

***"SELECCIÓN DE LA MEJOR PROPUESTA PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS
CORRESPONDIENTES PROYECTOS TÉCNICOS, BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y
DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DEL
CONSORCIO DE COMPENSACIÓN DE SEGUROS EN PASEO DE LA CASTELLANA 44 DE
MADRID"***

ANEJO 2.- CRITERIOS DE DISEÑO Y PROGRAMA DE NECESIDADES

CRITERIOS DE DISEÑO Y PROGRAMA DE NECESIDADES ARQUITECTÓNICAS PARA:
PROYECTO DE REHABILITACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DEL EDIFICIO DEL CONSORCIO DE
COMPENSACIÓN DE SEGUROS SITUADO EN EL PASEO DE LA CASTELLANA 44 DE MADRID

El Consorcio de Compensación de Seguros tiene la intención de realizar la reforma y acondicionamiento general del edificio de su propiedad situado en el Paseo de la Castellana 44 de Madrid para su uso como edificio de oficinas en arrendamiento.

El presente documento incluye el programa de necesidades arquitectónicas que se plantea para la reforma y acondicionamiento de este inmueble.

ÍNDICE

1. Propuesta de actuación: rehabilitación y acondicionamiento de espacios del edificio sito en Pº de la Castellana, 44 de Madrid
 - 1.1. Objeto
 - 1.2. Justificación
 - 1.3. Ámbito de actuación
 - Reseña histórica
 - Características arquitectónicas
 - Superficies útiles y construidas
 - Análisis de los espacios actuales del edificio
2. Criterios de intervención
 - 2.1. Actualización de la imagen exterior del edificio: criterios fundamentales:
 - . Valores singulares del edificio. La tipología
 - 2.2. Actualización de la distribución interior del edificio: criterios fundamentales:
 - . Valores singulares del edificio.
 - . Programa de Necesidades orientativo
 - 2.3. Acondicionamiento interior integral del edificio
 - . Consideraciones de la intervención
 - 2.4. Mejoras de los parámetros de comercialización del inmueble

1. PROPUESTA DE ACTUACIÓN: REHABILITACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DEL EDIFICIO SITUADO EN EL PASEO DE LA CASTELLANA, 44 DE MADRID

1.1. Objeto

El presente documento establece las necesidades y parámetros de diseño para la rehabilitación y acondicionamiento de espacios del edificio según las necesidades del Consorcio de Compensación de Seguros, para la posterior explotación como edificio de oficinas.

El coste máximo de la intervención prevista se ha estimado en 10.061.384,25 €, por lo que las propuestas respetarán esta cantidad estimada.

1.2. Justificación

La actuación tiene como justificación principal la satisfacción de las siguientes necesidades:

- Incrementar el valor del edificio existente, situado en un enclave singular y privilegiado de la ciudad, dotándolo de una nueva imagen urbana singular para permitir su mejor comercialización e incorporar un nuevo hito arquitectónico a la ciudad.
- Optimizar el espacio disponible en la edificación actual para el uso de oficinas reduciendo los vestíbulos y zonas comunes en la medida de lo posible.
- Incorporar al edificio las actuales tecnologías y sistemas constructivos que permitan cumplir la normativa técnica actual.
- Dotarlo de mejoras suficientes para permitir cumplir las condiciones de eficiencia energética más exigentes y obtener la máxima calificación energética.
- Obtener, una vez finalizadas las obras, la Licencia de Funcionamiento del edificio para permitir su explotación como edificio completo para un único usuario contemplando como alternativa su explotación parcial por plantas.

1.3. Ámbito de actuación

1.4.

La intervención se realizará en el edificio situado en el Paseo de la Castellana 44 de Madrid de forma integral, es decir en sus 10 plantas sobre rasante y las cuatro bajo rasante.

Se intervendrá tanto en su envolvente como en los espacios interiores y elementos comunes de circulación e instalaciones.

