

**Dirección Integrada de Proyecto
Museo del Deporte de Madrid.**

**Fase I. Etapa de Concepción.
Informe Técnico**

ÍNDICE

1. Objeto y Antecedentes.....	2
1.1. Objeto.....	2
1.2. Antecedentes.....	2
2. Resumen Ejecutivo.....	3
2.1. Cuadro de Superficies.....	3
2.2. Hitos de la Planificación Maestro.....	3
2.3. Estimación económica.....	3
3. Condicionantes.....	4
3.1. Condicionantes de usos y superficies requeridos.....	4
3.2. Condicionantes urbanísticos del edificio del Frontón Beti-Jai.....	6
3.3. Análisis de la implantación en el edificio del Frontón Beti-Jai.....	8
3.4. Planificación Maestro (<i>master plan</i>).....	9
3.5. Estimación de Costes de Construcción/Rehabilitación.....	10
A1. Documentación Fotográfica Marqués de Riscal, 7.....	14
A2. Documentación Catastral Marqués de Riscal, 7.....	19
A3. Documentación Urbanística Marqués de Riscal, 7.....	24
A4. Plan Director de Plazos. Diagrama Gannt.....	43
A5. Fichas Aynova de Referencias de Gestión.....	45
A6. Fichas Ayesa Referencias Deportivas.....	51

1. Objeto y Antecedentes

1.1. Objeto

El presente informe pretende dar apoyo técnico a la propuesta de Museo del Deporte para Madrid, en lo referente a los siguientes conceptos:

- Programa de superficies y distribución arquitectónica
- Establecimiento del marco normativo urbanístico en la parcela prevista
- Establecimiento de una planificación maestro (*master plan*) con las principales tareas a desarrollar
- Estimación de los costes de construcción

Finalmente se aporta un dossier de proyectos de referencia del Grupo Ayesa en Estudios de Viabilidad, especialmente los vinculados al deporte, y de edificación deportiva, encabezados por el Estadio Olímpico de La Cartuja, sede de los Mundiales de Atletismo de 1999 y los circuitos de Jerez y, recientemente, de Valencia para la Formula 1.

1.2. Antecedentes

Se toma como base el documento de presentación del Museo del Deporte, de febrero de 2009, y como posible lugar de implantación el edificio histórico del Frontón Beti-Jai, en el número 7 de la calle Marqués de Riscal, cuyas principales conclusiones en lo referente al objeto de este informe son:

- Integración en la sociedad local y en su recorrido cultural a partir de una localización en el eje de museos de Madrid (Prado, Reina Sofía, Thyssen).
- Reutilización de un edificio público o la creación de un nuevo espacio cultural, estableciendo el objetivo a largo plazo de establecer una sede permanente a partir de una arquitectura singular e innovadora, dentro de los conceptos de ecología y sostenibilidad imperantes en un marco presupuestario contenido.
- Procurar una edificación que permita una superficie entre 3.000 m² y 5.000 m², sin limitaciones en cuanto a plantas, con superficies destinadas a espacios expositivos, entre los cuales se especifican exposición permanente, exposición interactiva, exposición temporal, vestíbulo de acceso y circulaciones, y una serie de espacios de apoyo como son comercial y ocio, cafetería, oficinas, un área de investigación y desarrollo y almacén y vestuarios para el personal propio.

2. Resumen Ejecutivo

2.1. Cuadro de Superficies

Con la rehabilitación del Frontón del Beti-Jai, en la calle Marqués de Riscal, 7, se tendría un cuadro de superficies:

Frontón Beti-Jai	Nivel	Área	Superficie
Cancha	PB	Exposición Permanente	1.750 m2
Gradas	P2	Área de Investigación	300 m2
		Oficinas	175 m2
		Vestuarios	125 m2
	P1	Exposición interactiva	600 m2
	PB	Exposición temporal	600 m2
Fachada	P2	Cafetería	350 m2
	P1	Comercial y Ocio	300 m2
	PB	Taquillas	75 m2
		Vestíbulo de acceso y circulaciones	225 m2
Patio	P1	Almacén	140 m2
	PB	Almacén	140 m2
		Urbanización interior	300 m2
Total Superficies			5.080 m2

2.2. Hitos de la Planificación Maestro

Hito	Plazo	Fecha inicial	Fecha final
Estudio de Viabilidad	3 meses	05/10/09	29/12/09
Redacción de Pliegos de colaboración público privada (PPP/PFI)	2 meses	04/01/10	26/02/10
Licitación y adjudicación del concurso	3 meses	01/03/10	31/05/10
Redacción de proyecto	6 meses	01/06/10	13/12/10
Ejecución de Obras	20 meses	04/01/11	29/08/12
Recepción de obras e inicio de gestión de explotación del museo			26/09/2012

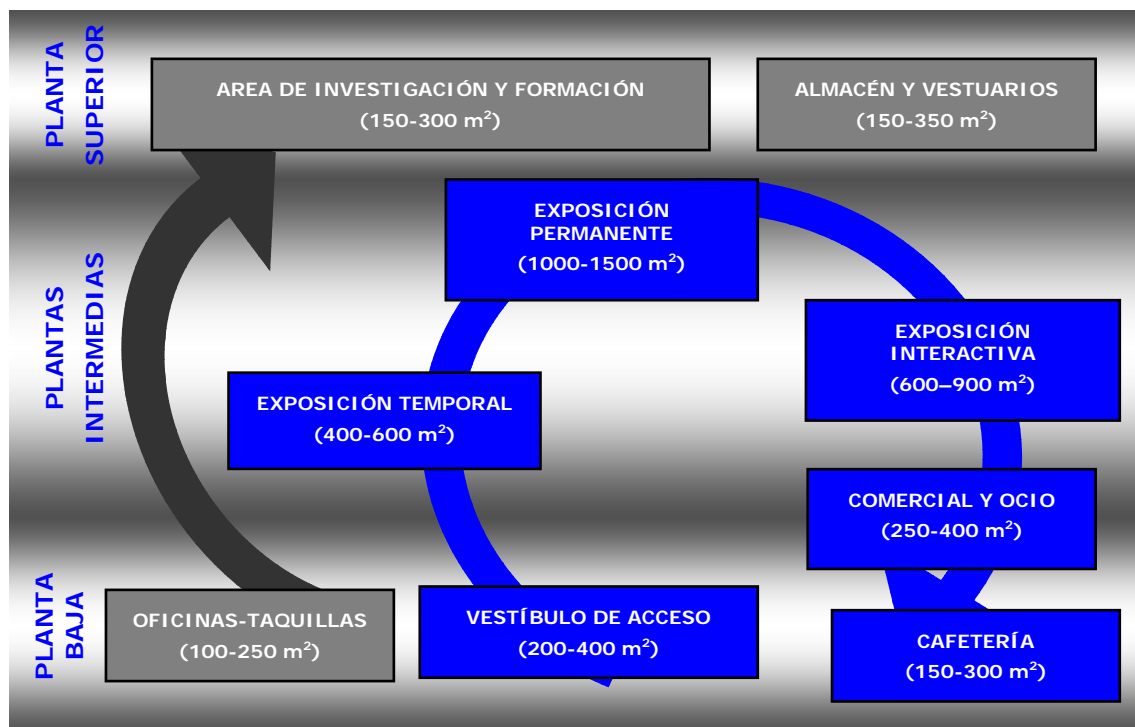
2.3. Estimación económica

Costes de Inversión	Inicial	Obra	Totales
Costes de Promoción (sobre PEM)	601.954,73 €	856.321,64 €	1.458.276,37 €
Costes de Rehabilitación		7.646.940,00 €	7.646.940,00 €
Total Costes de Inversión	601.954,73 €	8.503.261,64 €	9.105.216,37 €

3. Condicionantes

3.1. Condicionantes de usos y superficies requeridos

En consideración de los usos previstos en el documento base, se establecen una serie de superficies, máximas y mínimas, abarcando la horquilla establecida de un edificio de entre tres y cinco mil metros cuadrados. Un posible diagrama de flujos podría repartir estos usos de la siguiente manera:



De modo que, desde el acceso, se establezcan dos recorridos, el público (en azul) y el privado (en gris).

El recorrido público se iniciaría con la Exposición Temporal, ligada a eventos de importancia que se celebrarían en la ciudad (vg la fase final de la Copa del Rey de baloncesto, Madrid Masters Series de tenis, ...), de modo que se permitiera una visita rápida a los que ya conocieran el contenido de la Exposición Permanente del Museo del Deporte, desde la cual se accedería igualmente a la Exposición Interactiva, y desde ahí, a la zona de tiendas y ocio, y a la cafetería, que debería tener un lugar privilegiado donde se produjeran tertulias, y se proyectaran eventos deportivos de interés general.

Este diagrama se traduce en el siguiente cuadro de superficies:

Museo del Deporte

Áreas Expositivas	Sup. Mínimas	Sup. Máximas
Exposición Permanente	1.000 m ²	1.500 m ²
Exposición interactiva	600 m ²	900 m ²
Exposición temporal	400 m ²	600 m ²
Área de Investigación	150 m ²	300 m ²
Vestíbulo de acceso y circulaciones	200 m ²	400 m ²
Comercial y Ocio	250 m ²	400 m ²
Cafetería	150 m ²	300 m ²
Oficinas y Taquillas	100 m ²	250 m ²
Almacén y vestuarios	150 m ²	350 m ²
Total superficies estimadas	3.000 m²	5.000 m²

3.2. Condicionantes urbanísticos del edificio del Frontón Beti-Jai.

Se adjunta como anexo al presente documento, la información catastral y urbanística disponible del edificio del Frontón Beti-Jai en el número 7 de la calle Marqués de Riscal, en Madrid.

Las principales conclusiones de esta información es que el edificio, y los espacios libres de la parcela que lo alberga es un edificio protegido, con aplicación de las Condiciones Particulares de la Zona 1. Protección del Patrimonio Histórico con grado 5º, con lo que el Plan General de Madrid remite a las normas de protección del Conjunto Histórico de la Villa de Madrid.

En el artículo 4.3.4 de estas normas, se especifica que los **edificios con Nivel de Protección 1** se consideran protegidos de forma global, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos. Y en atención a sus valores intrínsecos se dividen en dos grados. El que afecta a la parcela es el **singular**, grupo en el que se incluyen aquellos edificios que pueden considerarse, en todo o en parte, como elementos relevantes en la Historia del Arte y la arquitectura española o madrileña, o constituyen un hito dentro de la trama urbana de la ciudad. Según el art. 3.4.6. queda extendido el nivel de protección a la parcela.

A qué afecta la catalogación del edificio como Nivel de Protección N-1. A que las obras admitidas son de conservación, consolidación y restauración, y obras de reestructuración puntual para adecuarse a la normativa de protección contra incendios y de accesibilidad. Qué significa esto.

- **Obras de conservación:** Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, y la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores, no pudiéndose alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan, y debiendo utilizar los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.
- **Obras de consolidación:** Son aquéllas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución, utilizándose materiales cuya función estructural sea igual a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga y cuando sea imposible la utilización de los originales, la introducción de diferentes materiales deberá tener en cuenta lo previsto respecto a su funcionamiento estructural.

- **Obras de restauración:** Tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin. La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

- **Obras de rehabilitación:** Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas y distribución interna. Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentran las **Obras de Reestructuración**, que son aquellas que afectan a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes, su carácter puntual radica en que se realicen pequeñas modificaciones estructurales para posibilitar:
 - a. Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.
 - b. La adecuación a la normativa contra incendios o a la de accesibilidad y supresión de barreras mediante la construcción de pasos, rampas, escaleras y vías de evacuación.
 - c. El cumplimiento de la Normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.
 - d. La instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos.
 - e. Sustitución parcial de forjados, pudiendo introducirse modificaciones de nivel en zonas localizadas.

Un último punto a señalar: al edificio no se le ha realizado la Inspección Técnica de Edificios (ITE).

3.3. Análisis de la implantación en el edificio del Frontón Beti-Jai

El edificio posee una superficie construida de 1.058 m² (ficha catastral) sobre una parcela de unos 3.550 m². A la vista de la protección que el edificio tiene, en base a la cual no se pueden hacer obras de ampliación, ni se puede solicitar la demolición, salvo ruina inminente y sólo de aquellas áreas que el Ayuntamiento determine como ruina inminente por razones de seguridad.

Intervenir en esta parcela, en principio, implicaría una negociación con el Ayuntamiento para que, aprobando la cubrición del espacio que fue la pista de frontón, se pudiera organizar el área de la Exposición Permanente en la antigua "pista", con una superficie aproximada de unos 1.750 m², rehabilitar el edificio que conforma la fachada a Marqués de Riscal y ubicar en él, el Vestíbulo con las taquillas, en planta baja, la zona Comercial y de Ocio en la planta primera, con la Cafetería en la planta segunda, con unos trescientos metros cuadrados por planta y, a lo largo del edificio "gradas" el frontón, con unos seiscientos metros por planta, albergar, en recorrido ascendente, la Exposición Temporal en la planta baja, la Exposición Interactiva, desembocando a la zona Comercial y de Ocio en la planta primera, dejando la segunda planta para oficinas y área de investigación. El almacenaje se podría ubicar en el patio trasero del frontón.

Con esto, el cuadro de superficies quedaría

Edificio	Nivel	Área	Superficie
Cancha	PB	Exposición Permanente	1.750 m ²
Gradas	P2	Área de Investigación	300 m ²
		Oficinas	175 m ²
		Vestuarios	125 m ²
	P1	Exposición interactiva	600 m ²
	PB	Exposición temporal	600 m ²
Fachada	P2	Cafetería	350 m ²
	P1	Comercial y Ocio	300 m ²
	PB	Taquillas	75 m ²
		Vestíbulo de acceso y circulaciones	225 m ²
Patio	P1	Almacén	140 m ²
	PB	Almacén	140 m ²
		Urbanización interior	300 m ²
Total Superficies			5.080 m²

3.4. Planificación Maestro (*master plan*)

Se adjunta como Anexo 4 al presente documento un esbozo de la planificación inicial del Proyecto.

En este *Master Plan*, que se inicia con la decisión sobre la ciudad candidata a los Juegos Olímpicos de 2016. se destacan los siguientes aspecto.

- Se considera Estudio de Viabilidad el proceso desde la aprobación de la Fundación Museo del Deporte hasta la Elección de la parcela donde se levantará la sede, de un modo consensuado con el Ayuntamiento y tras las comprobaciones precisas de que el Programa de Necesidades tiene cabida en la parcela, sin condicionantes urbanísticos que salten posteriormente como sorpresa.
- A partir de esta elección, se inicia un doble camino en paralelo: por un lado, las negociaciones para la adquisición del predio, y por otro, la redacción de los pliegos PPP/PFI para la selección del socio inversor, estableciéndose una relación obligada entre la adquisición del predio y la publicación del Pliego del Concurso, de modo que no se produzcan actos públicos que obliguen a la Fundación MD sin que haya una parcela donde acometer la inversión.
- Se ha determinado un plazo de 52 días para la presentación de ofertas para el concurso, como plazo mínimo establecido en el Diario Oficial de la Unión Europea (DOUE), sin tener en cuenta reducciones de plazo por urgencia o por publicación digital a través de web. Este plazo es un mínimo legal; en función del desarrollo y de la complejidad del propio pliego, puede ser alargado en el tiempo.
- Tras la adjudicación, se inician los trabajos con Anteproyecto, Proyecto Básico y Proyectos indefinidos en su número, de Ejecución, siempre en función del proyecto que se desarrolle y en la parcela que se haga.
- Con el Proyecto Básico, se solicitará la Licencia de Obras, que se tramitará en paralelo con el desarrollo del Proyecto de Ejecución, con el objetivo de iniciar las obras en enero de 2011.
- Se prevé la puesta en marcha de la actividad para el tercer trimestre de 2012.

A este *Master Plan* habrá que agregarle los procesos de decisión intermedios que se establezcan para la Fundación MD.

3.5. Estimación de Costes de Construcción/Rehabilitación

A partir de la distribución de superficies descrita anteriormente, se ha procedido con una primera estimación de los costes de inversión en edificación de la operación.

Entendemos que los Costes de inversión en Edificación, se dividen, por un lado, en los Costes de Promoción, considerando así los costes asociados a la construcción del edificio, y por otro, en Costes de Construcción, una primera aproximación a cuánto costaría rehabilitar el edificio del Frontón Beti-Jai.

3.5.1. Costes de Promoción

Los Costes de Promoción son los costes que necesariamente tiene que abordar el Promotor para el diseño y construcción del edificio, y que no son directamente obra; es decir, conceptos como Licencias de Obras e ICIO, Honorarios Profesionales de Redacción de Proyectos y Direcciones Facultativas, Estudios Geotécnico y Topográfico, etc.

Además, estos costes se pueden diferenciar por su temporalidad; es decir, hay costes que son necesarios acometer para abordar la inversión, y hay otros costes que están asociados a la construcción del edificio, y por tanto, están diferidos en el tiempo y pueden llegar a ser considerados fuera de una inversión inicial.

