          |

## 02 DATOS CLAVE

|                                 |                    |                     |
|---------------------------------|--------------------|---------------------|
| TIPO DE EDIFICIO                | HUELLA             | ALTURA LIBRE        |
| Industrial flex multi-inquilino | ±8,400 SF          | 34 ft               |
| TIEMPO TOTAL DE CONSTRUCCION    | CODIGO / VIENTO    | ANO DE FINALIZACION |
| 20 semanas                      | FBC 2020 · 175 mph | 2025                |

## 03 DESCRIPCION DEL PROYECTO

Un desarrollador de Winter Garden necesitaba un edificio que se arrendara como cinco unidades industriales independientes — cada una con la altura libre para alojar su propio entrespacio de oficinas — en un frente visible del Condado de Orange. AT Steel diseño, fabrico y monto la superestructura de acero pre-ingeniería y la envolvente de paneles metálicos aislados bajo un único contrato, con un solo equipo responsable desde la fabricación hasta la entrega hermética. Cada unidad combina una nave de almacén de 34 pies de altura libre con una oficina de dos niveles; la estructura se fabrico en 12 semanas y alcanzo la entrega hermética en junio de 2024, ocho semanas después de que el acero llego a obra. El resultado es ±8,400 pies cuadrados de huella con aproximadamente 10,900 pies cuadrados de área arrendable, cerrado con una envolvente clasificada para impacto de misil a 175 mph, construida conforme al Código de Construcción de Florida y entregada lista para la adecuación del inquilino.

## 04 CONTEXTO Y DESAFIO

El edificio tenía que lograr tres cosas simultáneamente que un almacén estándar prefabricado no puede.

**1. Cinco unidades arrendables de forma independiente.** Cada nave libre de columnas en 30 pies de ancho y 55 pies de profundidad, de modo que los muros divisorios — no la estructura — definen las unidades de arrendamiento.

**2. Un volumen de almacen de 34 pies de altura libre.** Suficientemente alto para alojar un entrespacio de oficina privada dentro de cada espacio de inquilino, convirtiendo  $\pm 8,400$  SF de huella en aproximadamente 10,900 SF de area arrendable.

**3. Una envolvente para huracanes de 175 mph.** Requisitos de viento e impacto de misil grande/pequeno del Codigo de Construccion de Florida (2020) con Aprobacion de Producto de Florida — manteniendo al mismo tiempo la fachada limpia y acristalada de la que dependia la comercializacion.

Un edificio metalico estandar prefabricado no cumple con las tres condiciones simultaneamente; la estructura y la envolvente arquitectonica tuvieron que disenarse conjuntamente.

---

## 05 ENFOQUE DE INGENIERIA

### **DECISION 1 Marco rigido de acero sin columnas, una nave libre por inquilino**

**RAZON** Un unico marco rigido cubre los 30 pies de ancho y 55 pies de profundidad de cada unidad sin columnas interiores, de modo que los muros divisorios definen cada unidad de arrendamiento.

**RESULTADO** Cinco unidades que se arriendan como area de piso ininterrumpida, con la carga del entrespacio soportada por el marco en lugar de postes intermedios.

### **DECISION 2 Volumen de almacen de 34 pies de altura libre disenado para un entrespacio interior**

**RAZON** Enmarcar las naves del almacen a 34 pies libres (pretil a 36'-8") crea la altura necesaria para instalar un entrespacio de oficina a 14 pies dentro de cada unidad.

**RESULTADO** Aproximadamente 30% mas de area arrendable que la huella sola — un inquilino puede operar almacenamiento de gran altura o estanteria bajo el mismo techo que su oficina.

### **DECISION 3 Envolvente de paneles metalicos aislados Kingspan, clasificada para 175 mph e impacto**

**RAZON** Los paneles de pared aislados verticales y los paneles de techo aislados R-31 cierran la envolvente en una sola pasada y cuentan con Aprobacion de Producto de Florida para viento de 175 mph e impacto de misil.

**RESULTADO** Un edificio hermetico, conforme al codigo y listo para climatizacion, que no requirio un contratista separado de revestimiento para presentarlo para la comercializacion.

### **DECISION 4 Acero arquitectonico expuesto con sistema lateral arriostrado por barras**

**RAZON** Detallar el acero secundario y el arriostramiento de tension con barras en X para quedar expuesto y acabado resuelve las cargas laterales mientras sirve como el lenguaje de diseno del interior's .

