

## CASTELLANA 19

### CASTELLANA 19: ANTICIPANDO EL FUTURO DE LAS CIUDADES

- Primer edificio rehabilitado de oficinas preparado para obtener la certificación Passivhaus de eficiencia energética, la certificación LEED de construcción sostenible y la certificación AIS de accesibilidad.
- Es la última casa-palacio del Paseo de la Castellana en desuso, que inicia una nueva vida como oficina reconfigurable de máximo confort, flexibilidad y rendimiento.
- Ejemplo de rehabilitación patrimonial, funcional y sostenible, que convierte el inmueble en el edificio de oficinas más avanzado del eje financiero y el de menor demanda energética.

Restaurar en lugar de demoler. Flexibilizar en lugar de rigidizar. Reimaginar un presente sostenible en lugar de conformarse con añadir prótesis energéticas. Estos son los principios que rigen Castellana 19, la **primera transformación Passivhaus de oficinas de la ciudad de Madrid**, ejecutada por Ruiz Larrea Arquitectura y MADC & Partners para el Consorcio de Compensación de Seguros.

Sacar el edificio de su obsolescencia es lo que hace 'Entre patios', lema de la propuesta con la que ambos equipos se adjudicaron el concurso celebrado en plena pandemia del COVID. Las limitaciones que impuso el confinamiento no fueron óbice para elaborar una intervención diferencial para un activo icónico del eje financiero: el último palacete en desuso del eje financiero de la capital.

El edificio se corresponde con **la Casa Palacio de don Pablo del Puerto**, del siglo XIX. La fachada principal, de escala monumental y simetría armónica, responde al espíritu cosmopolita de finales del siglo XIX y principios del XX, cuando la ciudad iniciaba la transformación de las grandes capitales europeas.

Su configuración de cuatro plantas, torreones decorativos, paso de carruajes con calle central hasta el patio trasero y fachada embellecida data de 1903. Es obra del vizcaíno Miguel de Olabarría Zuaznabar, arquitecto de la Catedral de la Almudena a la muerte de Francisco de Cubas, y del madrileño Benito González del Valle, autor de la Casa de los Lagartos o las viviendas de José Peña Chávarri, entre otros.

## REFORMA 1987

La tipología del edificio, con calle central interior que conecta la entrada con el resto de la finca y con los distintos 'portales' hasta el patio trasero, era propia de las viviendas madrileñas de la época. Una primera reforma a comienzos del siglo XIX aumentó de 3 a 4 el número de plantas, además de coronar el edificio con **nuevos torreones ornamentales aumentados**. También supuso la adición de un balcón con balaustrada sobre la entrada.

Sin embargo, parte de su valor patrimonial se perdió en una remodelación en 1987 que mantuvo tan solo la primera crujía a Castellana y parte de la galería posterior. Los propietarios cambiaron el uso original de viviendas a oficinas y convirtieron la entrada y calle interior en una rampa de garaje hasta la planta -1, lo que rompió la conexión con el patio.

La protección del edificio (nivel 3, y grado parcial) se estableció, por lo tanto, para la primera crujía que no se destruyó en la reforma del 87, para la galería vista posterior de la primera balconada y para aquellos elementos que pertenecían al inmueble original. Como añadido, los proyectistas propusieron la conservación de las columnas de forja del patio trasero, a fin de mantener la esencia actual del edificio.

## INTERVENCIÓN

La transformación de un poderoso inmueble histórico como este en un centro de negocios moderno se inscribe dentro de una tendencia internacional que habilita una segunda vida mucho más sostenible a estos edificios bajo los parámetros del confort y el máximo rendimiento. El resultado es un moderno hub urbano para los negocios, la comunicación, el branding, la formación corporativa o la atracción del talento; un edificio

modelo que se anticipa a la reconversión de las ciudades en nuevas urbes comprometidas con el desarrollo sostenible.

Para ello se hacen necesarias la fluidez espacial, la flexibilidad, la diversidad de estancias y zonas accesibles, la tecnología, la excelencia, los espacios compartidos, el ahorro de recursos, la relación con la naturaleza o la promoción del bienestar y la salud. Y eso solo es posible combinando la mayor sensibilidad patrimonial y materiales de altísimas calidades con el conocimiento de los métodos de trabajo modernos y con la adaptación del edificio a los estándares del método Passivhaus para rehabilitación.

Así es como Ruiz Larrea Arquitectura y MADC logran pasar del edificio de oficinas tradicional, extremadamente compartimentado y cerrado, una máquina de derroche energético donde los preceptos de la salud quedaban completamente enterrados -en una concepción arcaica del rendimiento laboral-, al **hub urbano global, saludable, eficaz, bello y, por supuesto, sostenible.**

## ESTRATEGIAS

El proyecto arquitectónico recupera el Paseo de la Castellana como nivel principal de acceso, configurando un espacioso lobby que se prolonga hacia el espacio 'Entre patios' y hasta el nuevo **jardín posterior**. En el corazón de este nuevo edificio corporativo se abre el actual patio interior, cubierto mediante un lucernario de vidrio y que adopta un muro cortina transparente para convertirse en un gran fanal de luz natural que cualifica la zona más pública del inmueble. Sobre el mismo, una gran pérgola de madera evita la radiación excesiva.