Son costes que se suelen referenciar como un porcentaje, o una estimación inicial en el caso de tasas y ordenanzas, sobre el Presupuesto de Ejecución Material de las obras

Un desglose inicial de los Costes de Promoción se presenta en la siguiente tabla:

Concepto	Costes Promoción	Iniciales	Obra
Honorarios Profesionales DIP			
3,000% <i>Projects Management</i>	159.311,25 €	39.827,81 €	119.483,44 €
Honorarios Profesionales Estudios y Proyectos			
3,413% Proyecto Básico	181.216,55 €	181.216,55 €	
4,550% Proyecto de Ejecución	241.622,06 €	241.622,06 €	
0,659% Est. Geotécnicos y Estructurales	35.000,00 €	35.000,00 €	
0,113% Levantamiento Edificación	6.000,00 €	6.000,00 €	
0,854% Proyecto Licencia de Apertura	45.367,60 €	45.367,60 €	
Honorarios Profesionales Dirección de Obras			
3,413% Director de Obra	181.216,55 €		181.216,55 €
3,413% Director Ejecución Obra	181.216,55 €		181.216,55 €
0,512% CSSL de Obra	27.182,48 €		27.182,48 €
Gastos de Visados Colegiales			
0,040% Redacción Proy. Básico	2.124,15 €	2.124,15 €	
0,015% Redacción Proy. Ejecución	796,56 €	796,56 €	
0,015% Dirección de Obra	796,56 €		796,56 €

Concepto	Costes Promoción	Iniciales	Obra
0,035% Dirección Ejecución Obra	1.858,63 €		1.858,63 €
0,010% CSSL de Obra (Arq. Técnico)	531,04 €		531,04 €
Impuestos y Tasas Promoción			
0,056% L.U. de Obras de Conservación	3.000,00 €		3.000,00 €
0,050% Fianza Gestión RCD	2.655,19 €		2.655,19 €
4,000% ICIO	212.415,00 €		212.415,00 €
0,047% L.U. de Primera Ocupación	2.500,00 €		2.500,00 €
1,000% Actos Jurídicos Documentados	53.103,75 €		53.103,75 €
Costes de Seguros Construcción			
1,250% Cobertura de Obra (TRC)	66.379,69 €		66.379,69 €
0,075% Resp. Civil del Promotor	3.982,78 €		3.982,78 €
Otros Gastos			
0,942% Otros gastos de consultoría	50.000,00 €	50.000,00 €	
27,5%	1.458.276,37 €	601.954,73 €	856.321,64 €

3.5.2. Costes de Construcción

Se ha precedido con una estimación inicial de las obras a acometer, en función de la aplicación de unos ratios de coste a cada tipo de uso, considerando la rehabilitación y conservación del edificio actual, en los términos que establece el planeamiento vigente, con la incorporación de una cubierta de tipo ligero que permitiera la rehabilitación de la antigua pista de frontón como espacio expositivo, para albergar la colección permanente del Museo del Deporte.

Edificio	Nivel	Área	Superficie	Ratio coste	Importe
Cancha	PB	Exposición Permanente	1.750 m2	1.250 €/m2	2.187.500,00 €
Gradas	P2	Área de Investigación	300 m2	950 €/m2	285.000,00 €
		Oficinas	175 m2	950 €/m2	166.250,00 €
		Vestuarios	125 m2	475 €/m2	59.375,00 €
	P1	Exposición interactiva	600 m2	1.150 €/m2	690.000,00 €
	PB	Exposición temporal	600 m2	1.150 €/m2	690.000,00 €
Fachada	P2	Cafetería	350 m2	1.050 €/m2	367.500,00 €
	P1	Comercial y Ocio	300 m2	1.025 €/m2	307.500,00 €
	PB	Taquillas	75 m2	750 €/m2	56.250,00 €
		Vestíbulo de acceso y circulaciones	225 m2	1.200 €/m2	270.000,00 €
Patio	P1	Almacén	140 m2	375 €/m2	52.500,00 €
	PB	Almacén	140 m2	375 €/m2	52.500,00 €
		Urbanización interior	300 m2	420 €/m2	126.000,00 €
Total PEM			5.080 m2	1.045 €/m2	5.310.375,00 €
Gastos Generales			13,0%	s/PEM	690.348,75 €
Beneficio Industrial			6,0%	s/PEM	318.622,50 €
Total PEC estimado			5.080 m2	1.244 €/m2	6.319.346,25 €

Edificio	Nivel	Área	Superficie	Ratio coste	Importe
		Contingencias	25,0%	s/PEM	1.327.593,75 €
Costes de Construcción					7.646.940,00 €

Estos costes de construcción incluyen los trabajos necesarios para rehabilitar el edificio y dotarlo de las condiciones de habitabilidad, seguridad estructural y confort propias de un museo de carácter medio, sin contemplar:

- El contenido expositivo del Museo del Deporte, ni permanente ni temporal ni interactivo.
- Medidas de Seguridad extraordinarias, como pueden ser las de un gran museo con elementos de gran valor. Están contemplado un sistema de control de presencia y CCTV, con alarmas de presencia y control de accesos.
- Equipamiento de cafetería, ni aparatos industriales, ni menaje ni mobiliario para clientes, por entender que será objeto de concesión independiente en su totalidad; sí están incluidas la fontanería y el saneamiento como parte de la generalidad del proyecto, en su sentido de acometidas hacia un local independiente, incluso con contrato independiente con compañía suministradora.
- Equipamiento del comercial y del ocio, iluminación especial, por depender de factores todavía por definir en el proyecto y ser muy variables en su estimación económica.
- Cualquier elemento que pudiera estar relacionado con una imagen corporativa del Museo del Deporte, señalética, tótems, carteles en fachada, mobiliario en general (mostradores, asientos de descanso, equipamiento de mobiliario de las oficinas,...), mobiliario expositivo, etc., por depender de factores todavía por definir en el proyecto y ser muy variables en su estimación económica.
- Gestiones para la obtención de certificaciones medioambientales específicas (LEED, BREAM,...), estando las instalaciones valoradas para un Certificación Energética para el cumplimiento de la normativa vigente.

Se ha incluido una partida de Contingencias para poder asumir parte de los aspectos arriba relacionados y desviaciones sobre aspectos no contemplados en la valoración.

Aún así, insistir en que este número no deja de ser una estimación inicial de los costes, a partir de ratios contrastados en museos medios y centros de visitantes realizados en España y Europa.

3.5.3. Costes de inversión

Por la agregación de los conceptos descritos, se estiman los Costes de Inversión en 9,1 millones de euros, con el siguiente desglose de inversiones iniciales y de obra, de modo que se establezca un control intermedio de la inversión antes de comprometer ante terceros la inversión en costes de construcción.

Costes de Inversión	Inicial	Obra	Totales
Costes de Promoción (sobre PEM)	601.954,73 €	856.321,64 €	1.458.276,37 €
Costes de Construcción		7.646.940,00 €	7.646.940,00 €
Total Costes de Inversión	601.954,73 €	8.503.261,64 €	9.105.216,37 €

A1. Documentación Fotográfica Marqués de Riscal, 7



Secuencia de Localizaciones



Fachada e imagen general

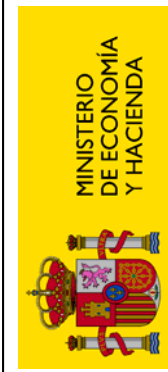


Vistas de la cancha de frontón



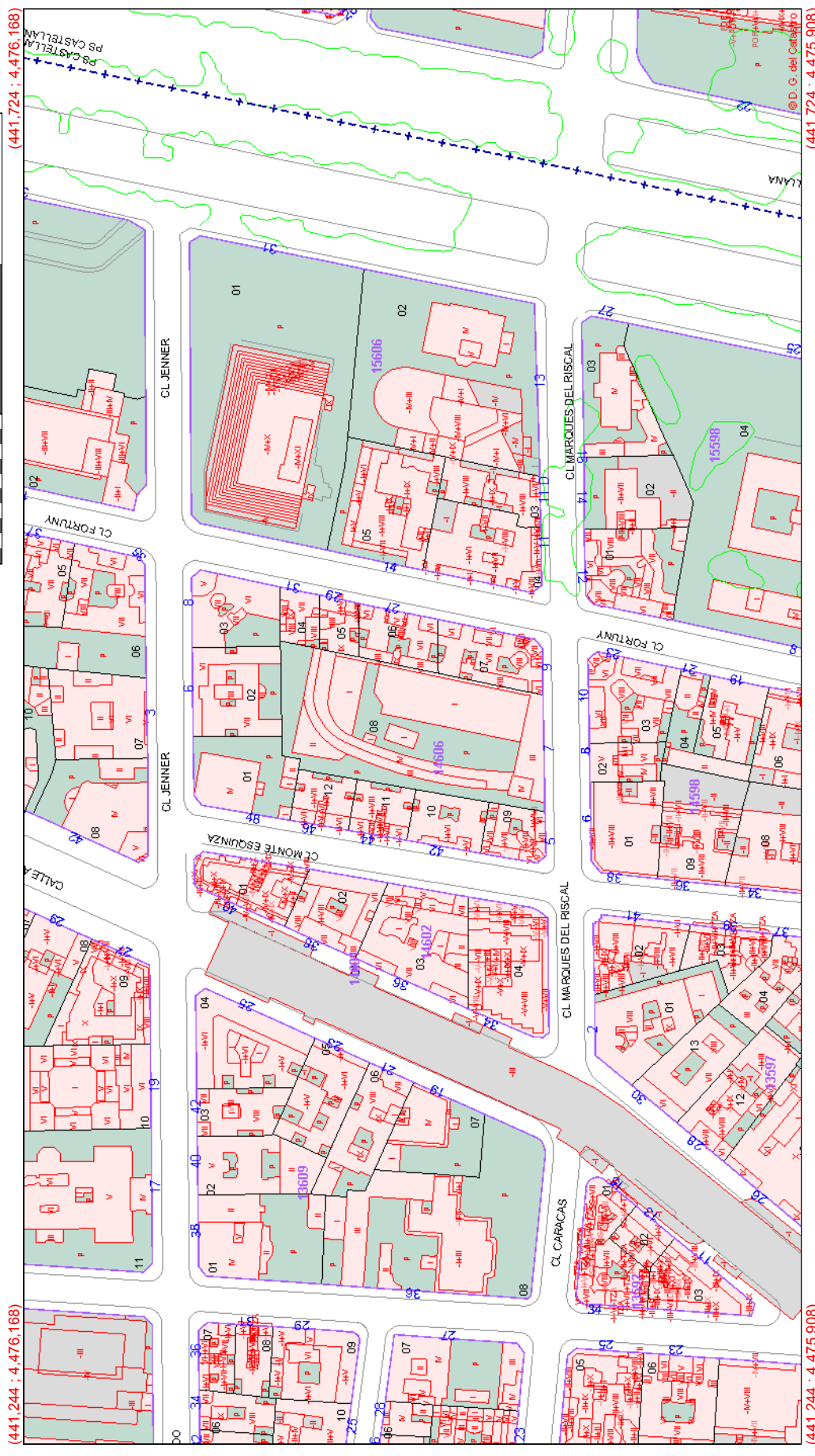
Detalles balcones de edificio gradas

A2. Documentación Catastral Marqués de Riscal, 7



Oficina Virtual del Catastro
CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Provincia de MADRID
 Municipio de MADRID
 Proyección: U.T.M. Huso: 30
 ESCALA 1:2,000



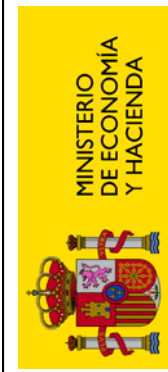
(441.244 ; 4.476.168) (441.724 ; 4.476.168)

(441.244 ; 4.475.908) (441.724 ; 4.475.908)

Coordenadas del centro: X = 441.484 Y = 4.476.038

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 08/09/09



Oficina Virtual del Catastro
CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Provincia de MADRID
 Municipio de MADRID
 Proyección: U.T.M. Huso: 30
 ESCALA 1:1,000



(441,364 ; 4,476,103) (441,604 ; 4,476,103)



(441,364 ; 4,475,973) (441,604 ; 4,475,973)

Coordenadas del centro: X = 441,484 Y = 4,476,038

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 08/09/09

A3. Documentación Urbanística Marqués de Riscal, 7

INFORMACIÓN GENERAL EN EL PUNTO SELECCIONADO

IDENTIFICACIÓN

Distrito: Chamberí
Barrio: Almagro
Portal más cercano: CALLE DEL MONTE ESQUINZA 44
Distancia del punto seleccionado al portal: 33 metros
Distrito Postal: 28010
Sección Censal: 081

INFORMACIÓN URBANÍSTICA PGOUM 97

Ámbito de Ordenación: NZ 1 Grado 5º
Está dentro del APE.00.01: Sí
Área de Reparto: AUC.07.01-00
Hoja CBM2000 (Plan General): 559/4-4/3
Hoja CDM: VK4716S
Hoja PG: 066/3
Hoja Plano Ciudad: 067-1C

PARCELA DE PLAN GENERAL

Nombre: Frontón BETI-JAI
Nº de Catálogo: 13266
Dirección Principal: Calle Marqués del Riscal 7
Nº de Manzana: 0704043

DOTACIÓN DE ORDENACIÓN

Nombre Dotación: FRONTON BETI JAI
Código Dotación: A00417
Dirección Principal Dotación: C/ MARQUES DE RISCAL, 7
Código de Gestión: 07D001-04 ACTUACION AISLADA EN SUELO URBANO

DOCUMENTACIÓN ADICIONAL

Fichas de Parcela

Condiciones Urbanísticas [HTML](#)  [PDF](#)







Fotografías disponibles

Fotografía de fachada [Foto](#)

Dotación de Ordenación

Dotación: FRONTON BETI JAI [HTML](#)

Hojas CBM2000 (Plan General) (DIN-A3)

Ordenación	 PDF
Gestión	 PDF
Condiciones Edificación	 PDF
Usos y Actividades	 PDF
Catálogo de Edificios	 PDF
Catálogo de Parques y Jardines y Elementos Singulares	 PDF

Documentación extraída mediante procedimientos informatizados de la BD del Area de Gobierno de Urbz (fecha: 08/0



FICHA DE DOTACION DE ORDENACIÓN

Código del Plan General: A00417

Dirección: C/ MARQUES DE RISCAL, 7
Distrito: 07 Chamberí

Usos NPG: DEPORTIVO
Usos Específicos: ESPACIOS DEPORTIVOS
Calificación NPG: DEPORTIVO SINGULAR
Superficie total (m2): 3455
Estado: VACANTE
Sistema: SISTEMA LOCAL

Gestión

Código: 07D001
Porción:
Módulo de obtención de suelo: 04 ACTUACION AISLADA EN SUELO URBANO

Observaciones

ACCION PUNTUAL EN SUELO URBANO A OBTENER POR EXPROPIACION EN EL 1º CUATRIENIO

Documentación extraída mediante procedimientos informatizados de la BD del Area de Gobierno de Urbanismo (fecha: 08/09/09)



FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

Este documento no sustituye a la Cédula Urbanística contemplada en la Ley del Suelo ya que sólo resume, a efectos informativos y sin carácter vinculante, las disposiciones que sobre la finca de referencia establece el nuevo P.G.O.U.M., obtenidas de la documentación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 17 de diciembre de 1996. Son obligatorias las condiciones específicas de planeamiento y las especiales de catalogación, conforme a lo regulado en los artículos 4.3.3. y 4.3.18 de las normas Urbanísticas.

IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

Nombre: Frontn BETI-JAI **Nº de Catálogo:** 13266
Dirección Principal: Calle Marqus del Riscal 7 **Nº de Manzana:** 0704043



Hoja Plan General: 066/3 559/4-4/3

Hoja-Cuarto Plano Parcelario: 67C

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN

Catalogación: Singular
Protecciones en otros Catálogos:
Establecimientos comerciales:
Elementos singulares:
Parques y Jardines:
Conjunto Homogéneo:
Protecciones Normativas: Conjunto Histórico de la Villa de Madrid
de Rango Superior: Monumento
Protección Arqueológica: -

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Los datos que se facilitan a continuación han sido obtenidos mediante procesos automatizados de cálculo sobre la base del Parcelario Municipal, por lo que pueden contener errores con respecto a la superficie real de las propiedades u otros datos análogos.

NORMATIVA

Normativa: NZ 1 Grado 5º
Nivel: -
Superficie Estimada de la Parcela: 3.609,36 m
Área de reparto: Parcela que constituye un Area de Reparto en s misma
Aprovechamiento Tipo: -
Uso y Tipología Característica: Equipamiento Pblco
Constante de Asunción de Cargas: -

CONDICIONES DE VOLUMEN

Coefficiente Z: -
Coefficiente C: -
Ocupación Máxima: -

APROVECHAMIENTOS

	Total	Coefficiente
Aprovechamiento real. Superficie Máx. Edificable:	-	-
Aprovechamiento Patrimonizable:	-	-

La materialización del aprovechamiento en parcelas con Protección Estructural queda condicionada a lo dispuesto en el Cap. 4 de las N.N.U.U.

Observaciones

Parcela sujeta a condiciones de Ordenación dadas por la Norma Zonal 1 Grado 5. Consultar las N.N.U.U., Art. 4.3.20-2f, 8.1.2 y concordantes. Parcela regulada por condiciones específicas. Consultar página 2.