**RESULTADO** Cada unidad se percibe como espacio terminado directamente desde el acero — sin cielo raso falso para ocultar la estructura — lo que acorto la adecuacion del inquilino.

---

## 06 ESPECIFICACIONES TECNICAS

| ESPECIFICACION               | VALOR                                                                                                                                                                         |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TIPO DE EDIFICIO             | Industrial flex multi-inquilino – 5 unidades (almacen + entrepiso de oficinas cada una)                                                                                       |
| OCUPACION (FBC/IBC)          | B / S-2                                                                                                                                                                       |
| PISOS                        | 1 + entrepiso                                                                                                                                                                 |
| HUELLA                       | ±8,400 pies cuadrados (152'-8" × 55'-0")                                                                                                                                      |
| AREA BRUTA DE PISO           | ≈10,900 pies cuadrados incl. entrepisos                                                                                                                                       |
| UNIDADES DE INQUILINO        | 5 (≈1,000 SF almacen + ≈400 SF area de trabajo abierta + ≈500 SF entrepiso de oficinas c/u)                                                                                   |
| ANCHO LIBRE / NAVE           | ≈30 ft por unidad, sin columnas                                                                                                                                               |
| PROFUNDIDAD LIBRE            | 55 ft                                                                                                                                                                         |
| ALTURA LIBRE (ALMACEN)       | 34'-0"                                                                                                                                                                        |
| NIVEL DE ENTREPISO           | 14'-0"                                                                                                                                                                        |
| PARTE SUPERIOR DEL PRETIL    | 36'-8"                                                                                                                                                                        |
| ESTRUCTURA PRIMARIA          | Marco rigido de acero pre-ingeniado; acero estructural expuesto; arriostramiento de tension con barras en X                                                                   |
| PANELES DE PARED             | Panel metalico aislado vertical Kingspan – Dove Gray / Ascot White; acento metalico con recubrimiento en polvo (Iron Ore SW 7069); base de estuco (Cityscape SW 7067)         |
| SISTEMA DE TECHO             | R-31 paneles metalicos aislados; albardilla metalica preacabada                                                                                                               |
| CARGA DE VIENTO              | 175 mph viento de diseno · FBC 2020 · ensamblajes de viento huracanado + impacto de misil, Aprobacion de Producto de FL                                                       |
| CATEGORIA SISMICA            | SDC A/B (Florida Central – baja sismicidad)                                                                                                                                   |
| CIMENTACION                  | Losa sobre terreno / concreto por terceros (fuera del alcance de AT Steel)                                                                                                    |
| SISTEMAS DE PUERTAS          | Por unidad: 12'-0" × 13'-8" puerta elevable de frente comercial aluminio/vidrio + 3'-0" × 7'-0" puerta de servicio; entradas de frente comercial de altura completa           |
| SISTEMA CONTRA INCENDIOS     | Con rociadores (ingenieria especial segun FBC)                                                                                                                                |
| CARACTERISTICAS ESPECIALES   | 34-ft clear almacen w/ interior office mezzanine; acero arquitectonico expuesto; acristalamiento de frente comercial de altura completa; balcones Julieta en el segundo nivel |
| TIEMPO DE FABRICACION        | 12 semanas                                                                                                                                                                    |
| TIEMPO DE INSTALACION        | 8 semanas (montaje 4 + envolvente y detalles finales 4)                                                                                                                       |
| TIEMPO TOTAL DE CONSTRUCCION | 20 semanas (de fabricacion a hermetico)                                                                                                                                       |

**HITO 01 — Cimentacion y Montaje de Acero**

April 2024



- Marcos rígidos primarios levantados sobre la losa — cada marco definiendo una nave de 30 × 55 pies sin columnas para inquilinos.

**HITO 02 — Montaje de Marco y Entrepiso**

April 2024 · montaje de 4 semanas



- Acero secundario, arriostramiento con barras en X y entresijos de oficina de 14 pies montados dentro del volumen de almacén de 34 pies de altura libre.

### HITO 03 — Cierre de Envolvente

May 2024 · paneles y detalles finales de 4 semanas



- Paneles de pared aislados Kingspan y paneles de techo R-31 instalados hasta lograr hermeticidad, cumpliendo con las clasificaciones de viento de 175 mph e impacto de misil.

### HITO 04 — Entrega Hermética

June 2024 · edificio completado en mayo 2025



- Cinco cascarones listos para arrendamiento entregados — acero acabado expuesto, acristalamiento de altura completa, envolvente hermetica.