Al final del recorrido, casi visible desde la Castellana como sucede en tantos otros palacios, se dispone el jardín vegetal con especies de baja necesidad hídrica. Para llegar a esta zona verde caminamos sobre lo que una vez fue la rampa al garaje. El acceso al mismo se traslada al costado derecho de la entrada principal. El portón queda perfectamente disimulado, apenas visible, en una suerte de trampantojo de la monumental fachada, que mantiene así su unidad estética.

En segundo lugar, se consideró imprescindible conservar y restaurar el edificio secundario situado al fondo de la parcela. Se trataba de un cuerpo fuera de ordenación

y destinado a oficinas en el proyecto de 1987, que sustituyó a las originales cocheras y trasteros, perdidos en la reforma. Hoy, luce una cubierta vegetal.

En toda la parcela rige el principio de mínima intervención. Se parte de un máximo respeto, reduciendo a lo imprescindible el tratamiento. De este modo, el patio permanece intacto, consolidándose la galería original y la fachada principal. Los trabajos se concentran en el ennoblecimiento -en recuperar la *grandeur*-, la especialización y la reordenación de los accesos, así como la redistribución de núcleos de comunicación vertical e instalaciones.

Eso no impide apostar por la flexibilidad que requiere una oficina global. Al contrario, el espacio tras la primera crujía se desnuda para maximizar la ocupación, favoreciendo un uso/alquiler por plantas completas a un solo inquilino o bien su subdivisión en superficies independientes. Ello es posible gracias al refuerzo estratégico de la estructura -que se adapta a las nuevas demandas-, al derribo de la antigua escalera y a la nueva disposición de los núcleos de comunicación y elementos de servicio.

Todo ello permite la reconfiguración en un espacio completamente abierto -a modo de oficina-paisaje- o bien un espacio compartimentado en función de la demanda del usuario final. En todo caso, se mantiene el principio de minimizar la iluminación artificial y de potenciar la luz natural, decisiones que facilitan el ahorro económico en la operativa diaria, por un lado, y el ajuste a los ritmos circadianos que favorecen el rendimiento por el otro.

El hecho de trabajar en un inmueble del siglo XIX ya reformado hace de la intervención Passivhaus un reto que se resuelve con nota. Lo proyectado se convierte en fase de obra en un ejercicio de superación metro a metro por la aparición de refuerzos inesperados en los forjados de la primera crujía (mezcla de estructuras de madera con auxilios metálicos) o por la exigencia de resolver la estanqueidad de los encuentros entre los forjados y los paramentos. Estas y otras intervenciones, serán vitales para superar el test Blower Door.

Los sistemas pasivos incluyen una envolvente de alta eficiencia energética y estanqueidad, el uso de la iluminación natural inducida, así como la ventilación natural efecto chimenea y el uso de la **inercia térmica y la acumulación de calor** en muros de

carga de la crujía protegida. Además, se recurre a las nuevas cubiertas vegetales y al uso del enfriamiento adiabático (vegetación) a través de la membrana vegetal del patio. La medianería sur se convierte en un invernadero o “caldera solar”.

Los sistemas activos pasan por la instalación de **geotermia, recuperadores de calor y aerotermia**, así como instalación de **paneles fotovoltaicos** en la cubierta para la producción de energía renovable. Esta hibridación optimiza la producción y permite reducir drásticamente la demanda respecto al edificio de referencia del CTE, así como minimizar el consumo de espacio de las instalaciones.

De esta forma, Castellana 19 es capaz de **rebajar su demanda energética más de un 80% respecto a una oficina tradicional**. Hablamos, por lo tanto, de uno de los edificios con mayores tasas de sostenibilidad y con menor demanda energética de la zona financiera de Madrid, persiguiendo la certificación LEED ORO. En el apartado de accesibilidad, se determina el certificado AIS de accesibilidad con calificación máxima (5 estrellas).

Castellana 19 es, en definitiva, **la anticipación del futuro de las ciudades**, la demostración de que las técnicas arquitectónicas actuales -unidas a la imprescindible visión de un promotor comprometido- permiten la ejecución de una rehabilitación patrimonial, funcional y energética que ponga de nuevo en servicio inmuebles obsoletos; elementos urbanos que, de otra forma, quedarían olvidados; patrimonios que, en caso contrario, no proporcionarían ningún tipo de utilidad social, económica ni ambiental, cuando la lógica y las necesidades nos empujan en la dirección contraria.