CAPITULO 8.1 CONDICIONES. PARTICULARES DE LA ZONA 1. PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO

Artículo 8.1.1 Ambito y grados (N-1)

1. Las zonas reguladas por esta Norma, comprenden los suelos identificados en el Plano de Ordenación con el código 1.
2. A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona 1, se distinguen seis grados que comprenden, cada uno de ellos, los suelos señalados en el Plano de Ordenación con los códigos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º y 6º respectivamente.

Artículo 8.1.2 Uso y tipología característica (N-1)

1. El uso cualificado es el residencial.
2. La tipología corresponde a la de edificación entre medianerías formando manzana cerrada.
 - a) *El grado 1º:* Corresponde a manzanas de dimensiones notables en el casco antiguo que han sido ordenadas con el trazado de una alineación interior máxima, cuya finalidad es obtener un patio central de dimensiones suficientes.
 - b) *El grado 2º:* Se aplica a manzanas del casco antiguo que por sus características no permiten el trazado de alineaciones interiores con las que se pueda obtener un patio de manzana de dimensiones suficientes.
 - c) *El grado 3º:* Se ha asignado a las manzanas típicas de los antiguos ensanches, es decir aquellas en que mediante el trazado de una alineación interior máxima se obtiene un patio de manzana de dimensiones correctas.
 - d) *El grado 4º:* Se corresponde con manzanas residuales, de borde o atípicas de los ensanches, que por su forma o dimensiones no permiten configurar un espacio libre interior mediante el trazado de alineación interior, permitiendo formalizar el patio de manzana mediante la aplicación de determinadas condiciones de forma.
 - e) *El grado 5º:* Se aplica a parcelas ocupadas por edificios que constituyen una singularidad en la trama urbana, bien por sus valores histórico-artísticos, por sus características constructivas, de catálogo, o su uso.

f) *El grado 6º:* Se aplica a las zonas exteriores del centro histórico, no incluidas al planificarse los primeros ensanches, pero que se han desarrollado con una trama urbana y una tipología semejantes a ellas. Constituyen una zona de transición entre la alta densidad del centro y la mas moderada de la periferia, y deben regularse por una norma zonal semejante a la de los ensanches por la influencia visual que ejercen sobre el mismo.

Artículo 8.1.3 Parcelaciones (N-1)

1. En las áreas reguladas por los grados 1, 2, 3, 4 y 5 se considera como parcela mínima la existente por lo que se prohíbe la segregación de parcelas.
2. En las áreas reguladas por el grado 6, se admite la segregación de parcelas, considerándose como mínima la de trescientos setenta y cinco (375) metros cuadrados de superficie y quince (15) metros de longitud de su lindero de fachada.
3. Es admisible la agregación de parcelas que estén libres de edificación o bien ocupadas por edificaciones susceptibles de sustitución. Las parcelas con edificios catalogados se regulan según el Capítulo 4.3

Artículo 8.1.4 Condiciones de la vivienda exterior (N-2)

Se considera que una vivienda tiene la condición de exterior cuando cumple las condiciones que señala el art. 7.3.3., salvo lo que al efecto se dispone en el art. 4.3.20 con respecto a los edificios incluidos dentro del ámbito del APE 00.01 (APECH).

SECCION PRIMERA. OBRAS

Artículo 8.1.5 Obras admitidas (N-2)

1. Obras en los edificios: Se admiten todo tipo de obras en los edificios.
2. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior.

3. Las de demolición total, serán admisibles para los edificios no catalogados, declarados en ruina o fuera de ordenación absoluta.

4. Obras de nueva edificación. Están permitidas las de:

- a) Sustitución
- b) Nueva planta, cuando previamente haya desaparecido el edificio que ocupaba la parcela.
- c) Ampliación

SECCION SEGUNDA. CONDICIONES PARA LAS OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Artículo 8.1.6 Modificación de usos (N-1)

Cuando se modifique un uso existente, se tendrán presentes los siguientes conceptos:

1. Transformación

- a) Se entiende por tal el cambio de un uso existente, que fue implantado de acuerdo con licencias ajustadas a anteriores planeamientos, por otro uso o clase de uso admisible por la presente normativa y siempre que no suponga un incremento del número de viviendas u ocupación en número de usuarios.
- b) La transformación de un uso existente que no esté amparado por licencia, se considerará a todos los efectos como una primera ocupación y estará sujeto a las condiciones de esta.

2. Intensificación

- a) Será considerada como intensificación de uso toda aquella intervención sobre un edificio o local que incremente el número de viviendas, locales o, en general, el aforo del edificio, con mantenimiento de la superficie existente.
- b) La intensificación de un uso no contemplado o autorizado por la presente normativa, solo será admisible cuando dicho uso hubiese sido implantado con licencia ajustada a anteriores planeamientos.



madrid

AYUNTAMIENTO DE MADRID

Normas Urbanísticas

Normas Urbanísticas.

Marginal: ANM 1996\5

Tipo de Disposición: Normas Urbanísticas

Fecha de Disposición: 17/12/1996

Publicaciones:

- BO. Comunidad de Madrid 19/04/1997 num. 92 pag. 6-148

Afectada por:

- Derogado el artículo 6.10.11, 6.10.12 y 6.10.13 por Ordenanza Municipal de 31 mayo 2001, BOCM núm. 164 de 12 julio 2001, págs. 52-59 ANM 2001\41

2. Planos de Catálogo, donde consta la situación, nivel y grado de protección y número de catálogo de cada uno de los edificios en ellos comprendidos.

3. Planos de Análisis de la Edificación, donde se refleja la protección específica para las diferentes zonas de los edificios y de sus elementos catalogados.

4. Fichas de catálogo, donde se especifican las particularidades que la catalogación impone en aquellos casos en que se considera necesario aclarar o matizar la aplicación de la normativa, o se limita el régimen de obras generalmente autorizado para el nivel de protección.

Como documentación complementaria quedan grafiadas en los planos de Catalogaciones Especiales aquellos edificios considerados Monumento Histórico Artístico o incluidos en un conjunto de la misma naturaleza, así como sus entornos.

Artículo 4.3.4 Niveles de protección (N-1)

Los edificios catalogados se encuadran en tres niveles, atendiendo a la extensión de la protección que deparan.

En los dos primeros niveles los edificios quedan protegidos en su conjunto, mientras que el tercer nivel solo asigna la protección a determinados elementos arquitectónicos o ambientales.

1. Edificios con nivel 1 de protección: Se consideran protegidos de forma global, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos. En atención a sus valores intrínsecos, de posición y forma, se dividen en dos grados:

a) Singular: En el que se incluyen aquellos edificios que pueden considerarse, en todo o en parte, como elementos relevantes en la historia del Arte y la arquitectura española o madrileña, o constituyen un hito dentro de la trama urbana de la ciudad.

b) Integral: Con el que se protegen los edificios de gran calidad, que presentan importantes valores arquitectónicos y ambientales.

2. Edificios con nivel 2 de protección: Dentro de este nivel se incluyen aquellos edificios cuyas características constructivas y volumétricas son igualmente del mayor interés, aunque la existencia en su interior de zonas de menor valor arquitectónico hacen que pueda ser autorizado un régimen de obras más amplio que el correspondiente al nivel 1. Se distinguen dos grados:

a) Estructural: Con valores suficientes para merecer la conservación, tanto de su volumetría como de sus elementos arquitectónicos más destacados.

b) Volumétrico: Cuyo mayor valor es el de su integración en el conjunto superior formado por el paisaje y la trama urbana, pudiendo tener además elementos arquitectónicos dignos de conservación.

3. Edificios con nivel 3 de protección: En este caso la protección no se extiende a la totalidad del edificio, sino solo a determinados valores. Se dividen en dos grados:

a) Parcial: Que protege aquellos elementos del edificio que lo caracterizan y sirven de referencia para comprender su época, estilo y función.

b) Ambiental: Cuando se protegen los valores de la fachada de un edificio por su integración en el ambiente de la ciudad, como elemento que contribuye a la comprensión global del paisaje urbano, pero no precisa necesariamente el mantenimiento físico de la misma.

SECCIÓN TERCERA

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL CATÁLOGO GENERAL DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

Artículo 4.3.5 Normas y circunstancias urbanísticas (N-1)

1. La catalogación de un edificio con algún nivel de protección, determina la aplicación preferente de lo dispuesto en este capítulo sobre la norma zonal correspondiente en materia de parcelación, uso y obras en los edificios. La norma zonal será aplicable con carácter subsidiario en todo lo que no esté en contradicción con la regulación contenida en el presente capítulo. El nivel y grado que se le asigne es preferente sobre otro tipo de catalogación que esté contemplado en cualquier planeamiento aprobado con anterioridad.

2. Todos los edificios catalogados en el grado singular se regulan por la norma zonal 1 en su grado 5º, independientemente de cual sea la de aplicación en el área en que se ubique.

3. La protección que otorga la catalogación de un edificio lo excluye del régimen de fuera de ordenación.

Artículo 4.3.6 Extensión de la catalogación a la parcela (N-1)

La existencia de edificios catalogados, en cualquier nivel de protección, implica extender ese nivel a la totalidad de la parcela, sin que se permitan en ella más obras que las autorizadas en función del mismo.

La existencia de varios edificios dentro de una misma parcela no asigna a todos ellos la misma protección, sino que la que pueda corresponderle a cada una queda reflejada en los planos de Análisis de la Edificación.

Se prohíbe la segregación o agregación de parcelas que contengan edificios en cualquier grado de protección, salvo que se trate de recuperar la parcelación histórica.

Artículo 4.3.7 Declaración de ruina y demolición (N-1)

1. Para la valoración de los edificios incluidos en los niveles 1 y 2 de protección, no se tendrán en cuenta para el cálculo de su valor actual ningún coeficiente de depreciación por edad. Además, en caso de ser declarado en ruina, quedará excluido del régimen de edificación forzosa y Registro Municipal de Solares.

2. La declaración en estado de ruina de un inmueble catalogado delimita el deber de conservación de la propiedad, con independencia de la adopción de las medidas de seguridad que sean precisas para evitar daños a terceros que corresponde asumir al propietario.

3. La demolición total o parcial de un edificio catalogado declarado en estado de ruina no resulta implícita de esta declaración. Dicha demolición requerirá de pronunciamiento expreso acordándola conforme al art. 247.1 de la Ley del Suelo ó, en su defecto, mediante el otorgamiento de licencia de demolición.

4. No podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados en los niveles 1 y 2 de protección, salvo en caso de ruina inminente. En estos supuestos la administración deberá arbitrar los medios precisos para sufragar el coste de las obras de conservación necesarios que excedan del límite del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno. En el caso de edificios propiedad de alguna Administración pública, los costes de conservación necesaria corresponden íntegramente a la Administración propietaria del inmueble.

5. Los inmuebles incluidos dentro de estos niveles de protección (1 y 2) se consideran de interés general, por lo que deben ser consolidados y rehabilitados con las ayudas públicas que se establezcan para este fin. El intento de demoler un edificio protegido con esta catalogación, salvo en el caso de ruina inminente declarada, facultará a la Administración para la imposición de multa coercitiva y, en su caso, llevar a cabo las obras necesarias mediante la acción subsidiaria, cuyo coste podrá ser previamente exaccionado por la vía de apremio y de conformidad con un presupuesto que apruebe la Administración, salvo que decida la expropiación total del inmueble.

6. La autorización de demolición de edificios catalogados en el nivel 3 de protección que se declaren en estado de ruina, deberá señalar la obligación de mantener, en la nueva edificación que se levante en el mismo solar, los elementos que hubieran motivado aquella protección, salvo que se demuestre la imposibilidad, grave dificultad constructiva o coste desproporcionado que la conservación pueda suponer. En este último caso se deberá establecer la obligación de que la nueva edificación conservará las características del entorno ajustándose a las normas de composición de la edificación de nueva planta en zonas protegidas.



7. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las facultades que para acordar la demolición por razones de seguridad corresponden al Ayuntamiento en caso de ruina inminente, cuyo acuerdo de declaración deberá especificar que partes del edificio deben ser demolidas por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su destrucción en lo que fuere posible mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine.

Cuando la solicitud de declaración de ruina afecte a un edificio considerado Bien de Interés Cultural, se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español, debiendo darse cuenta de las actuaciones al órgano competente en la materia. En cualquier caso se tendrá presente lo que al respecto dispone la Ley 9/1995 de 28 de Marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 4.3.8 Condiciones especiales de los usos (N-1)

1. Serán admisibles en los edificios catalogados los contemplados como cualificados, compatibles o autorizables por la norma zonal de aplicación. En cualquier caso su instalación no debe suponer la alteración de sus cualidades fundamentales, que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente, o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido; el incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto, por su inadecuación al contenedor de que se trate.

2. Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la norma zonal.

3. En edificios incluidos con niveles 1 y 2 de catalogación, la ficha de catálogo puede imponer determinados usos obligatorios en razón de ser imprescindibles para conseguir el objetivo específico de la protección asignada al edificio. Esto no impedirá que pueda estudiarse la implantación de otros usos y concederse si no dificultan la consecución de dicho objetivo.

4. Los usos dotacionales de equipamiento público o privado ubicados en edificios de estos niveles de protección, no podrán cambiar de actividad ni categoría, salvo que se demuestre que no suponen merma o deterioro en los valores que justifican su catalogación y las obras necesarias para su transformación estén contempladas entre las autorizadas para el grado de protección.

5. Los edificios catalogados en el grado singular no podrán modificar su uso, -salvo que pretenda recuperarse el original-, si no es mediante la tramitación de un plan especial, en el que se acredite la adecuación del nuevo uso al contenedor y el mantenimiento de sus valores histórico-artísticos y, en general, el cumplimiento de las condiciones señaladas en el punto 1. Igual condición se aplicará para los edificios de protección integral, cuando el cambio de uso propuesto afecte a más del 50% de la superficie edificada. Mediante este plan podrá autorizarse la implantación de usos no contemplados en la norma zonal, siempre que supongan una mejor salvaguardia de los valores del edificio y quede debidamente acreditado que no suponen un impacto negativo para el ambiente urbano ni se empeoran las condiciones de habitabilidad del entorno.

6. La intensificación de usos que se define en el art. 8.1.6, solo podrá realizarse con las siguientes condiciones:

a) En los catalogados en el grado singular, queda prohibida a reserva de lo que determine el Plan Especial que se trámite al efecto.

b) Los catalogados en el grado integral, quedan limitados a no subdividir el edificio en unidades menores de 90 m² útiles, con el límite de que la actuación no sobrepase en el número de locales o viviendas, el doble del inicialmente existente. A estos efectos no computarán como tal los que puedan considerarse como infraviviendas, bien por no cumplir con unas condiciones higiénicas mínimas, o bien por ser su superficie inferior a los treinta y ocho (38) metros cuadrados medidos en la forma que se señala en el art. 7.3.4. Podrá admitirse la agrupación de unidades de menor tamaño a efectos de cómputo final a la hora de solicitar la licencia de obras.

c) En los catalogados en el grado estructural, no se podrá subdividir en unidades con superficie útil menor de 60 m², admitiéndose para cada planta del edificio en cuestión la existencia de una unidad de superficie inferior. Para



la realización de viviendas de protección pública este límite podrá reducirse para ajustarse a lo dispuesto en el Decreto 43/1997 de 13 de Marzo de la Comunidad de Madrid.

Para el caso de intensificación de uso en salas existentes de cine o teatro, se tendrá en cuenta lo dispuesto con respecto a la intensificación de uso en la Norma Zonal correspondiente, siempre que sea compatible con el nivel de catalogación del local en los catálogos de edificios y establecimientos.

SECCIÓN CUARTA

CONDICIONES ESPECIALES DEL REGIMEN DE OBRAS

Artículo 4.3.9 Condiciones de carácter general (N-2)

A fin de conseguir plenamente los objetivos de conservación del patrimonio histórico, las obras que afecten a los edificios contenidos en este Catálogo estarán sujetas a las siguientes precisiones:

1. Obras de restauración

a) Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas que se determinen en los planos y ficha correspondientes.

b) Los materiales a emplear se ajustarán a los que presenta el edificio o que presentaba antes de intervenciones que los alterasen.

c) La introducción de elementos originales no existentes deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos.

d) Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberán utilizarse materiales y soluciones constructivas similares en cuanto a su función a los originales.

e) Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán los originales de los edificios.

f) Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales del edificio.

2. Obras de conservación

a) No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan.

b) Deberán utilizar los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.

3. Obras de consolidación

a) Se utilizarán materiales cuya función estructural sea igual a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.

b) La introducción de diferentes materiales, cuando sea imposible la utilización de los originales, deberá tener en cuenta lo previsto en el anterior apartado.

4. Obras de rehabilitación

Para toda obra de rehabilitación deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio con calas, ensayos, pruebas de carga, etc., que justifiquen plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas así como de las técnicas a emplear.

La realización de estas obras obliga a respetar las condiciones que la normativa fije para la nueva edificación en las zonas sobre las que se actúe.



Además de estas condiciones de carácter general, se deberán cumplir las siguientes de carácter particular:

Para las obras de acondicionamiento:

a) Se deberán conservar todos los elementos interiores de importancia, quedando condicionada la nueva compartimentación del edificio a que sea respetuosa con dichos elementos (artesonados, moldurajes, solados, etc.).

b) Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio y no podrá alterarse su aspecto exterior.