---

## 08 RESULTADOS DE ENTREGA

- Entregado hermeticamente en 20 semanas — 12 semanas de fabricacion mas 8 semanas en obra — entregado en junio de 2024.
- Cinco unidades flex arrendables de forma independiente bajo un unico paquete de acero y envolvente, cada una sin columnas en un piso de 30 × 55 pies.
- ±8,400 SF de huella con ≈10,900 SF de area arrendable — aproximadamente 30% ganado con entresijos interiores posibilitados por la altura libre de 34 pies.
- Envolvente clasificada para impacto de misil a 175 mph (FBC 2020, Aprobacion de Producto de FL) con paneles de techo aislados R-31, entregada hermetica y lista para climatizacion.

---

## 09 TESTIMONIO DEL CLIENTEE

*Opcional. Una cita de 2–3 oraciones de 705 Hennis LLC / ROI Development, especifica sobre el resultado, puede incluirse aquí con aprobacion del cliente. Dejado como marcador de posicion — no inventado.*

---

## 10 GALERIA DEL PROYECTO



Estructura de dos niveles completada, vista aerea



Línea de frente comercial + pasarela en voladizo del segundo nivel



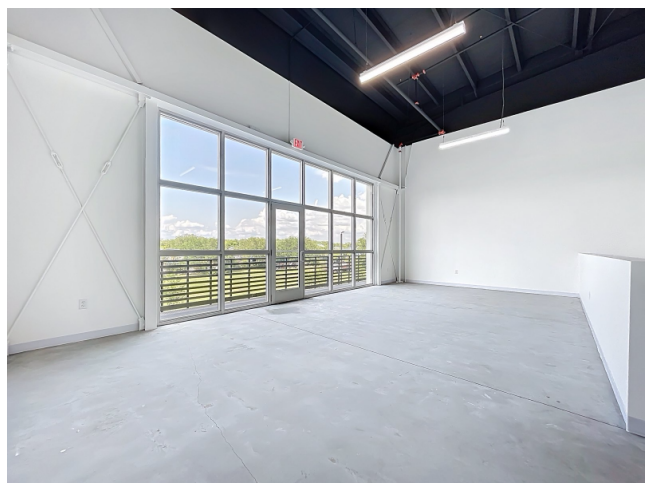
Marco rígido primario durante el montaje



Arriostramiento y estructura de entrepiso, durante la construcción



Acero estructural expuesto, arriostramiento con barras en X, acristalamiento de frente comercial



Espacio del inquilino a nivel de entrepiso, piso de concreto sellado



Estructura de acero interior de una unidad flex



Paneles de envoltente en instalacion

## 11 SOLUCIONES RELACIONADAS Y CONTACTO

**SOLUCIONES RELACIONADAS**    /warehouses/    /industrial/

### Cuentenos sobre su proyecto.

Responderemos con una propuesta personalizada en un día hábil.

**[ Solicite una Cotizacion Personalizada ] → /quote/**

O llame al (888) 775-5581 para conversar sobre su proyecto con nuestro equipo.

## 12 METADATOS SEO (YOAST / WORDPRESS)

|                                 |                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RUTA URL</b>                 | /projects/industrial-flex-winter-garden-2025                                                                                                                                             |
| <b>FRASE CLAVE PRINCIPAL</b>    | edificio industrial de acero Winter Garden FL                                                                                                                                            |
| <b>SINONIMOS DE FRASE CLAVE</b> | flex almacen Winter Garden, edificio de acero multi-inquilino Florida, edificio industrial prefabricado Condado de Orange                                                                |
| <b>META DESCRIPCION</b>         | Edificio flex de acero de cinco unidades en Winter Garden, FL – naves de 34 pies de altura libre, entresijos de oficina, envoltente de 175 mph, construido herméticamente en 20 semanas. |
| <b>ALT DE IMAGEN DESTACADA</b>  | Edificio industrial flex de acero en Winter Garden, FL – estructura de dos niveles completada, vista aérea                                                                               |
| <b>IMAGEN OPEN GRAPH</b>        | 1200×630 recorte de 705 Hennis Road-1.jpg                                                                                                                                                |

AT STEEL BUILDINGS · 2665 S Bayshore Dr Suite 805, Miami, FL 33133 · (888) 775-5581 ·  
atsteelbuildings.com