El edificio objeto de la intervención se encuentra dentro de la manzana con identificación catastral 18640, delimitada por las calles Serrano al Este, Juan Bravo en su linde Sur, Paseo de la Castellana en el linde Oeste, Glorieta de Emilio Castelar y la calle Hermanos Bécquer que configuran su linde Norte. La parcela tiene una superficie de 737,40 m² y presenta frente y acceso principal en el nº 44 del Paseo de la Castellana.

La superficie construida de las edificaciones afectadas por la actuación se eleva a 9.902 m², correspondientes al las 10 plantas sobre rasante y a sus cuatro plantas bajo rasante. La superficie útil es de 9.119,14 m².

La dotación necesaria de aparcamiento queda cubierta con el garaje mancomunado

existente en la manzana, por lo que los sótanos objeto de la intervención no tienen porqué destinarse al uso de aparcamiento. La propuesta analizará las alternativas de uso compatibles con la normativa urbanística que le afecta, proponiendo las que resulten más ventajosas económica y funcionalmente.

Reseña histórica

El edificio fue proyectado como una construcción singular por el equipo de arquitectura e ingeniería Harris-Bosch-Aymerich S.A que resultó adjudicatario del concurso restringido que convocó en 1971 la Comisaría del Seguro Obligatorio de Viajeros (posteriormente CCS) al que se invitó, entre otros, a los arquitectos Antonio Lamela, Luis Gutierrez Soto, o Javier Carvajal.

El proyecto se desarrollo entre 1972 y 1974, siendo el arquitecto redactor José María Bosch Aymerich, arquitecto nacido en Barcelona que había estado formado en Estados Unidos y presentaba cierta influencia americana.

Se construyó entre 1974 y 1977 siendo el constructor Entrecanales y Tavora, S.A

Características arquitectónicas

Se trata de un elemento suspendido que presenta una volumetría prismática compuesta por las 9 plantas superiores, de planta hexagonal, con fachada de muro cortina en acero inoxidable y vidrio reflectante que se encuentra suspendido de unas vigas de hormigón situadas en la cubierta del edificio. Este prisma se encuentra flotando sobre la planta baja, también de vidrio que se retranquea de las plantas superiores con un fuerte voladizo.

Las fachadas laterales también realizadas con muro cortina se encuentran interrumpidas por un frente de hormigón y una celosía de acero inoxidable que constituyen en ambos laterales la escaleras de comunicación vertical del edificio.

La característica principal del edificio, es por tanto su estructura colgada, carente de pilares entre el núcleo principal y el perímetro en las plantas sobre rasante, una solución constructiva muy innovadora para el momento de su construcción.

Se dispone de núcleos centrales de hormigón que sirven de soporte a la estructura horizontal, actuando a su vez en el momento de la construcción como rieles para el desplazamiento de las grandes vigas sustentantes de la cubierta de cuyos extremos cuelgan los forjados. La parte sustentante está formada por la prolongación en altura de las pantallas de hormigón del núcleo central y los laterales, que conforman un entramado de vigas en voladizo a la altura de la cubierta, de este entramado colgarán los forjados de las 9 plantas altas. Los elementos de cuelgue son tirantes de chapa de acero que interiormente conducen unos cables postensados, comprimiendo el conjunto de forjados hacia arriba, contra las vigas en voladizo. Los forjados son nueve bandejas aligeradas de 45 cm de espesor, también de hormigón postensado.

Compositivamente el edificio está marcado por la singularidad estructural que proporciona unas plantas diáfanas y por la utilización de una modulación rigurosa de 1,20 m x 1,20 m, que permitía la utilización de elementos industrializados.

La composición de la planta tipo consta de un gran vestíbulo central situado entre los dos núcleos, desde el que se accede a las dos alas de oficinas Este y Oeste, fuertemente compartimentadas según los usos del momento constructivo.

Los materiales empleados en aquel momento fueron de carácter noble como correspondía a la singularidad del edificio. Se colocaron aplacados de granito verde y mármol, pavimentos de mármol en los vestíbulos, empanelados de madera en los despachos, etc...

Las plantas sobre rasante disponen en todos los vestíbulos de unos murales escultóricos en hormigón, del escultor José Luis Fernández, que tienen una presencia notable. J. L. Fernández es un escultor cuya obra no se encaja en ningún movimiento artístico ya que tiene un estilo propio y personal, con una obra que evoluciona entre la figuración de los años 60 hasta la más pura abstracción en los 70, periodo en el que se enmarcan los murales de este edificio.