Para las obras de reestructuración:

c) Quedarán limitadas a las zonas permitidas, reflejadas en el plano de Análisis de la Edificación correspondiente, tratándose con el máximo respeto al edificio y alterando en la menor medida posible sus características morfológicas, así como los elementos interiores de importancia, según lo señalado para las obras de acondicionamiento.

d) Se utilizarán materiales adecuados a los originales.

e) No podrán modificar las fachadas ni las soluciones de cubierta, ni los materiales de ambas.

f) La apertura de nuevos patios se realizará preferentemente en las zonas señaladas para espacio libre interior de la manzana.

g) Deberá respetarse el fondo máximo que el planeamiento determine en cada caso.

5. Obras exteriores

a) Las intervenciones, en caso de ser permitidas por la normativa o la ficha de catálogo, deberán ser coherentes con los materiales del edificio y con su morfología, no admitiéndose intervenciones puntuales que alteren la simetría, la disposición o la composición exterior.

b) No se permitirá la utilización de materiales no tradicionales.

6. Obras de reconfiguración

a) Los materiales a utilizar serán los mismos que los originales.

b) No se introducirán soluciones constructivas diferentes a las que presenten los edificios del entorno.

7. Obras de reconstrucción

a) La ejecución de obras de reconstrucción no será facultativa sino que vendrá impuesta por el órgano competente a fin de recuperar aquellos elementos originales que por una u otra razón hayan desaparecido.

b) La reconstrucción reproducirá fielmente los volúmenes, materiales, disposición y decoración del edificio a reconstruir.

c) Cuando en algún edificio con protección en los grados volumétrico o parcial no sea técnicamente posible la ejecución de las obras permitidas manteniendo un elemento catalogado, se podrá solicitar su desmontaje y posterior reconstrucción con los mismos materiales, forma y dimensiones que tenía en origen.

Este tipo de obra tendrá siempre un carácter excepcional, por lo que deberá solicitarse debidamente avalada por los informes periciales que los servicios técnicos municipales consideren oportunos y siempre quedará sujeta a que se cumplan las garantías que el Ayuntamiento considere conveniente pedir para asegurar el cumplimiento de las condiciones que sean impuestas.

No se concederá licencia para este tipo de obra cuando se considere imposible realizar la reconstrucción por la clase de materiales o técnicas constructivas con las que el elemento catalogado esté realizado, pudiendo en este



caso quedar limitado el régimen de obras autorizable en el edificio al que no ponga en peligro la conservación del elemento protegido.

Artículo 4.3.10 Condiciones particulares (N-2)

1. El régimen de obras autorizable en un edificio o en cualquiera de sus elementos, queda limitado en función de su catalogación y tiene por objetivo la preservación y puesta en valor de las características que singularizan o hacen digno de conservación el edificio o elemento en cuestión.

En cualquier caso se tendrán en cuenta las precisiones que en el artículo anterior se señalan para cada tipo de obra.

2. En las parcelas o edificios catalogados podrán imponerse condiciones específicas para las obras, distintas a las que se señalan para cada nivel en particular, recogiendo en la ficha correspondiente estas condiciones y las limitaciones correspondientes.

Artículo 4.3.11 Régimen particularizado para las áreas o elementos protegidos (N-1)

Conforme queda señalado en el plano de Análisis de la Edificación, se autoriza el siguiente régimen de obras:

1. En las fachadas, patios, núcleos de comunicación, portales o zaguanes y, en general, elementos comunes considerados de restauración obligatoria, solo se admiten obras de conservación y restauración, con las salvedades que se deriven de la sustitución de edificios ambientales, la reconstrucción en edificios con protección volumétrica o parcial y las modificaciones de fachada que la normativa permita. En las restantes áreas así señaladas en un edificio serán autorizables las obras permitidas según su nivel y grado de protección.

2. En las áreas y elementos protegidos se admiten también obras de reestructuración parcial.

3. En las áreas de protección auxiliar se permiten además obras de reestructuración general, pudiendo llegar a demolerse todas las zonas así marcadas siempre que no suponga peligro para las partes protegidas.

En las áreas de edificación no protegida, se permite todo tipo de obras, incluso la demolición total o parcial del edificio.

Artículo 4.3.12 Obras admitidas conforme al nivel o grado de protección (N-1)

1. En todos los niveles de protección se admiten las obras de conservación, consolidación y restauración.

2. Para el grado de catalogación singular, se admiten también las obras de reestructuración puntual cuando tengan por finalidad la adaptación del edificio a la normativa de protección contra incendios y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Otras obras de este mismo tipo podrán autorizarse con carácter excepcional en puntos muy localizados, siempre que no se altere ninguno de los valores fundamentales del edificio. Los restantes tipos de obras sólo podrán autorizarse previa tramitación de un Plan Especial, con las limitaciones que se determinan al respecto.

3. En los edificios con grado integral, además de las obras autorizadas en el punto anterior, serán autorizables las de acondicionamiento.

Serán asimismo admisibles las obras de reestructuración puntual, siempre que no alteren las características arquitectónicas que determinan su catalogación como Integral.

Se admiten las obras de reconfiguración cuando tengan como fin el eliminar impactos negativos.

Las obras de acondicionamiento, reestructuración puntual y reconfiguración, estarán condicionadas a realizar las obras de restauración que el edificio precise en la zona sobre la que actúe.

4. En los edificios con grado de protección estructural son admisibles, además de las obras autorizadas en el punto anterior, las de reestructuración parcial, siempre que no afecten ni desvirtúen a los elementos de restauración obligatorios.



Se admiten las obras de reconfiguración que deberán además eliminar los impactos negativos en caso de que existan.

Las obras de acondicionamiento, reestructuración puntual y reconfiguración, estarán condicionadas a realizar las obras de restauración que el edificio precise en la zona sobre la que se actué.

5. En los edificios con grado de protección volumétrico son admisibles, además de las obras autorizadas en el punto anterior, las de reestructuración general, pudiendo llegar incluso al vaciado interior, siempre que no alteren aquellos elementos que deben ser mantenidos.

Son admisibles las obras de reconfiguración que deberán, simultáneamente, eliminar los impactos negativos, si es que existen.

Las obras de acondicionamiento, reestructuración y reconfiguración quedarán condicionadas a realizar simultáneamente todas las obras de restauración que precise el edificio en las zonas a mantener.

Igualmente podrá autorizarse la ampliación en altura, conforme a las condiciones de modificación controlada que fije la ficha correspondiente.

6. En edificios con grado de protección parcial son admisibles las mismas obras que se autorizan en el punto anterior, siendo autorizable con carácter general las obras de ampliación, salvo que lo prohíba la ficha correspondiente.

7. En edificios con grado de protección ambiental son admisibles el mismo tipo de obras que para las de protección parcial y además podrá plantearse la sustitución de la fachada y por tanto la del edificio, que será admitida cuando, ajustándose a las normas de composición de la edificación para la nueva planta de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana, se demuestre que la nueva solución conserva las características arquitectónicas del entorno y mejora las condiciones tanto hacia el exterior como hacia el interior de la existente.

Artículo 4.3.13 Condiciones para las obras (N-2)

1. Recuperación de características morfológicas: En todos los edificios catalogados serán autorizables aquellas obras tendentes a recuperar las características morfológicas perdidas por intervenciones anteriores. Asimismo será obligatoria la recuperación de dichas características en las zonas afectadas por cualquier intervención autorizada en un edificio.

2. Eliminación de impactos negativos: La ejecución de obras de carácter general diferentes a las de conservación y consolidación sobre edificios con catalogación 1 y 2, quedará condicionada a la supresión de los impactos negativos existentes en el edificio, debiendo contemplarse las obras de reconfiguración que sean precisas.

3. Condiciones para las obras de ampliación: Las obras de ampliación en los edificios de nivel 3, quedan condicionadas a la adecuación de la propuesta a los valores intrínsecos y ambientales del elemento catalogado, no siendo autorizables las soluciones inarmónicas que supongan un impacto negativo para el edificio o el paisaje urbano.

Queda prohibida la ampliación en los edificios catalogados en nivel 1 y 2, salvo que la ficha de catalogación o de condiciones específicas lo permitan y a reserva de lo contemplado en el Capítulo 4.10 de las presentes Normas.

4. Construcción de garajes-aparcamientos: Se prohíbe, con carácter general, en los edificios de nivel 1 de protección, la ejecución de obras para la construcción o ampliación de plantas inferiores a la baja destinadas a garaje-aparcamiento, bajo las zonas edificadas.

Para los edificios en nivel 2, podrán autorizarse con carácter excepcional, siempre que se cumplan las condiciones impuestas por la normativa que se apruebe al respecto.

5. Tratamiento de las plantas bajas: Queda prohibida, con carácter general, la alteración de las plantas bajas de los edificios catalogados en el nivel 1 de protección, y en los niveles 2 y 3 cuando la ficha de catalogación así lo



determine.

No obstante lo dicho, en los niveles 2 y 3 se podrán presentar soluciones para la remodelación conjunta de la totalidad de la planta baja donde se contemple la alteración de huecos, respetando siempre los criterios de composición y simetría del edificio.

La CIPHAN podrá aprobar soluciones de este tipo en los edificios así protegidos.

6. Otras condiciones de carácter especial: Para los edificios de protección volumétrica, se podrá contemplar la demolición total y reconstrucción con arreglo a lo dispuesto en la ficha de catálogo, siempre que la fachada no esté considerada de restauración obligatoria.

Artículo 4.3.14 Aplicación de los mecanismos de transferencias (N-2)

En cumplimiento del art. 99.2 de la Ley del Suelo, serán de aplicación los mecanismos de transferencias urbanísticas cuando se realicen obras cuyo alcance sea el contemplado en dicho artículo, en edificios incluidos dentro de algún grado de protección, si se dan alguno de los siguientes supuestos:

1. Cuando se trate de edificios con nivel 1 de protección, en cualquiera de sus grados, siempre que se realicen obras encaminadas a cambiar el uso actual por otro de los autorizados por la normativa, excepto el de viviendas.

2. Cuando se trate de edificios con nivel 2 y 3, en cualquier de sus grados, siempre que se realicen obras de:

a) Acondicionamiento con intensificación del uso o incremento en el número de viviendas o locales.

b) Reestructuración parcial, siempre que se cambie el uso existente por otro que no sea el de vivienda.

3. Cuando se trate de edificios en nivel 3, siempre que se realicen obras de reestructuración general, aunque no se cambie el uso existente. Podrá exceptuarse la aplicación de los mecanismos siempre que se mantengan los elementos interiores catalogados sin recurrir a su demolición y posterior reconstrucción en los casos en que se permita.

4. En cualquier caso, cuando se realicen obras de ampliación.

SECCIÓN QUINTA

LAS AREAS DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO PARA PROTECCION DE CASCOS

Artículo 4.3.15 Definición (N-1)

Las áreas de planeamiento específico para protección de cascos son las que estudian de forma pormenorizada los núcleos iniciales de asentamiento urbano, con el fin de proteger y conservar sus valores histórico-artísticos mas significativos, mantener su población, revitalizar sus usos tradicionales y posibilitar los nuevos que contribuyan a estos fines.

Esta Sección se ocupa esencialmente de la forma en que estas áreas protegen a los edificios de interés, considerados tanto por sus valores individuales como por ser elementos que contribuyen al equilibrio de un orden superior: la armonía del ambiente urbano y la unidad conceptual mantenida a lo largo del tiempo.

Artículo 4.3.16 Clasificación (N-1)

Conforme a la zona de la ciudad que estudien, las APE se clasifican en:

1. El área de planeamiento específico del centro histórico (APECH)

2. Las áreas de planeamiento específico de los Cascos Históricos de los Distritos Periféricos.

Estas áreas, que han sido estudiadas a nivel de Plan Especial, disponen de los siguientes instrumentos para el desarrollo de sus fines:

CENTRO HISTÓRICO

Artículo 4.3.17 Ámbito y límites (N-1)

El Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico, APE.00.01, tiene el ámbito descrito en el Catálogo de Elementos Protegidos y sus límites están grafiados en el Plano de Catálogo de Espacios Naturales y Conjuntos de Interés, así como en el Plano de Ordenación.

Artículo 4.3.18 Instrumentos de planeamiento (N-2)

El APECH contiene los siguientes planos que aclaran y complementan a los de carácter general, referidos especialmente a la protección de la edificación.

1. El plano de condiciones de edificabilidad, en el que se señalan los fondos y el coeficiente ponderado de edificabilidad para el caso de nueva edificación o reestructuración general de la misma, en aquellas parcelas reguladas por la Norma Zonal 1.

También se señalan aquellas parcelas que, por sus características especiales, no les son de aplicación las condiciones de carácter general y, en consecuencia, estas se definen particularmente mediante una ficha pormenorizada.

2. El plano de usos y actividades, donde se reflejan los usos compatibles con los cualificados de cada zona, así como los dotacionales públicos y privados. Este plano de usos tiene preferencia sobre lo regulado en la Norma Zonal 3 de aplicación en algunas áreas del APECH.

También se señalan las Áreas de Actividad Cultural Preferente, que son aquellas zonas de la ciudad donde, por tradición, fácil acceso y agrupación de usos, puede regularse la obligatoriedad del mantenimiento de los usos de salas de cine. El uso de teatro queda vinculado a todas las salas existentes dentro del ámbito del APECH, con las salvedades de aquellas no representativas o cuyo uso se ha perdido hace tiempo.

Se señalan igualmente las parcelas que tienen vinculado su uso y actividad a las existentes, por aplicación de las condiciones de protección de la edificación según el art. 4.3.8 o por el mantenimiento de las salas de cine o teatro antes descritas. Para las correspondientes a este último supuesto se ha redactado la ficha específica señalada en el punto anterior donde se regulan sus condiciones urbanísticas.

3. Los planos de Análisis de la Edificación, donde además de los elementos catalogados se señalan los jardines o espacios libres protegidos, el fondo máximo edificable o, en su caso, las zonas para la ubicación preferente de patios, que pueden adquirir el carácter de patio mínimo para rehabilitación en los casos que mas adelante se expresan.

4. El plano de Protecciones Especiales, donde entre otros elementos quedan señalados los Bienes de Interés Cultural y sus entornos, así como el área denominada "Cerca y Arrabal de Felipe II".

Artículo 4.3.19 Catálogo (N-2)

Los edificios protegidos dentro del ámbito del APECH, se encuentran referenciados en el Catálogo General de Edificios Protegidos, siéndole de aplicación la normativa relacionada con el mismo.

Artículo 4.3.20 Normativa (N-1)

1. Dentro del ámbito del APECH es de aplicación:

a) La normativa de carácter general.

b) Las condiciones particulares del suelo urbano, de acuerdo con la zona que queda señalada en el Plano de Ordenación.

c) La Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental (en adelante Ordenanza de Rehabilitación Urbana), que regula las actuaciones de carácter excepcional que puedan ser autorizadas con el objetivo de la

mejor protección del patrimonio y, de forma orientativa, los diversos parámetros que contribuyen a mantener el ambiente determinado de un barrio, calle o espacio urbano.

2. Además de lo dispuesto en el punto anterior, serán de obligado cumplimiento los siguientes preceptos:

a) Los patios que puedan abrirse con motivo de las obras de reestructuración, así como los que sean necesarios para la nueva edificación cuando no se fija fondo máximo, se deberán disponer preferentemente en las zonas señaladas para creación del espacio libre interior de manzana en los planos de Análisis de la Edificación.

b) Cuando por cualquier circunstancia de carácter extraordinario se demoliera un edificio catalogado sustituyendo su fachada y este se encontrara fuera de la alineación natural, el nuevo que lo sustituya deberá ceñirse a dicha alineación, cediéndose al Ayuntamiento la zona que quede libre de edificación en contacto con la vía pública.

A estos efectos, se considera que la alineación natural es la que evita saltos y redientes en la alineación de la vía pública, bien por seguir la línea que une los vértices de los edificios colindantes adyacentes con el que nos ocupa, bien por continuar un trazado homogéneo con el resto de las fincas de un mismo tramo.

c) La aplicación de las condiciones contenidas en el apartado anterior no pueden suponer merma para la edificabilidad reconocida por la normativa. En el caso de que el proyecto no pudiera acomodarse a ellas sin que se produjera dicha merma, esta deberá expropiarse o detraerse del aprovechamiento que por Ley le corresponde al Ayuntamiento.

3. Los usos dotacionales incluidos en este ámbito se consideran con la edificabilidad agotada, por lo que quedan regulados de acuerdo con la norma zonal 1 grado 5º. Las posibles ampliaciones que puedan autorizarse, en función de ser imprescindibles para el mejor funcionamiento de la dotación, quedarán limitadas a:

a) En parcelas con edificios catalogados en niveles 1 y 2, hasta un 10% de la superficie edificada ya existente, medida según los criterios del Art. 6.5.3 y 6.5.4.

b) En parcelas con edificios catalogados en niveles 3 o sin catalogar, hasta un 20% de la superficie edificada ya existente, medida según los mismos criterios.

c) En el caso de parcelas vacantes calificadas como dotacionales, la edificabilidad se determinará mediante un plan especial de acuerdo con las necesidades de la dotación y teniendo presente la edificabilidad que se adjudique a las parcelas con usos lucrativos del entorno. A igual condición podrán acogerse las parcelas que no tengan edificios o jardines catalogados.

d) Para solicitar las posibles ampliaciones contempladas en el punto a), deberán tramitarse un plan especial. Para las del punto b) bastará con la solicitud de licencia de obras, si la ampliación se proyecta dentro del área de movimiento prevista en los planos de Condiciones de la Edificación. Las ampliaciones futuras no podrán superar las condiciones de incremento de edificación respecto a su estado actual que aquí se establecen.

