

## **DIRECTRICES GENERALES PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE ACTUALIZACIÓN DEL PROYECTO DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO DE CEREALES Y LEGUMINOSAS.**

### **1. OBJETO DEL CONTRATO**

El objetivo es definir las directrices generales para la actualización del proyecto de rehabilitación energética del Edificio de Cereales, ubicado en la finca del Encín, término municipal de Alcalá de Henares (Madrid), garantizando:

- La conservación del valor arquitectónico original de Miguel Fisac.
- La mejora sustancial del comportamiento energético del edificio.
- La adecuación a la normativa vigente y a los requisitos del programa FEDER 2021–2027.
- La optimización económica de las actuaciones.

Las intervenciones deberán orientarse a mejorar la eficiencia energética global del inmueble, reducir consumos y emisiones, y actualizar las instalaciones y elementos constructivos que lo requieran, manteniendo siempre la coherencia con la imagen arquitectónica original.

**Las intervenciones previstas incluyen:**

#### **1.1. Directrices Generales para la Envolvente**

- Mejorar el aislamiento térmico del edificio mediante soluciones compatibles con la arquitectura original.
- Homogeneizar los cerramientos exteriores, manteniendo los elementos existentes que sean adecuados y sustituyendo únicamente aquellos que no cumplan los objetivos energéticos.
- Eliminar elementos impropios o añadidos que distorsionen la imagen del edificio.
- Retirar equipos visibles en fachada para recuperar la lectura arquitectónica original.
- Reducir puentes térmicos y optimizar el comportamiento pasivo del edificio.

#### **1.2. Directrices para Elementos Exteriores**

- Sustituir o adecuar elementos exteriores deteriorados o incompatibles con la mejora energética, manteniendo su configuración formal original.
- Garantizar que cualquier intervención respete la composición, proporciones y estética del edificio diseñado por Fisac.

#### **1.3. Directrices para la Cubierta**

- Mantener la configuración general de la cubierta.
- Incorporar soluciones que mejoren su comportamiento energético sin alterar su imagen ni su estructura esencial.

- Integrar los nuevos equipos de climatización en cubierta de forma ordenada, minimizando su impacto visual y acústico.
- Garantizar accesibilidad para mantenimiento sin comprometer la integridad del edificio.

#### **1.4. Directrices para Carpinterías y Vidriería**

- Mantener las carpinterías existentes que sean compatibles con los objetivos energéticos.
- Sustituir únicamente las carpinterías que no cumplan los requisitos de eficiencia, reproduciendo fielmente la geometría y apariencia original.
- Mejorar el rendimiento térmico de los huecos manteniendo la imagen exterior del edificio.

#### **1.5. Directrices para Falsos Techos y Acabados**

- Unificar criterios estéticos en zonas comunes y de trabajo.
- Facilitar la integración de instalaciones y el mantenimiento futuro.
- Mantener una estética coherente con las intervenciones previas y con el carácter del edificio.

#### **1.6. Directrices para Instalaciones**

##### **Climatización y ACS**

- Sustituir el sistema actual por uno de alta eficiencia energética.
- Eliminar instalaciones obsoletas o contaminantes.
- Integrar los nuevos sistemas sin afectar a la imagen del edificio.
- Optimizar el rendimiento energético global del inmueble.

##### **Instalación eléctrica e iluminación**

- Actualizar la instalación eléctrica para cumplir normativa vigente.
- Incorporar iluminación eficiente.
- Recuperar y reubicar luminarias originales, respetando su valor arquitectónico.

#### **1.7. Directrices para Demoliciones**

- Limitar las demoliciones a elementos impropios, obsoletos o incompatibles con la rehabilitación energética.
- Preservar todos los elementos originales del edificio salvo justificación técnica.
- Retirar instalaciones antiguas que afecten a la eficiencia o a la imagen arquitectónica.
- Gestionar los residuos conforme a normativa.

#### **1.8. Directrices para Demoliciones**

- Se quiere implantar una serie de laboratorios, se incluye un plano de las previsiones.