En la planta sótano -1, se encuentra una sala de conferencias para unas 150 personas y una cafetería para empleados. El resto de las plantas bajo rasante se encuentran destinadas a instalaciones, archivos y almacenes. Las plazas de garaje que cubren la dotación de aparcamiento del edificio se encuentran en un aparcamiento bajo rasante compartido con la mancomunidad formada por el resto de propietarios de la manzana. Este aparcamiento mancomunado quedará fuera de la presente intervención, salvo la conexión que deba establecerse, en su caso, con el aparcamiento interior que se decidiese proponer (dicha conexión existe actualmente).

El espacio de parcela que el edificio principal deja sobrante está ocupado por un tratamiento de plaza dura, que configura una plaza de acceso que se prolonga bajo el gran voladizo del prisma. El linde de la parcela con el paseo de la Castellana, vía principal urbana, se encuentra flanqueado por dos zonas ajardinadas que le sirven de protección al edificio.

Edificio del Consorcio de Compensación de Seguros en Paseo Castellana 44 de Madrid

Las superficies útiles indicadas son las resultantes de reciente medición en la planimetría actualmente disponible. La superficie construida responde a las indicadas por los propietarios del inmueble.

SUPERFICIES ESTADO ACTUAL CASTELLANA 44

PLANTA SÓTANO -4

Ascensores	24,90
Circulac y vestib	68,19
Almacenes	56,59
Instalaciones	329,37

Aseos	10,24
Archivos	122,36
Total Sup Útil	611,65
Total Construida	737,40

PLANTA SÓTANO -3

Ascensores	24,90
Circulac y vestib	68,19
Almacenes	56,59
Aseos	10,24
Archivos	190,80
Total Sup Útil	350,72
Total Construida	413,08

PLANTA SÓTANO -2

Ascensores	23,88
Vestíbulo	38,56
Circulac y vestib	58,40
Carga y descarga	78,44
Informática CPD	167,21
Aseos	21,64
Archivos	16,41
Biblioteca	197,99
Instalaciones	17,90
Total Sup Útil	620,43
Total Construida	654,40

PLANTA SÓTANO -1

Ascensores	22,90
Vestíbulo	38,60
Circulación	57,54
Sala de Conferencias	230,25
Aseos	21,34
Cafetería y comedor	232,51
Almacenes	19,15
Total Sup Útil	622,29
Total Construida	737,40

PLANTA BAJA

Ascensores	22,70
Circulación	100,87
Vestíbulo	78,63
Almacenes	9,06
Instalaciones	14,02
Aseos	7,35
Oficinas	244,90
Total Sup Útil	477,53
Total Construida	517,76

PLANTA TIPO		x 9 plantas
Ascensores	22,70	204,30
Circulación	146,53	1.318,77
vestíbulo	0,10	0,90
Almacenes	34,40	309,60
Instalaciones	14,16	127,44
Aseos	17,82	160,38
Oficinas	456,50	4.108,50
Total Sup Útil	692,21	6.229,89
Total Construida	737,40	6.636,60

PLANTA CASETÓN	
Maquina ascensor	94,60
Cuadros Elect	13,40
Circulación	4,40
Total Sup Útil	112,40
Total Construida	122,32

RESUMEN DE SUPERFICIES

	Sup Útil	Sup Construida
PLANTA SÓTANO -4	611,65	737,40
PLANTA SÓTANO -3	350,72	413,08
PLANTA SÓTANO -2	620,43	654,40
PLANTA SÓTANO -1	622,29	737,40
PLANTA BAJA	477,53	517,76
9 PLANTAS TIPO	692,21 CU	737,40 CU
	6.229,89	6.636,60
PLANTA CASETÓN	112,40	122,32

TOTAL EDIFICIO	9.024,91	9.818,96
Sup. Sobre Rasante	6.819,82	7.276,68
Sup. Bajo rasante	2.205,09	2.542,28

Análisis de los espacios actuales

Las plantas bajo rasante se encuentran destinadas en su mayor parte a usos de instalaciones, archivos y almacenes, coexistiendo con algunos otros usos, ya que las necesidades de aparcamiento quedan cubiertas con el garaje mancomunado de la manzana. En la planta sótano -1 existe una cafetería y una sala de conferencias que permiten su explotación de forma independiente; esta posibilidad que, actualmente no está resuelta correctamente en relación con los usos principales del edificio, se quiere mantener, y potenciar posibilitando accesos independientes.