4. Las salas de cine o teatro cuya actividad no quede vinculada en el plano de Usos y Actividades y mediante la tramitación de un plan especial, podrán solicitar la redacción de una ficha específica donde se contemplen las mismas particularidades que las previstas con carácter general para las salas vinculadas, así como su inclusión en el Plan Especial Temático que se trámite al efecto.

5. Cuando se realicen obras de rehabilitación en un edificio, será prioritario la eliminación de las viviendas interiores, mediante el cumplimiento de alguna de las siguientes condiciones para que adquieran el carácter de vivienda exterior, en lo que respecta a condiciones higiénicas:

a) Las que no prevean intensificación de usos en edificios con viviendas interiores existentes, será condición necesaria la creación de un patio que ocupe, como mínimo, la zona señalada como área de ubicación preferente de patios en los planos de Análisis de la Edificación.

b) En el caso de obras con intensificación de uso, las viviendas existentes adquirirán la condición de exteriores cuando además de la apertura de este patio, se encuentre realizado el previsto para la finca a la que dé frente el

paramento en el que se abran los huecos, pudiendo extenderse esta condición a la de las restantes fincas colindantes cuando sea necesario para garantizar unas condiciones higiénicas mínimas. En el caso de no estar realizado el antedicho patio, será necesario que la distancia mínima hasta el parámetro fronterero sea de 1/2 de la altura del muro mas alto de los que recaigan al patio. Esta longitud podrá reducirse a 1/3 de acuerdo con el sistema proporcional que se contempla en el Art. 6.7.15-2. c).

6. Para obras de rehabilitación en fincas que no tengan señalado este patio, o en cualquier caso cuando sean de reestructuración general o nueva edificación, se cumplirá alguna de las siguientes condiciones:

a) Las que se fijan en el Art. 7.3.3.

b) Cuando se dé fachada a un patio de manzana, tendrán esta consideración aunque solamente se satisfagan en función de la relación existente entre el fondo edificable y el lindero posterior de la parcela:

GRÁFICO A (no disponible en formato electrónico)

Con carácter general la fachada posterior de una edificación que recaiga a patio de manzana deberá disponer de una franja de, al menos, dos metros (2 m.) de ancho entre dicha fachada y el lindero posterior de la parcela.

Si una vez cumplidas las condiciones anteriores, referidas a la propia parcela, en el patio de manzana existieran edificaciones, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:

GRÁFICO B (no disponible en formato electrónico)

7. Si no se cumpliera alguna de las diversas posibilidades previstas en los puntos 5 y 6, no se autorizarán obras para intensificación del uso de vivienda. La rehabilitación de las existentes quedará limitada a las que puedan cumplir la condición de que tenga luces rectas de, al menos 2/3 de la altura desde su cota de nivelación del pavimento hasta la coronación del paramento a que dé frente. Esta longitud podrá reducirse a 1/2 de la altura aplicando el sistema proporcional que se contempla en el Art. 6.7.15-2. c).

Para edificios con los patios protegidos, este parámetro podrá limitarse a 1/2 de altura, sin que quepa su disminución.

8. En el caso de viviendas interiores ya existentes, no será de obligado cumplimiento lo dispuesto en los puntos 5, 6 y 7, cuando solo se realicen obras de acondicionamiento puntual que afecten a una única vivienda.

CASCOS HISTÓRICOS PERIFÉRICOS

Artículo 4.3.21 Ámbito y límites (N-2)

Estos cascos son los primeros núcleos de asentamiento de aquellos municipios anexionados a Madrid que aún conservan cierto carácter que le son propios y una trama urbana basada en gran parte en la original. Son los siguientes:

1 Fuencarral APE 08.07

2 El Pardo APE 08.08

3 Aravaca APE 09.11

4 Carabanchel Bajo APE 11.07

5 Carabanchel Alto APE 11.08

6 Hortaleza APE 16.05

7 Villaverde APE 17.12

8 Villa de Vallecas APE 18.02

9 Vicálvaro APE 19.06

10 Canillejas APE 20.07

Su ámbito se describe en el Catálogo de Elementos Protegidos y sus límites quedan grafiados en el Plano de Catálogo de Elementos Naturales y Conjuntos de Interés, así como en los Planos de Ordenación.

El Casco Histórico de Barajas, al haber sido objeto de un estudio aprobado en el Pleno de 28 de julio de 1992, esto es, durante la redacción de este Plan General, queda recogido como API 21.10, cuyos límites figuran en el Plano de Ordenación.

Artículo 4.3.22 Instrumentos de planeamiento (N-2)

Además de la documentación urbanística de carácter general, descrita en el art. 1.1.3, cada uno de estos cascos se regulan por un Area de Planeamiento Específico, donde figuran los siguientes planos:

P01 Situación y delimitación

P02 Delimitación y ámbitos de ordenación

P03 Calificación

P04 Alineaciones y condiciones de la edificación

P05 Gestión

P06 Catálogo de elementos protegidos

P07 Catálogo: Análisis de la edificación.

Artículo 4.3.23 Catálogo (N-2)

Los edificios protegidos dentro de los ámbitos de estos cascos, figuran en el Catálogo de Elementos Protegidos y están grafiados en el Catálogo General de Edificios Protegidos, siéndoles de aplicación las determinaciones descritas para el nivel que les corresponda. Además, cada APE contiene un plano de detalle de dicho catálogo para el ámbito correspondiente.

Artículo 4.3.24 Normativa (N-2)

Los cascos históricos periféricos se rigen por la siguiente normativa:

1. La de carácter general.

2. La Norma Zonal 6, cuyas especificaciones les son de aplicación a todos ellos.

3. La normativa específica de cada Área de Planeamiento Específico.

SECCIÓN SEXTA

LA PROTECCIÓN DE LOS CONJUNTOS HOMOGÉNEOS

Artículo 4.3.25 Definición (N-2)

Se denominan Conjuntos Homogéneos todas las agrupaciones de edificios concebidos desde un proyecto unitario, por lo general construidos simultáneamente y que trascienden al hecho meramente arquitectónico al englobar otros elementos urbanos, como pueden ser red viaria específica, zona ajardinada, mobiliario urbano común y otros análogos, cuyos valores históricos, compositivos y urbanísticos han aconsejado su inclusión como área protegida.

Artículo 4.3.26 Clasificación (N-2)

Conforme a su carácter, los conjuntos homogéneos se clasifican en:

1. Colonias históricas
2. Conjuntos de edificios en altura

Para su protección, se prevén los siguientes instrumentos:

COLONIAS HISTÓRICAS

Artículo 4.3.27 Ámbito y límites (N-2)

Las Colonias de hotelitos protegidas para este plan son las siguientes:

- 1 - Colonia Retiro APE 03.03
- 2 - Colonia Los Carteros APE 04.01
- 3 - Colonia Fuente del Berro y Fomento-Iturbe APE 04.02
- 4 - Colonia Iturbe III-Madrid Moderno APE 04.03
- 5 - Colonia C. Jardín Alfonso XIII-Municipal APE 05.09
- 6 - Colonia Socialista APE 05.10
- 7 - Colonia Unión Eléctrica Madrileña APE 05.11
- 8 - Colonia Jardín de la Rosa APE 05.12
- 9 - Colonia Primo de Rivera APE 05.13
- 10 - Colonia Fomento de la Propiedad APE 05.14
- 11 - Colonia Cruz del Rayo APE 05.15
- 12 - Colonia Prosperidad APE 05.16
- 13 - Colonia de la Prensa y B. Artes APE 05.17
- 14 - Colonia Iturbe IV. El Viso APE 05.18
- 15 - Colonia El Viso APE 05.19
- 16 - Colonia Parque Residencia APE 05.20
- 17 - Colonia Los Pinares APE 05.21
- 18 - Colonia Albéniz APE 05.22
- 19 - Colonia Los Cármenes APE 05.23
- 20 - Colonia Los Rosales APE 05.24
- 21 - Colonia Las Magnolias APE 05.25
- 22 - Colonia Jardín Norte y Coop. Benéfica APE 06.02
- 23 - Colonia Bellas Vistas APE 06.03
- 24 - Colonia Parque Metropolitano APE 07.01
- 25 - Colonia Mingorrubio APE 08.06
- 26 - Colonia Manzanares APE 09.10
- 27 - Colonia Militar Cuatro Vientos APE 10.08

- 28 - Colonia C. Jardín Castañeda APE 10.09
- 29 - Colonia Lucero APE 10.10
- 30 - Colonia de la Prensa APE 11.09
- 31 - Colonia Tercio y Terol APE 11.10
- 32 - Colonia San Fermín APE 12.04
- 33 - Colonia Bomberos APE 12.05
- 34 - Colonia El Hogar Ferroviario APE 14.01
- 35 - Colonia San Vicente APE 15.02
- 36 - Colonia Santo Angel APE 15.03
- 37 - Colonia Sambara APE 15.04
- 38 - Colonia El Bosque APE 16.04
- 39 - Colonia Ntra. Sra. de la Paz APE 17.11
- 40 - Colonia Valderribas APE 19.05
- 41 - Colonia Benéfica Belén APE 20.05
- 42 - Colonia Las Margaritas APE 20.06
- 43 - Colonia Militar Arroyo Meaques APR 10.03
- 44 - Colonia Militar Campamento APR 10.04
- 45 - Colonia Ciudad Pegaso APR 20.06

Sus límites están descritos en el Catálogo de Elementos Protegidos y grafiados en el Plano de Catálogo de Espacios Naturales y Conjuntos de Interés, así como en el Plano de Ordenación.

Artículo 4.3.28 Instrumentos de Planeamiento (N-2)

Cada una de estas colonias se regula por su propio Area de Planeamiento Específico, donde además de los documentos de información, constan los siguientes planos de ordenación:

- P01 Delimitación, alineaciones y parcelación
 - P02 Protección de la edificación
 - P03 Tipología y Modelos
 - P04 Ambitos de regulación
 - P05 Calificación y usos
 - P06 Viario y espacios libres
 - P07 Gestión
 - P08 Protección y conservación del arbolado
- C-01, C-02, ... Catálogo de edificación. Modelos

Artículo 4.3.29 Catálogos (N-2)

1. Cada colonia posee su propio Catálogo de Edificios Protegidos. Su listado figura en el Catálogo de Elementos Protegidos, agrupado por Colonias. Los planos de catálogo figuran en el APE correspondiente, con la signatura C-01 y siguientes, que incluyen modelos tipológicos originales, en los casos en que ha sido posible identificarlos.

2. Como excepción a las disposiciones del Catálogo General, se prohíbe la modificación de la envolvente de ningún edificio, sea cual sea su nivel de catalogación, con las salvedades que la normativa particular de cada colonia o la ficha de catálogo contempla.

Artículo 4.3.30 Normativa (N-2)

Las colonias históricas se rigen por la siguiente normativa:

1. La de carácter general.
2. La Norma Zonal 2, descrita en el Capítulo 8.2 de estas normas, cuyas especificaciones se aplican a todas ellas con carácter general.
3. La normativa de cada área de planeamiento específico.
4. En el caso de edificios catalogados, las que anteriormente se señalan para cada nivel de protección.

BLOQUES EN ALTURA

Artículo 4.3.31 Ámbito y límites (N-2)

Los conjuntos de bloques en altura protegidos por este área se describen en el Catálogo de Elementos Protegidos y quedan grafiados en el Plano de Catálogo de Elementos Naturales y Conjuntos de Interés.

Artículo 4.3.32 Instrumentos de planeamiento (N-2)

Los que correspondan a los ámbitos en los que se ubique cada conjunto.

Artículo 4.3.33 Catálogo (N-2)

No se realiza un catálogo independiente de estos conjuntos. Los edificios incluidos en ellos tienen el nivel de protección que se les asigna en el catálogo correspondiente.

Artículo 4.3.34 Normativa (N-1)

Estos conjuntos no tienen normativa propia, por lo que, además de las normas de carácter general y las que puedan corresponder a cada edificio en función de su nivel de catalogación, se rigen por la norma zonal en cuyo ámbito se encuentren, salvo los edificios catalogados en el nivel 1, grado singular, que se rigen por lo dispuesto en la norma zonal 1ª grado 5º. No obstante lo dicho, serán de obligado cumplimiento los siguientes preceptos:

1. Las obras exteriores quedan condicionadas a la aprobación de un proyecto común para todos los elementos del conjunto. Igual condición regirá para las obras que supongan la modificación de las envolventes.
2. No se permiten las sustituciones indiscriminadas de edificios, sino que estas deben hacerse con arreglo a un proyecto de carácter general, que mantenga las constantes arquitectónicas que han motivado su inclusión dentro de esta protección y que, en cualquier caso, debe guardar las proporciones del conjunto y mantener su armonía.

El Plan Especial es el instrumento urbanístico adecuado para el caso de que se pretenda la remodelación de un conjunto y en él deben especificarse las medidas de protección que hayan de aplicarse.

SECCIÓN SÉPTIMA

LA PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN DISPERSA

Artículo 4.3.35 Definición (N-2)

Se considera edificación dispersa protegida la que tiene valores histórico-artísticos relevantes y no se encuentra

incluida dentro de alguno de los conjuntos descritos anteriormente.

Artículo 4.3.36 Ámbito y límites (N-2)

La propia dispersión de estos edificios hace que no puedan definirse límites más precisos que los del propio término municipal. Su listado está recogido en el Catálogo de Elementos Protegidos y su ubicación grafiada en los planos del Catálogo General de Edificios Protegidos.

Artículo 4.3.37 Instrumentos de planeamiento (N-2)

Son los correspondientes al ámbito en que se ubique cada finca.

Artículo 4.3.38 Catálogo (N-2)

El Catálogo General de Edificios Protegidos recoge los inmuebles que están catalogados y el nivel que les corresponde.

Artículo 4.3.39 Normativa (N-1)

Son de aplicación:

1. La normativa de carácter general.
2. La norma zonal que corresponda al ámbito en que se ubique el edificio, salvo en el caso de los catalogados en el nivel 1, grado singular, que se rige por lo dispuesto en la norma zonal 1ª, grado 5º.

La normativa específica para el nivel de catalogación que les corresponda.

CAPITULO 4.4 . CATALOGO DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

SECCIÓN PRIMERA

CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 4.4.1 Contenido del catálogo (N-2)

El Catálogo de Establecimientos Comerciales se constituye como complemento específico para la protección de organizaciones arquitectónicas diferenciadas dentro de los edificios protegidos, normalmente destinadas a locales comerciales, de ocio, o análogos, dándoles su propio carácter y ayudando a su singularización dentro de la trama urbana.

Artículo 4.4.2 Ámbito y contenido del catálogo (N-2)

El catálogo se compone de:

1. Listado de establecimientos catalogados, con expresión de su dirección postal, número de catálogo y nivel de catalogación. Este listado está incluido en el Catálogo de Elementos Protegidos.
2. Planos de catálogo, donde se refleja la ubicación, nivel de protección y número de catálogo de cada uno de los establecimientos protegidos. Están contenidos en los planos del Catálogo de Elementos Singulares.
3. Fichas de catálogo, donde además de reflejar los datos del Plano de Catalogación, se identifica al establecimiento por su denominación y se incluye el listado de los elementos protegidos. Eventualmente puede incorporar planos y fotografías del local en cuestión.

Artículo 4.4.3 Niveles de protección (N-1)

Los establecimientos catalogados, atendiendo a las cualidades a proteger, se dividen en tres niveles de protección.