La edificación actual tiene en sus plantas tipo un gran vestíbulo que, unido a los elementos de circulación, aseos y ascensores, hacen que los espacios realmente destinados a oficinas en las plantas se reduzca un 40% de la superficie útil de la planta. En cada planta tipo existe un vestíbulo principal de unos 50 m², más dos vestíbulos laterales en los dos núcleos de escaleras.

La composición actual en planta queda además dividida en dos mitades, una que vuelca a la fachada del Paseo de la Castellana y otra que se orienta hacia la calle Serrano, que no permiten la comunicación visual. Lo anterior unido a la fuerte compartimentación que ahora presenta la construcción reduce la luminosidad de los espacios pese a ser un edificio con fachada de vidrio.

Los espacios de trabajo actualmente presentan fuerte compartimentación como se aprecia en los planos del estado actual, que no es acorde con los actuales parámetros del uso administrativo. Actualmente se tiende a buscar plantas más diáfanas y luminosas. Este criterio encaja perfectamente con el espíritu original del edificio y sus parámetros arquitectónicos y constructivos.

2. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

La actuación que se plantea para la rehabilitación del edificio del Consorcio de Compensación de Seguros en el Paseo de la Castellana 44 de Madrid se regirá por los siguientes criterios generales:

- Actualizar la imagen exterior actual del edificio respetar y resaltar su condición de hito urbano en una ubicación singular así como incorporar criterios de eficiencia energética.

- Actualizar la distribución interior respetando los criterios originales de diseño y manteniendo las soluciones arquitectónicas originales que aporten calidad al edificio, pero mejoren la optimización de la superficie útil de oficinas.
- Acondicionamiento integral interior del edificio, sus acabados e instalaciones, para cumplir las normativas técnicas actuales, de accesibilidad, protección contra incendios, habitabilidad, eficiencia energética, etc...
- Mejorar las condiciones del inmueble para potenciar sus posibilidades de explotación.

Se especifican a continuación las consideraciones para cada uno de estos aspectos.

2.1 Respetto a la Actualización de la imagen exterior actual del edificio: criterios fundamentales

Entorno físico

Como se ha indicado, la actuación cuyo proyecto es objeto de este concurso pretende la renovación del edificio que se encuentra en el Paseo de la Castellana 44, terrenos que fueron urbanizados sobre 1830 durante el reinado de Isabel II y dan inicio a la expansión urbana hacia el norte. Esta expansión urbana estuvo fuertemente condicionada por la topografía y la vaguada de la Castellana se diseña por el arquitecto mayor de la Villa F. J. Mariátegui, desde el primer momento como un paseo de recreo exterior al recinto urbano de entonces, prolongando el Paseo del Prado, y más tarde se transformará en una vía urbana principal que estructura la ciudad y permite la expansión urbana hacia el Norte.

La nueva vía nacería sobre el antiguo camino de la castellana, que nacía en la puerta de Recoletos y llegaba hasta la Fuente Castellana, situada en lo que hoy sería la glorieta de Emilio Castelar, lindante con la manzana objeto de este proyecto, siguiendo la directriz marcada por el arroyo. El nacimiento de esta vía impulsado por la Administración tuvo como objetivo dinamizar la economía que en el primer tercio del siglo XIX sufría una grave crisis.

La nobleza que se había instalado históricamente en el centro de la ciudad, durante el siglo XIX y los primeros años del siglo XX, se fue trasladando a las zonas periféricas de la ciudad por lo que se construyeron numerosos palacios en la Castellana. La mayor parte de los mismos fueron derribados hasta los años setenta del siglo XX.

La evolución urbana de la ciudad hace que esta vía se encuentre en constante transformación. Se instalarán en esta arteria edificios administrativos públicos y privados, La Castellana pasa a convertirse en una zona de negocios, con edificios en bloque abierto de gran altura. En la segunda mitad del siglo XX se convierte en un escaparate urbano en dónde mostrar una nueva imagen de la España moderna que se pretende en los años del desarrollo. La zona en dónde se pretende ofrecer una imagen urbana más vanguardista según la imagen de la arquitectura internacional.

En este marco se sitúa el concurso del año 71, la Comisaría del Seguro Obligatorio de Viajeros probablemente valora el carácter de "arquitectura americana" de Bosch Aymerich, que presentó un proyecto con una fuerte componente tecnológica que se adaptó muy bien a la imagen urbana de modernidad que se buscaba para La Castellana.

El edificio está ubicado en un punto neurálgico de la ciudad para el sector de negocios, en constante transformación. En este marco, se quiere plantear esta intervención de renovación del edificio que permita, dentro del respeto a la construcción original, incorporar al edificio los actuales parámetros de eficiencia energética y de diseño arquitectónico.

Valores singulares de la intervención

El edificio con marcado carácter de construcción de gran altura, se encuentra inmerso en un entorno urbano de edificaciones en bloque abierto similares. La preservación de los valores singulares de una edificación está vinculada a la de sus tres sistemas originales: el sistema constructivo, el sistema estructural y el sistema compositivo, se pretenden actuaciones que no alteren, transformen o enmascaren la tipología original del conjunto.

- La propuesta que se plantee deberá, en lo que se refiere a la imagen exterior del edificio, realizar una intervención que, respetando su tipología y los valores arquitectónicos del edificio, aporte un nuevo lenguaje arquitectónico que mejore su percepción urbana.
- Así mismo, habrá de servir para mejorar las prestaciones del edificio en lo que se refiere a la eficiencia energética, sus condiciones de habitabilidad y de protección contra incendios, según los criterios que se establecen en el Código Técnico de la Edificación y otras Normativas de aplicación.
- Quedará integrada en el entorno urbano existente, en el que se encuentran numerosas edificaciones de gran valor arquitectónico, y cumplirá las condiciones urbanísticas necesarias que se establezcan en la legislación aplicable.
- Se tratará de una actuación que sea compatible con el sistema estructural del edificio así como con sus sistemas constructivos de tal modo que hagan la intervención técnica y económicamente viable.

2.2 Respetto a la Actualización de la distribución interior del edificio: criterios fundamentales

El edificio como se ha indicado posee un lenguaje enmarcado en el de los edificios en altura, de poderosa verticalidad, asociado a la organización del trabajo, a las oficinas. En su momento los edificios en altura eran el prototipo de la modernidad, permitiendo una forma optimizada de implantar a los trabajadores que archivan y conectan datos. En los 70 se generaron edificios en altura, compuestos como prismas rectilíneos de acero y vidrio, con una modulación rígida, climatizados artificialmente, organizados como anillos en torno a los núcleos de comunicación que generan esta tipología asociada fundamentalmente al trabajo administrativo.

El edificio que ahora se quiere renovar se encuentra en el Paseo de la Castellana 44, se proyectó en 1972 por Harris-Bosch-Aymerich, planteando un lenguaje enmarcado en el Estilo Internacional, corriente de ruptura con lo tradicional, que se diferenciará del resto por su utilización de superficies lisas sin decoración alguna, el cuidado por el detalle arquitectónico y la casi futurista regularidad. Presenta un tratamiento de planta diáfana sin pilares, organizada en torno a los núcleos de comunicación vertical. Estas características, posiblemente en el marco mucho menos innovador de la sociedad española de aquel momento, aparece hoy difuminado al introducir la fuerte compartimentación de las plantas en despachos, que hacen que se pierda la percepción de la planta diáfana.

Por otra parte, como ya se ha indicado, la singularidad de su sistema estructural y constructivo, aporta un valor al edificio que se debe respetar. La propuesta deberá ser compatible con la singularidad estructural y constructiva del edificio para hacer viable la intervención.