1. Nivel 1: Para aquellos establecimientos de gran valor en los que se pretende la conservación integral de su

Plan General de Ordenación Urbana

1997

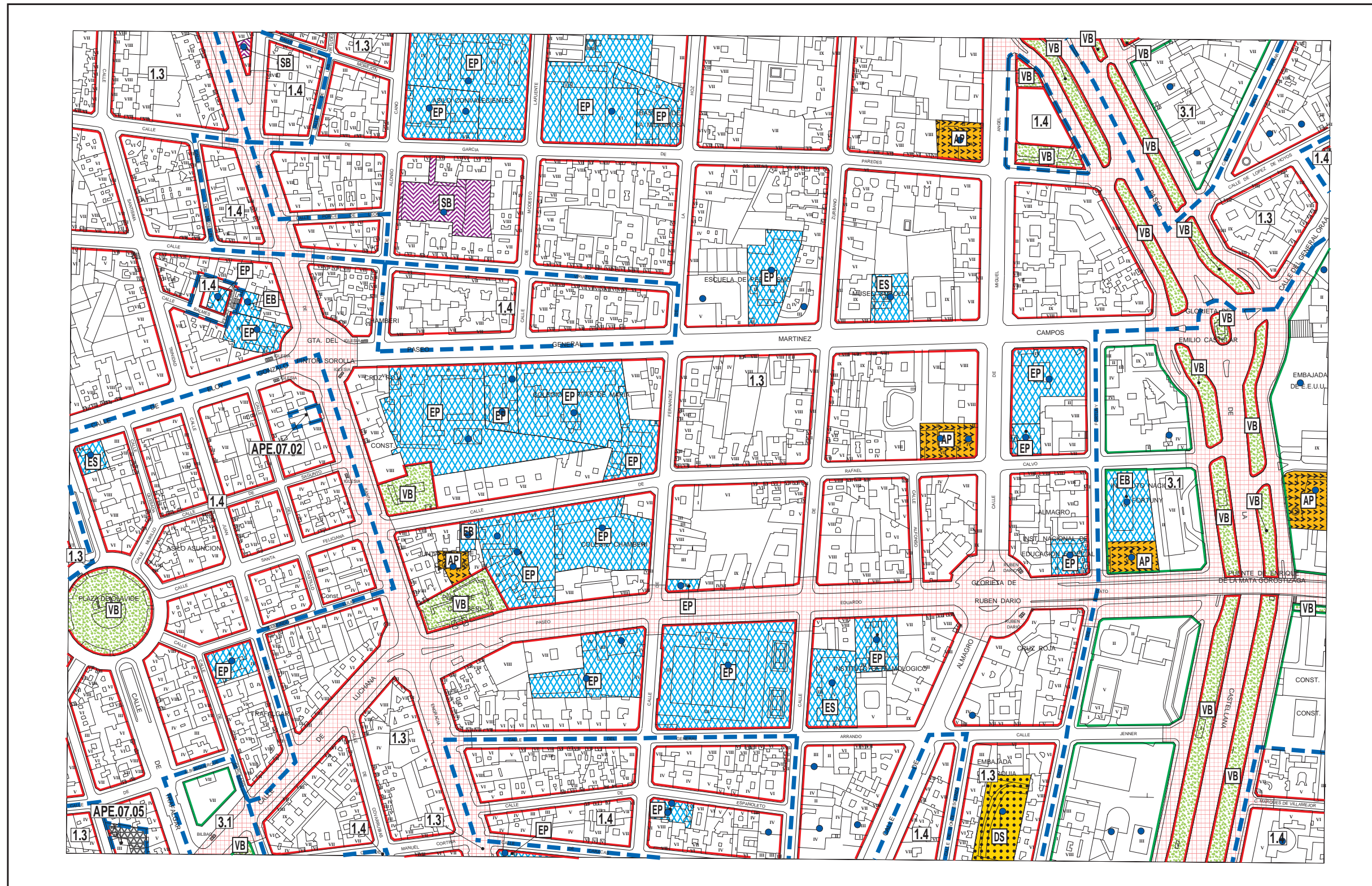
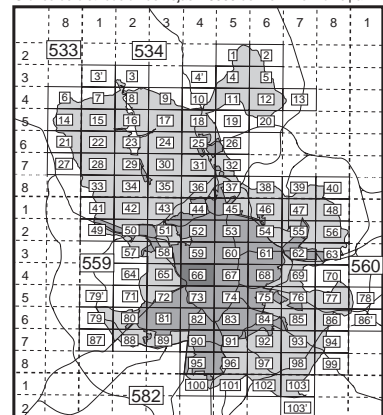
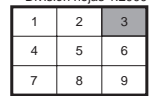


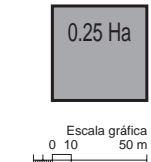
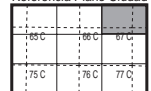
Gráfico de distribución de hojas 1:5000 del Término Municipal



División hojas 1:2000



Referencia Plano Ciudad



Alineaciones	
	Alineación oficial
	Alineación en volumetría específica

Ambitos de ordenación	
	Límite del ámbito
	Norma zonal
	Grado
	Nivel
	Ordenación
	Distrito
	Número de orden
	Ordenación
	Cuatrenio
	Número de orden
	Ordenación
	Número de orden
	Ordenación
	Nivel de protección

Ambitos de ordenación	
AOE.00.01	Ordenación especial
Suelo urbano	
7.2.a	Norma zonal
●	Norma zonal 1.5
APL.14.07	Planeamiento incorporado
APE.05.14	Planeamiento específico
APR.21.05	Planeamiento remitido
Suelo urbanizable	
UZ1.0.09	Incorporado
UZP.1.02	Programado
UNP.4.03	No programado
Suelo no urbanizable	
NUC	Común
NUP.2	Protegido

Dotaciones	
	Zonas verdes
	Básica
	Singular
	Deportivo
	Básico
	Singular
	Privado
Equipamiento	
	Básico
	Singular
	Privado
Servicio público	
	Básico
	Singular

	Administración pública
	Servicios infraestructurales
	Servicios de transporte
	Transporte ferroviario
	Transporte aéreo
	Intercambiadores
	Logística del transporte
	Vía pública principal
	Reserva viaria y ferroviaria
	Vía pública secundaria
	Trazado indicativo (APR)

Ordenación

559/4-4/3

O-66/3

Plan General de Ordenación Urbana

1997

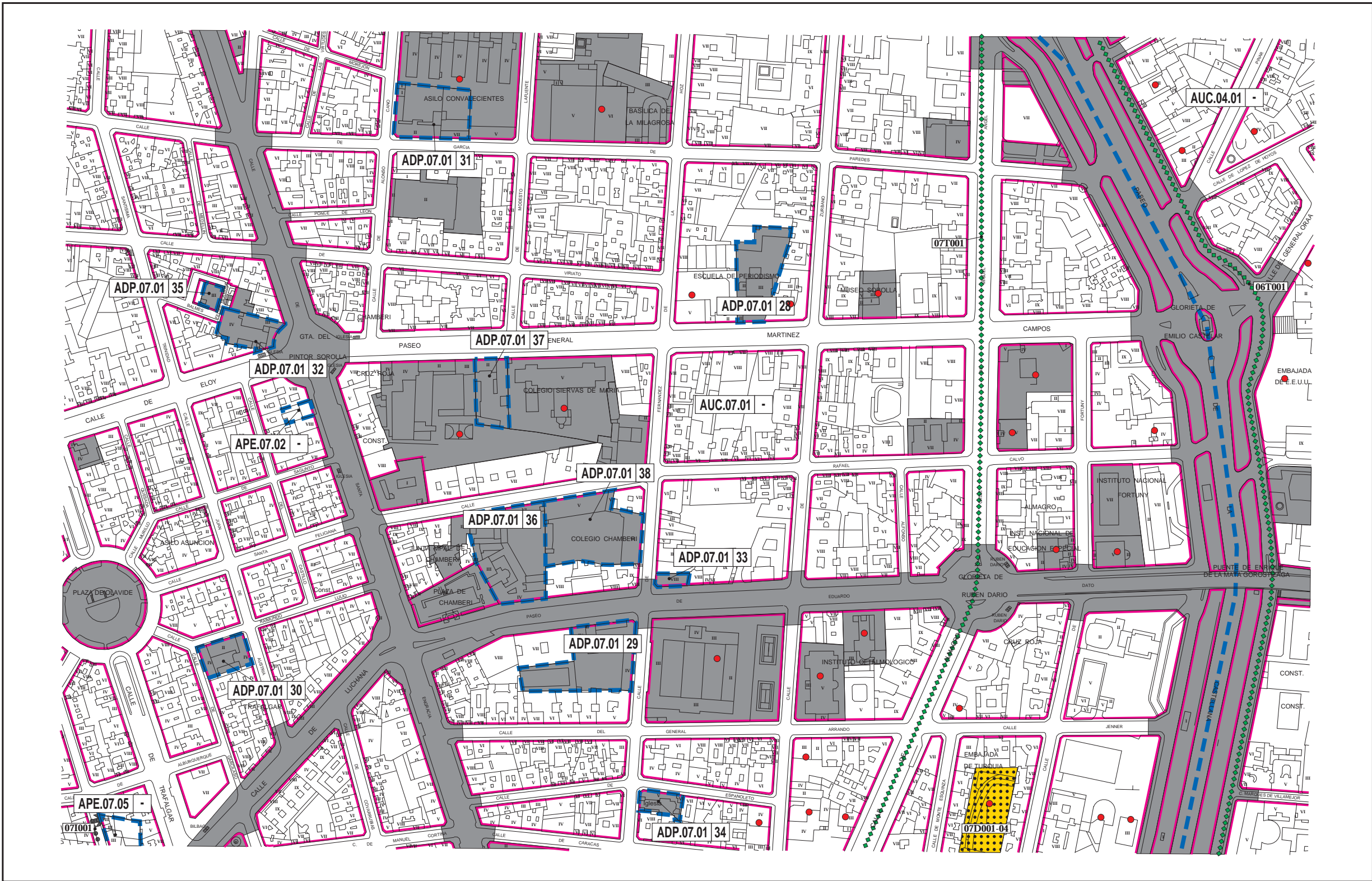
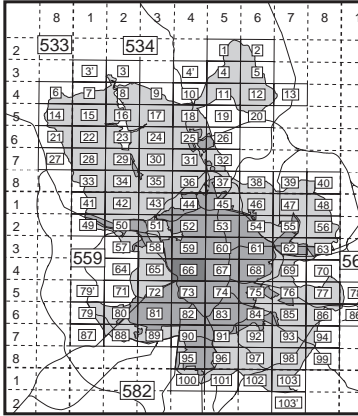
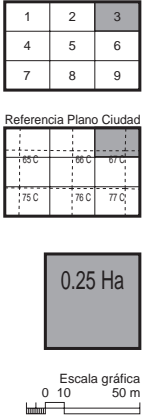


Gráfico de distribución de hojas 1:5000 del Término Municipal



División hojas 1:2000



Alineaciones	
	Alineación oficial y en volumetría específica

Áreas de reparto	
	Límite del área de reparto

Tipo de Área de reparto	
	Porción Sector
	Porción Sector

Áreas de reparto	
	Suelo Urbano
	AUC.11.02 Suelo urbano común
	API.14.07 Planeamiento incorporado
	APE.05.14 Planeamiento específico
	APR.21.05 Gestión en documentación específica
	APR.21.05 Planeamiento remitido
	ADP.18.01 Dotaciones privadas
	Independiente por protección
	Suelo Urbanizable
	UZI.0.09 Incorporado
	UZP.1.02 Programado. Primer cuatrienio
	UZP.2.01 Programado. Segundo cuatrienio
	UZP.3.05 Programado. Tercer cuatrienio

Acciones sobre dotaciones	
	Dotación existente
	Zonas verdes
	Deportivo
	Equipamiento
	Servicio público
	Administración pública
	Servicios infraestructurales
	Servicios de transporte
	Vía pública
	No ocupan suelo
	Servicios infraestructurales
	Servicios de transporte
	Acción de mejora sobre vía pública
	Acción puntual

Sistema general	
	Sector
	Districto
	Modo de obtención de suelo
	Porción
	Zonas verdes
	Deportivo
	Equipamiento
	Servicio público
	Administración pública
	Servicios infraestructurales
	Servicios de transporte
	Vía pública

Modos de obtención de suelo	
00	Suelo obtenido
01	Transferencia de aprovechamientos urbanísticos
02	Unidad de ejecución
03	Gestión incorporada
04	Actuación aislada en suelo urbano
05	SG incluido en suelo urbano con gestión incorporada
06	SG incluido en suelo urbanizable incorporado
07	SG adscrito a, o incluido en UZP.1
08	SG adscrito a, o incluido en UZP.2
09	SG adscrito a, o incluido en UZP.3
10	SG incluido en suelo urbanizable no programado
11	En suelo no urbanizable
12	Otros

Gestión

559/4-4/3

G-66/3

Plan General de Ordenación Urbana 1997

A.P.E. 00.01

Condiciones de la Edificación

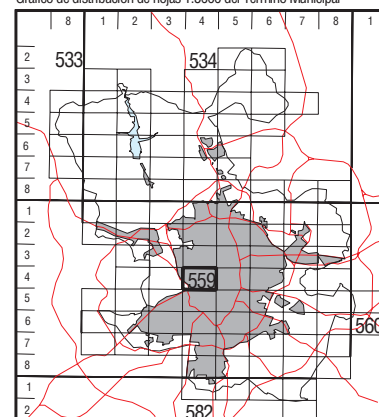
N.Z.1

559/4 - 4/3

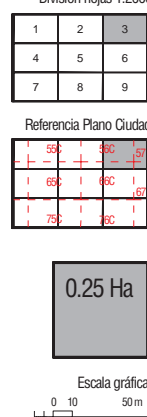
CE- 66/3



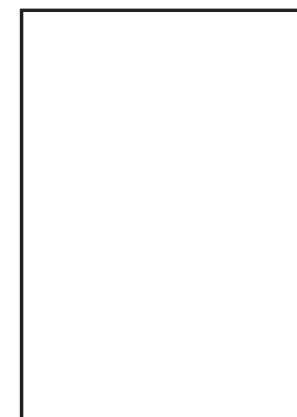
Gráfico de distribución de hojas 1:5000 del Término Municipal



División hojas 1:2000



Condiciones Edificación		Otras condiciones	
	Grado 1º	6	Coefficiente Z para la Norma Zonal 1
	Grado 2º	0	Patio de manzana
	Grado 3º	•	Parcela regulada por ficha específica
	Grado 4º		Parcelas no reguladas por los parámetros de la Norma Zonal 1 (remitidas a planeamiento, espacios no edificables u otras normas zonales)
	Grado 5º		



Plan General de Ordenación Urbana 1997

A.P.E. 00.01

Usos y Actividades

559/4 - 4/3

UA- 66/3

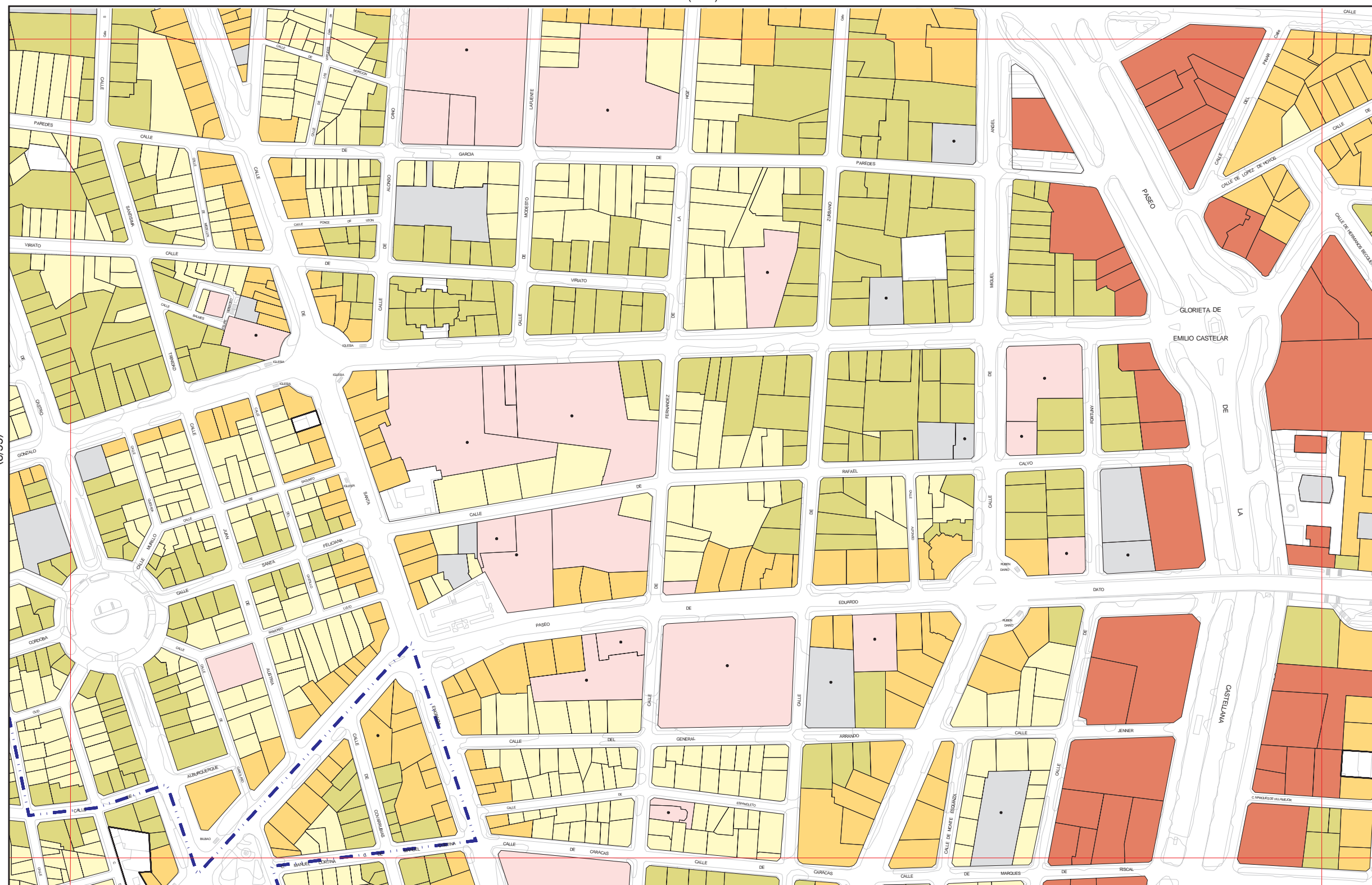
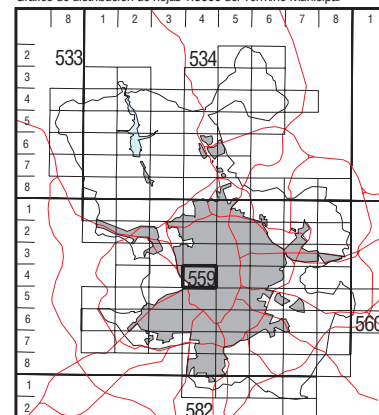
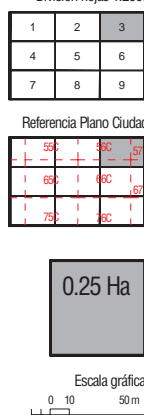