El edificio por tanto presenta ciertos valores y singularidad en sus tratamientos y lenguaje arquitectónico. En este marco, se quiere plantear esta intervención de renovación interior del edificio que permita, dentro del respeto a la construcción original, incorporar al edificio los actuales parámetros de optimización de espacios que mejore sus prestaciones, de cumplimiento de la actual normativa de evacuación y sectorización, de accesibilidad, de eficiencia energética y de diseño arquitectónico. La intervención deberá permitir el cumplimiento de la Normativa aplicable.

Valores singulares de la intervención

El edificio será destinado al uso de oficinas. La intervención deberá aportar por tanto una solución versátil, que permita su utilización bien como edificio completo para un usuario o bien como un edificio que se pueda explotar por plantas o grupos de plantas.

- La intervención que se propone pretende, en lo que se refiere a la distribución interior, mejorar las prestaciones del edificio en cuanto al espacio disponible para el uso de oficinas, que actualmente se encuentra muy reducido por el gran tamaño de los vestíbulos de planta.
- La intervención permitirá el cumplimiento de la actual normativa técnica para el uso de oficinas y otros posibles usos compatibles en las plantas inferiores, en cuanto a su normativa urbanística, habitabilidad, sectorización y evacuación, accesibilidad, etc...

Programa de Necesidades orientativo

El programa de necesidades será similar al actual que es el siguiente:

- Plantas sótanos 3 y 4, actualmente destinadas a instalaciones y mantenimiento, archivos y almacenes, acceso de carga y descarga desde el garaje colindante que cubre la dotación necesaria. Se podrá proponer incorporar cualquier otro uso permitido por la normativa, que mejore las prestaciones del edificio.
- Planta sótano -2 actualmente destinada a instalaciones y equipos de informática, con un espacio de CPD. Se podrán incorporar aquellos otros usos que permita la normativa y mejoren las posibilidades de explotación.

- Planta Sótano -1 se encuentran actualmente la cafetería y sala de conferencias, que se mantendrán, debiendo contemplarse el funcionamiento de ambos espacios independientemente del resto del edificio, así como su posible transformación futura en otros usos . Se podrán incorporar otros usos admitidos por la normativa.
- Planta Baja dispone de vestíbulo principal de acceso e incluyen un área de control de acceso e información, el resto de la planta actualmente está destinado al uso de oficinas, pudiendo plantearse usos alternativos.
- Plantas tipo
 - o Se destinarán al uso de oficinas en planta libre en su mayor parte, minimizando el espacio destinado a vestíbulo, circulaciones, núcleos de escaleras y aseos.
 - o En las plantas tipo existirá una zona que permita la compartimentación en despachos o salas de reuniones, de en torno a un 25% de su superficie.
 - o Se diseñarán los núcleos de aseos, escaleras y ascensores de forma que puedan incorporar un aseo adaptado en cada planta, un pequeño local archivo y almacén de planta, cuarto de limpieza de planta.
- Planta casetón, destinada a instalaciones

La nueva distribución que se plantee dará cumplimiento a la Normativa urbanística y al CTE y otras normativas técnicas de aplicación que permitan la obtención de las licencias preceptivas.

El proyecto que redacte el equipo adjudicatario, incorporará el estudio de las necesidades del actual ocupante del edificio y la propuesta de distribución que mejor resuelva dichas necesidades.

2.3 Acondicionamiento integral interior del edificio

El edificio, como se ha indicado, dispone actualmente de los acabados interiores originales en su mayor parte, que son de carácter noble en los espacios comunes que fueron diseñaron de acuerdo con el lenguaje arquitectónico del edificio. La intervención pretende la restauración de aquellos acabados que, por su calidad o adecuación a la nueva intervención, se considere adecuado mantener en el edificio. Se incorporaran los tratamientos que actualmente se utilizan en los edificios administrativos de gran calidad. Se buscará que proporcionen gran versatilidad al no disponer de un programa de necesidades concreto.