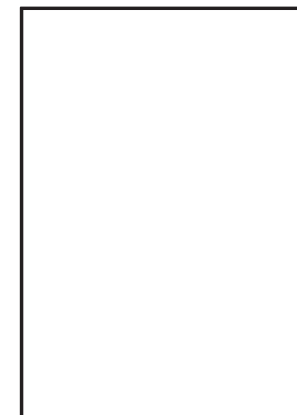
Gráfico de distribución de hojas 1:5000 del Término Municipal



División hojas 1:2000



Nivel de uso	Otras condiciones	Condiciones especiales	
Nivel A	Dotación o servicio público	1	Uso comercial en edificio exclusivo
Nivel B	Dotación privada	•	Parcela con uso vinculado
Nivel C	Norma Zonal 9 grado 1º	—	Área de actividad cultural preferente
Nivel D	Vías públicas, espacios libres o áreas ajardinadas		
Nivel E	Planeamiento específico, incorporado o remitido		



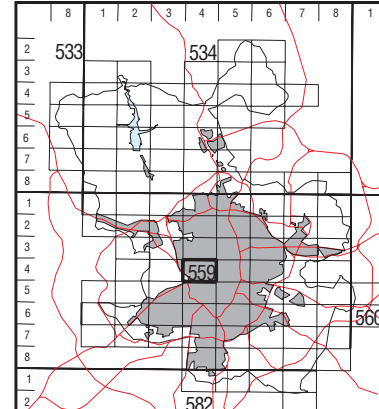
Plan General de Ordenación Urbana 1997

Catálogo de Elementos Protegidos

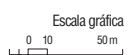
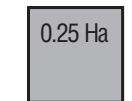
A-Edificios



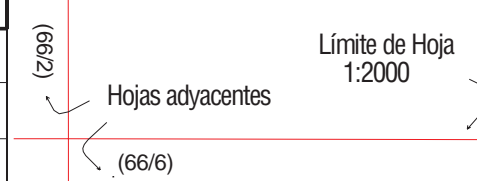
Gráfico de distribución de hojas 1:5000 del Término Municipal



División hojas 1:2000



CATALOGACIÓN DE EDIFICIOS			
Niveles de Protección	Grados de Protección	Otras Condiciones	
Nivel 1	Singular	Remitido a Planeamiento	
	Integral	Colonias Históricas	
Nivel 2	Estructural	Conjuntos homogéneos	
	Volumétrico	Protección otros catálogos	●
Nivel 3	Parcial	Condiciones particulares	2559
	Ambiental		



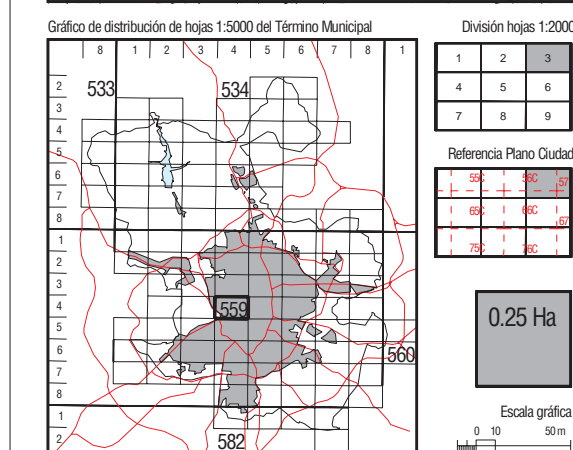
559/4 - 4/3

CA- 66/3

Plan General de Ordenación Urbana 1997

Catálogo de Elementos Protegidos

B-Elementos Singulares

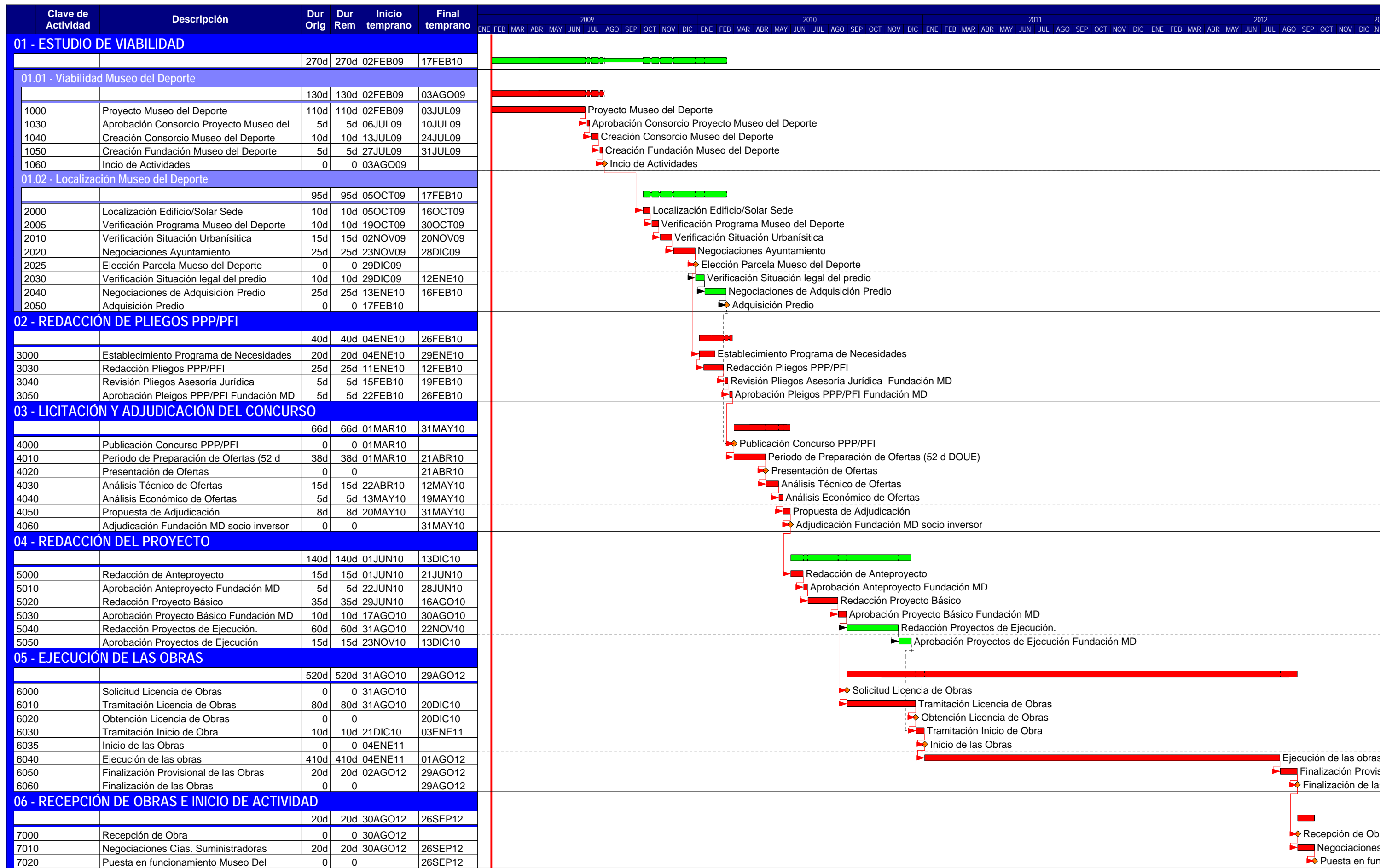


Parques y Jardines de Interés Niveles de Protección	Establecimientos Comerciales Niveles de Catalogación	Elementos Urbanos Singulares Niveles de Protección
Nivel 1	Nivel 1	① Histórico Artístico
Nivel 2	Nivel 2	② Histórico
Nivel 3	Nivel 3	③ Referencial
Nivel 4		
Límite de Hoja		

559/4 - 4/3

CB- 66/3

A4. Plan Director de Plazos. Diagrama Gannt



Fecha de inicio	01FEB09
Fecha de fin	26SEP12
Fecha de corte	01FEB09
Fecha de ejecución	14SEP09
Número de página	1A
© Primavera Systems, Inc.	

Museo del Deporte - Madrid
Master Plan Inicial

- Barra temprana
- Barra de avance
- Barra crítica
- Barra de sumarización
- Punto de hito de inicio
- Punto de hito de fin

A5. Fichas Aynova de Referencias de Gestión

Referencias Proyectos Singulares.



SEDE FUNDACIÓN ANDALUZA DE SERVICIOS SOCIALES

Descripción:

Todo el proceso estándar de servicios de *Project Management*, desde la redacción del Plan de Necesidades, estudio de viabilidad de la operación, hasta la ocupación final del inmueble, con especial atención a la colaboración en la redacción de pliegos de colaboración público-privada (P.P.- P.F.I.) para la explotación del edificio sede.

Características singulares:

Adjudicación de contrato: 09.05..2006

Inicio de contrato: 18.05.2006

Fecha de Terminación: 04.02.2011

Superficie de Actuación: 7.728,70 m2

Contacto: Jesús García Martínez, Jefe del Área Económico financiera y RRHH de la FASS



Ciente:

Fundación Andaluza de Servicios Sociales, FASS

Promotor:

Fundación Andaluza de Servicios Sociales, FASS

Tipo de Trabajo:

Gestión Integral de Proyecto y Obra para la Sede de la FASS

Actuación:

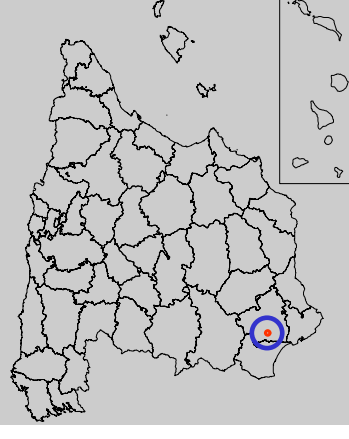
Sede de la FASS

Emplazamiento:

Calle de Macedonia esquina con Avda de las Villas de Cuba, Parcela C.2 del P.E.R.I.-AM-201 (Kansas City), Sevilla

Presupuesto de la obra:

10,15 mill €



P05_1346



Referencias Proyectos Singulares.



VILLA DE ATLETAS. JUEGOS PANAMERICANOS GUADALAJARA 2011

Descripción:

Se trata de un servicio de Dirección Integrada de Proyecto y Construcción (Project Management), para el desarrollo y construcción de la Villa de Atletas de los Juegos Panamericanos de Guadalajara 2011. La villa se desarrolla sobre el casco histórico de la ciudad alrededor del Parque Morelos, sobre el que se construyen más de 20 edificios que albergarán las residencias deportivas, médicas, y de ocio para los deportistas. En dicho proyecto AYNova colabora también como asesor especializado para apoyo del promotor público en la estructuración general del Proyecto bajo el modelo de financiación público privada.

El proyecto engloba la construcción de 13 nuevos edificios, la rehabilitación de zonas públicas, construcción de aparcamientos, rehabilitación integral de todas las fachadas de las edificaciones existentes, y el mejoramiento de las infraestructuras de la zona.

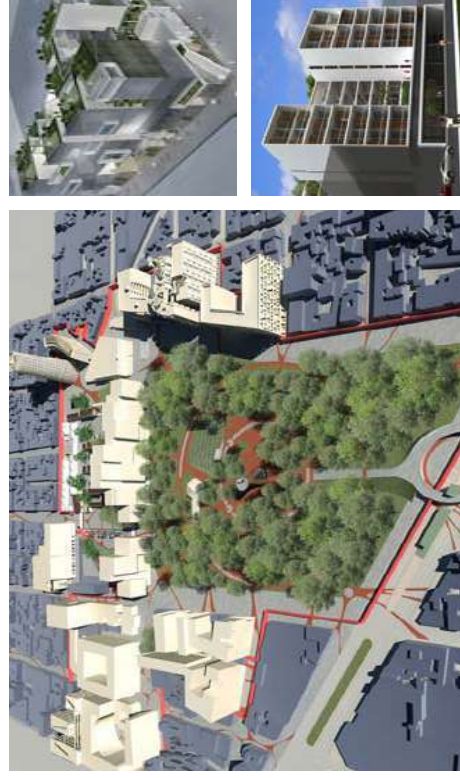
Características singulares:

Adjudicación de contrato: 01.09..2008

Inicio de contrato: 15.09.2008

Fecha de Terminación: 01.07.2011

Superficie de Actuación: 65.000 m2



Ciente:

Gobierno Municipal de Guadalajara

Promotor:

Gobierno Municipal de Guadalajara

Tipo de Trabajo:

Gestión Integral de Proyecto y Obra – Project Management.

Actuación:

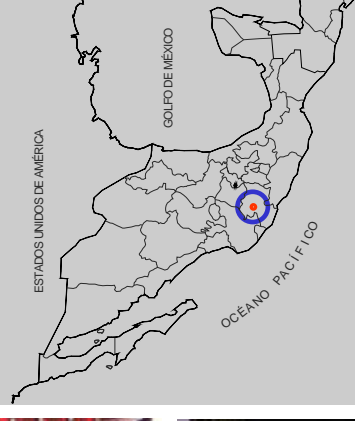
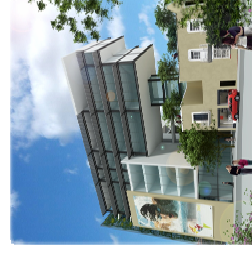
Villa de Atletas. Ciudad de Guadalajara.

Emplazamiento:

Parque Morelos – Alameda, Ciudad de Guadalajara, Jalisco-México.

Presupuesto de la obra:

2.800 mill pesos



Referencias Proyectos Singulares.



REFORMA Y AMPLIACIÓN ESTADIO FUTBOL S.F.C.

Descripción:

El S.F.C. ha contratado los servicios de AYNova para la realización de la Gestión Integrada de Proyecto y Construcción de la ampliación de su estadio de fútbol.

Dichos servicios constan de las siguientes fases de desarrollo:

Fase conceptual. Desarrollo del estudio de viabilidad y estudio de alternativas del proyecto. Plan Director de la operación. Costes y Planificación general. Definición de Productos inmobiliarios.

Fase de Design Management. Gestión de redacción de proyectos.

Fase de Construction Management.

Se pretende realizar un tercer anillo al estadio de fútbol, así como de aumentar su superficie comercial y dotar al estadio de un parking subterráneo con capacidad suficiente para más de 900 plazas. También se pretende dotar al estadio de 4 torres destinadas a oficinas, para alquiler y sede social de S.F.C.

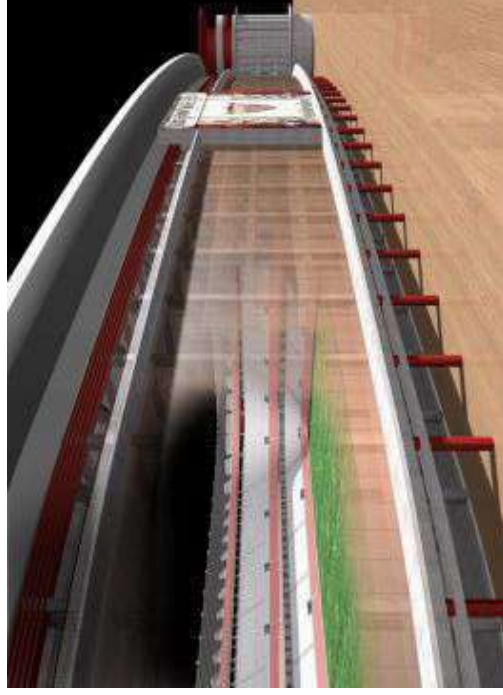
Características singulares:

Adjudicación de contrato: 01.09.:2008

Fecha de Terminación: 2012

Superficie de Actuación: 68.000 m2

Contacto: Jose María del Nido Benavente.



Ciente:

Sevilla, F.C.

Promotor:

Sevilla, F.C.

Tipo de Trabajo:

Estudio de viabilidad, Dirección Integrada de Proyecto y Construcción.

Actuación:

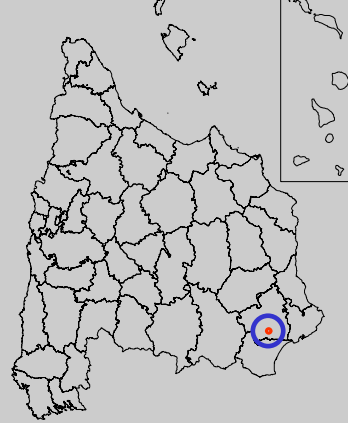
Ampliación y Reforma Estadio.

Emplazamiento:

Estadio Futbol Sevilla Futbol Club
Sevilla

Presupuesto de la obra:

150 mill €, aprox



P05_1346

Referencias Proyectos Singulares.



CLÍNICA FEDERACIÓN ANDALUZA DE FÚTBOL (FAF)



Descripción:

Servicios de Dirección integrada de Proyecto desde la concepción hasta la entrega (gestión, coste, plazo, calidad, información, contratación, etc...)