El objetivo de la actuación es una actualización del edificio sin perder sus características y valores principales, incorporando los materiales actuales y tecnologías de última generación que mejoren las prestaciones del edificio.

La intervención que se pretende aportará soluciones constructivas, materiales y equipos que aporten al edificio unas prestaciones de calidad similares a las que tuvo en su momento y que sean compatibles con los sistemas estructurales y constructivos que tiene el edificio para que sea viable su implantación.

El edificio se dotó en su construcción de unos murales escultóricos en el vestíbulo de cada planta, del reconocido escultor asturiano José Luis Fernández. El proyecto a realizar analizará las opciones más adecuadas para el tratamiento de estas piezas, primando su conservación e integración en la solución propuesta.

Se apostará por materiales y equipos de alta eficiencia energética, cumpliendo los parámetros actuales de sostenibilidad, siempre y cuando su implantación sea viable técnica y económicamente con las condiciones actuales del edificio.

Se analizará la renovación de los ascensores existentes realizando previamente un estudio de tráfico que permita asegurar el correcto funcionamiento del edificio.

Una vez finalizada la intervención el edificio debe ser capaz de cumplir las más exigentes condiciones de eficiencia energética, mejorando su demanda energética de calefacción, su demanda energética de refrigeración y su indicador de consumo de energía primaria no renovable, que permita obtener la máxima Calificación Energética, siendo el objetivo la obtención de "clase A".

La intervención permitirá la obtención de la licencia de obras y actividades así como la Licencia de Funcionamiento y cualquier otro permiso necesario para su puesta en servicio. Se deberán prever unas instalaciones compatibles con los sistemas constructivos actuales del edificio y viables técnica y económicamente. Se prestará especial atención a la ubicación de equipos exteriores de instalaciones, dada la singularidad del edificio y su ubicación.

Consideraciones de la intervención para la renovación interior del edificio

La intervención cumplirá los siguientes criterios,

Se realizará el refuerzo y protección a fuego de la estructura existente en caso de que esto resultase necesario.

Renovación de los acabados interiores, si la altura libre lo permite se incorporará suelo técnico y techos registrables que permitan dotar al edificio de mayor versatilidad para su uso futuro.

Renovación completa de acabados, instalaciones y equipos en los núcleos de aseos del edificio. Renovación completa de instalaciones y equipamiento de la cocina.

Tratamiento de alta calidad en los acabados de las zonas singulares, accesos, vestíbulos, zonas de paso, biblioteca, cafetería, salas de reuniones, etc..

Se renovarán las redes y equipos de todas las instalaciones, tales como:

- Instalación de Fontanería
- Instalación de Saneamiento
- Instalación de Electricidad
- Instalación de Alumbrado
- Instalación de Climatización
- Instalación de Climatización
- Instalación de Voz y Datos
- Instalación de Protección contra Incendios
- Instalaciones de Elevación
- Instalación de Seguridad
- Instalación de Riego

El diseño de las instalaciones y equipos deberá permitir el cumplimiento de toda la Normativa de aplicación y prestará especial atención a las condiciones de mantenimiento futuro del edificio. Se incorporará un Sistema de control centralizado para la correcta gestión del mantenimiento del edificio. La implantación de las soluciones propuestas habrá de ser técnica y económicamente viable.

2.4 Respecto a las mejoras a incorporar para potenciar sus condiciones de explotación a medio plazo: criterios fundamentales

Se deberá considerar la incorporación de aquellos parámetros que, en un futuro a medio plazo, permitan obtener los mejores resultados en una eventual comercialización del edificio. Estos parámetros pueden ser tanto la incorporación de usos compatibles, la distribución funcional o las características de sus equipamientos, o cualquier otra que aporte mayor versatilidad al edificio, que mejoren la funcionalidad, que aporten calidad a su percepción urbana o que mejore sus condiciones de mantenimiento.

Estas posibles mejoras de sus prestaciones han de ser compatibles con los sistemas constructivos actuales del edificio y viables técnica y económicamente.

En aras de esta mejora de prestaciones se atenderá a aquellas cuestiones que puedan mejorar la explotación posterior del inmueble, su utilización y su mantenimiento.

Madrid, abril 2015