Dichos servicios incluyeron la redacción del Plan Director de la Operación, el control y seguimiento durante la fase de redacción de proyectos y la estrategia de Contratación de las Obras

Características singulares:

Adjudicación de contrato: 15.02.2002

Inicio de contrato: 15.02.2002

Terminación de Servicios: 15.04.2002

Superficie de Actuación: 12.000,00 m2

Contacto: Eduardo Herrera Jiménez. Presidente.



Ciente:

Federación Andaluza de Fútbol

Promotor:

Federación Andaluza de Fútbol

Tipo de Trabajo:

G.I.P. para la construcción de la Clínica del Deporte promovida por la Federación Andaluza de Fútbol.

Actuación:

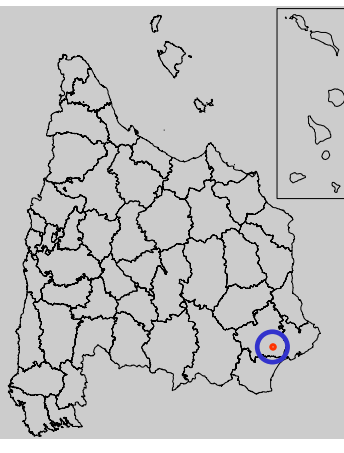
Clínica del Deporte.

Emplazamiento:

Antiguo Heliporto Estadio Olímpico, Sevilla

Presupuesto de la obra:

14,32 mill €



Referencias Proyectos Singulares.

INSTITUTO IBÉRICO DE NANOTECNOLOGÍA

Descripción:

Control de Costes del Anteproyecto presentado por HDR (Multinacional de Ingeniería) a la sociedad INL para determinar la inversión total a alcanzar en construcción.

Alto nivel de especialización en costes de laboratorios, *clean rooms*, en una reurbanización en el centro de Braga, reutilizando los terrenos de un parque de ocio.

Características singulares:

Adjudicación de contrato: 20.09.2007

Inicio de contrato: 20.09.2007

Fecha de Terminación: 21.12.2007

Superficie de Actuación: 25,000 m²

Contacto: Paul Frondella (HDR) / José Rivas (INL)



Ciente:

INL Iberian International Nanotechnology Laboratory

Promotor:

HDR Inc. / INL Iberian International Nanotechnology Laboratory

Tipo de Trabajo:

Quantity Surveyor.

Actuación:

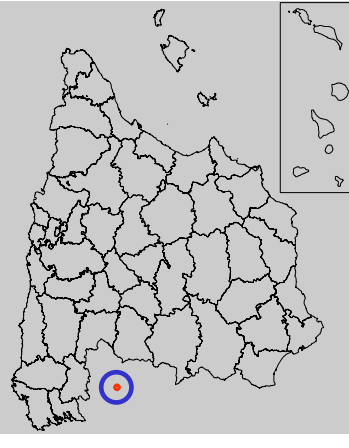
INL Iberian International Nanotechnology Laboratory

Emplazamiento:

Braga, Portugal

Presupuesto de la obra:

70,00 mill €



A6. Fichas Ayesa Referencias Deportivas

EJECUCIÓN DE OBRAS Y ESTUDIO DE SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO DEL ESTADIO OLÍMPICO DE SEVILLA.

Descripción:

Proyecto de Ejecución de Obras Y Estudio de Seguridad e Higiene en el trabajo del Estadio Olímpico de Sevilla. En las torres que forman las esquinas se alojan usos complementarios como hotel, restaurante, etc.

Características singulares:

La cubierta textil tensada ha supuesto una solución técnica compleja que se ha desarrollado con éxito para la realización del Anteproyecto.

DATOS TÉCNICOS		
Sup. Actuación	60.000 m ²	123.207,481€
Nº Sótanos	0	Estadio



Cliente:

Sociedad Estadio Olímpico de Sevilla, S.A.

Tipo de Trabajo:

Proyecto

Emplazamiento:

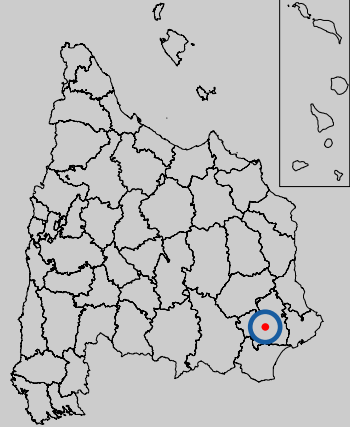
SEVILLA

Fecha de Terminación:

Junio de 1.997

Presupuesto de la obra (IVA incl.):

164.359.000,00 €



Edificación

Edificaciones Deportivas



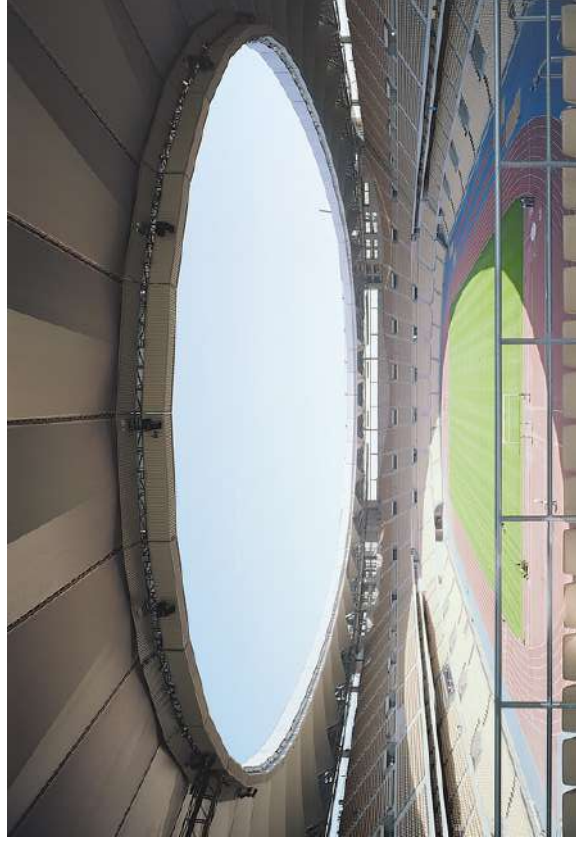
DIRECCIÓN DE OBRAS Y APROBACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN DE SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO DEL ESTADIO OLÍMPICO DE SEVILLA

Descripción:

Dirección de Obras y aprobación de seguimiento del plan de Seguridad e Higiene en el Trabajo del estadio Olímpico. En las torres que forman las esquinas se alojan usos complementarios como hotel, restaurante, etc.

Características singulares:

La cubierta textil tensada ha supuesto una solución técnica compleja que se ha desarrollado con éxito para la realización del Anteproyecto.



DATOS TÉCNICOS			
Sup. Actuación	60.000 m ²	PEM	123.207,481€
Nº Sótanos	0	Tipología	Estadio

Cliente:

Sociedad Estadio Olímpico de Sevilla, S.A.

Tipo de Trabajo:

Dirección de Obra

Emplazamiento:

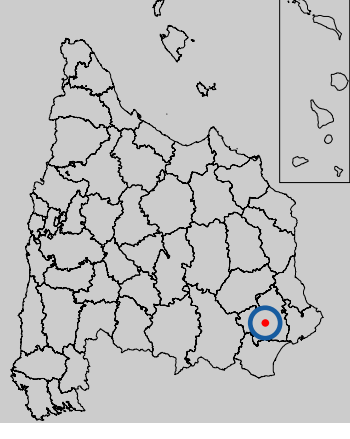
SEVILLA

Fecha de Terminación:

Septiembre de 1.999

Presupuesto de la obra (IVA incl.):

164.359.000,00 €



Edificación Edificaciones Deportivas



CIRCUITO DE ALTA VELOCIDAD DE JEREZ Y ADAPTACIÓN A LA NUEVA NORMATIVA INTERNACIONAL

Descripción:

Proyecto de Ejecución del Circuito Permanente de Alta Velocidad, posterior remodelación del mismo y adaptación a la nueva normativa internacional. Diseño de José Luis Manzanares Japón.

Para la adaptación se diseñaron el edificio de control y servicios, el edificio contenedor de boxes y mezzaninas y la sala VIP.

En planta baja se ubican 43 boxes de 12,50 x 6,15 m, y en plantas altas se ubican salas de prensa, administración, servicios y 10 mezzaninas VIP's. Sobre la recta de salida se dispone la gran sala VIP en un edificio exclusivo con grandes vistas sobre el circuito.



DATOS TÉCNICOS			
Superficie Construida	11.610,00 m ²	Nº de boxes	43
Nº Plantas	Baja + 4	Nº Espectadores VIP	500

Ciente:

CIRJESA - Circuito de Jerez, S.A.

Tipo de Trabajo:

Proyecto

Emplazamiento:

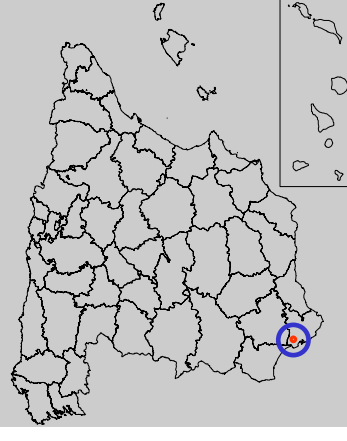
Jerez de la Frontera (CÁDIZ)

Fecha de Terminación:

Septiembre de 2.001

Presupuesto de la obra (IVA incl.):

20.044.491,00 €



PROYECTO BÁSICO, EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRA DE LOS EDIFICIOS DE BOXES, MEZANINAS, CENTRO DE CONTROL E INSTALACIONES GENERALES DEL CIRCUITO URBANO DE F-1 DE VALENCIA.

Descripción:

Edificio de estructura metálica desmontable para albergar los boxes, mezzaninas (paddock club), centro de control de carrera, catering, centro médico y resto de dependencias y servicios comunes para la celebración del Gran Premio de Fórmula 1.

Características singulares:

Aprovechando los tinglados 4 y 5 del Puerto de Valencia, edificios industriales de 1.912 catalogados y con grado de protección, se construye una arquitectura dentro de otra arquitectura, a base de estructuras ligeras, independientes y desmontables, respetando lo existente, y susceptibles de desaparecer sin dejar huella una vez terminado el evento.

En el período anual entre carreras, las plantas bajas quedarán diáfanas, al igual que los grandes salones de las plantas altas, de tal forma que quedan a disposición de la ciudad unos amplios espacios susceptibles de una multitud de usos ciudadanos.



Ciliente:

G.T.P. Ente Gestor de la Red de Transporte y de Puertos de la Generalitat Valenciana

Tipo de Trabajo:

Proyecto y Dirección de Obra

Emplazamiento:

VALENCIA

Fecha de Terminación:

Octubre de 2.008

Presupuesto de la obra (IVA incl.):

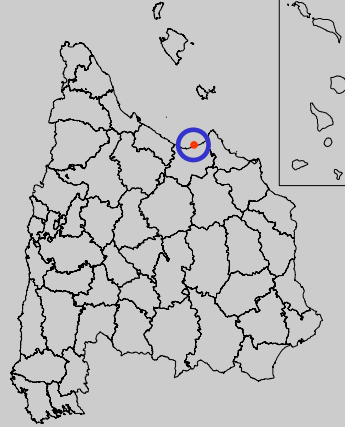
Edificios: 14.857.926,00 €

Total Obra: 77.841.464,97 €

Importe del Contrato (IVA incl.):

Edificios: 793.440,00 €

Total Contrato: 4.012.175,97 €



DATOS TÉCNICOS

Sup. Construida	22.962 m ²	PEM	10.498.817 €
Nº Plantas	B + 1	Tipología	Edificio usos múltiples

REDACCIÓN DE PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRAS DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO EN LA CALLE ALBERTO LISTA 8 Y 16, PARA EL NUEVO INSTITUTO DE LA MUJER Y EL NUEVO CENTRO DE LA MUJER

Descripción:

Se trata de un proyecto que se construye desde sus vacíos. Los diferentes patios se conectan entre si convirtiéndose en una fractura que organizará y dotará al proyecto de carácter y singularidad.

Se recupera la llaga para el acceso desde el tramo final de Castellar, buscando la espadaña de la Capilla como fuga final de la calle. Este merecido gesto tiene importantes repercusiones sobre el proyecto, pues arrincona (de manera literal) la edificabilidad invertida en el norte de la parcela, además de interrumpir la circulación que la conecta al resto de piezas.

El interior de la parcela queda regularizado por el nuevo edificio que siempre se adosará a estas, excepto en el caso del archivo de protocolo que se recupera como lienzo a contemplar y las diferentes servidumbres, que serán absorbidas por patios interiores que aportarán ventilación e iluminación naturales a las oficinas.

Características singulares:

Edificabilidad de la parcela. El edificio se inserta en una trama muy abigarrada, en una estructura demasiado torturada. Por lo que necesita, para si y su entorno, unos vacíos generosos, que doten de orden al edificio, pues las medianeras que lo rodean, ya lo distorsionan de manera sobrada. Para ayudar a insertar este edificio de oficinas en una trama residencial, con la escala propia de su tipología y sin mimetizar un entorno que no le corresponde, se liberan en planta hasta un 30/40 por ciento de la superficie de parcela.

Fachada Exterior. La situación del nuevo edificio de oficinas resulta de sumar dos parcelas colindantes, por lo que la fachada a la calle Alberto Lista es extremadamente larga. Totalmente fuera de escala para el centro histórico de Sevilla. Conservaremos la preexistencia, pretendidamente monumentalista, que ocupa el número 16, pues es ya uno de los referentes de la calle y una visión a la que el ciudadano está habituado. La fachada para el 8 (actualmente una tapia blanca) intentará pasar desapercibida.

Patio Interior. Es en realidad, la auténtica fachada del edificio. La sostenibilidad unida al mejor control solar nos lleva a una doble piel, sobre la que se plantean diferentes ritmos y diferentes formalizaciones. Se provoca una evolución de la doble piel, a lo largo del desarrollo de la fachada interior para dotar a los patios de carácter. De esta manera, además se tiene un mayor control sobre el resultado final del patio, las fachadas este y oeste reaccionan al sol, la norte genera una transición, la sur se esconde.

DATOS TÉCNICOS	
Sup. Actuación	2.556,26 m ²
Sup. Construida	6.575,96 m ²
Nº Plantas	b+2 y ático
Nº Aparcamientos	35
PEIM	8.702.827,46 €
Tipología	Edificio Administrativo
Nº Sótanos	Uno



Cliente:

Dirección General de Patrimonio.
Consejería de Economía y
Hacienda. JUNTA DE ANDALUCÍA

Tipo de Trabajo:

Proyecto y Dirección de Obra

Emplazamiento:

SEVILLA

Fecha de Terminación:

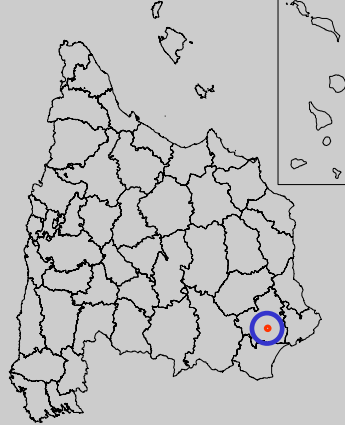
Mayo de 2.011

Presupuesto de la obra (IVA incl.):

12.013.383,03 €

Importe del Contrato (IVA Incl.):

423.286,66 €



PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRA DEL CENTRO HOSPITALARIO DE ALTA RESOLUCIÓN DE PUENTE GENIL

Descripción:

Un Centro Hospitalario de Alta Resolución (CHARE) es un edificio destinado a la consulta, pruebas y diagnóstico rápido de las dolencias, incluso interviniendo quirúrgicamente en aquellos casos que requieran medicina ambulatoria o estancias cortas. Por ello cuenta con un elevado número de quirófanos frente a un reducido número de camas, a la vez que necesita una importante dotación en equipamiento médico de última generación.

El edificio tiene forma de peine. En el brazo principal se ubican las dependencias administrativas, recepción y urgencias. En las tres alas que forman el peine se ubican las alas de consulta en planta baja, y de cirugía y hospitalización en las altas. En un edificio anexo se ubica la cafetería.

Características singulares:

Estructura de muros de hormigón blanco visto entablillado. Se ha dotado a las zonas de consulta de una doble circulación, de tal manera que las salas de consulta puedan ser usadas por los médicos también como despachos de trabajo. Se ha cuidado especialmente la iluminación natural de los espacios interiores mediante paños acristalados y lucernarios.



DATOS TÉCNICOS			
Sup. Actuación	25.618 m ²	PEM	9.052.777 €
Sup. Construida	8.957,22 m ²	Tipología	CHARE
Nº Plantas	Baja+2	Nº Sótanos	1

Cliente:

Servicio Andaluz de Salud
JUNTA DE ANDALUCÍA

Tipo de Trabajo:

Proyecto y Dirección de Obra

Emplazamiento:

Puente Genil (CÓRDOBA)

Fecha de Terminación:

Septiembre 2.006

Presupuesto de la obra (IVA incl.):

12.496.453,00 €

Importe del Contrato (IVA Incl.):

732.090,63 €

