

EXP 3157/04

RIE, 2804/05
31 ENI 2005



SOLICITUD DE DESCATALOGACION DEL BIEN
INCLUIDO EN EL CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS
DE INTERES HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y PAISAJÍSTICO
SITUADO EN LA C/ MOSTOLES C/V A C/ GRAN VIA
VILLAVICIOSA DE ODÓN. MADRID

SOLICITUD DE DESCATALOGACIÓN DEL BIEN INCLUIDO EN EL CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DE INTERES HISTORICO ARTISTICO Y PAISAJISTICO, SITO EN LA C/ MÓSTOLES C/V A C/ GRAN VÍA (ficha nº 37).

1.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO Y PLANOS ACTUALES

El edificio que nos ocupa, originario de los años 50, se encuentra recogido dentro del Catálogo de Elementos Histórico – Artísticos y Paisajísticos de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, en la ficha nº 37, que se acompaña en el Capítulo 2 de esta Memoria. Dicha ficha asigna al edificio en cuestión el Grado 3, Protección Ambiental, Determinación A-2.

La clasificación del suelo es Urbano y la Ordenanza de aplicación, según el P.G.O.U. vigente es la Ordenanza 2, “Manzana Cerrada”.

El solar sobre el que se asienta el edificio, se encuentra situado en el encuentro de la c/ Móstoles con la c/ Gran Vía, y tiene una superficie de 72,00 m².

El uso del edificio es Residencial, (Vivienda Colectiva, encontrándose actualmente desocupado), contando en su interior con cuatro viviendas.

El edificio ocupa la totalidad del solar y cuenta con tres plantas (Semisótano, Planta Baja y Planta Primera), teniendo sus accesos por la c/ Gran Vía a la Planta Semisótano y por la c/ Móstoles a las Plantas Baja y Primera.

La Planta Semisótano tiene una superficie construida de 72,00 m² y cuenta con una vivienda de 41,90 m² de superficie útil y una antigua cochera de 11,80 m² de superficie útil, a las cuales se accede desde la c/ Gran Vía, actualmente peatonal.

La Planta Baja tiene una superficie construida de 72,00 m² y cuenta con dos viviendas de 23,50 m² y 24,90 m² de superficie útil, a las cuales se accede desde el pasillo – portal, situado en la c/ Móstoles.

La Planta Primera tiene una superficie construida de 37,20 m² y cuenta con una vivienda de 28,85 m² de superficie útil y una terraza vinculada a ella de 29,75 m² de superficie útil, a dicha vivienda se accede por una empinadísima escalera que arranca en el pasillo – portal situado en la c/ Móstoles.

De las cuatro viviendas con que cuenta el edificio, ninguna reúne las condiciones exigidas en la revisión del P.G.O.U. en cuanto a vivienda mínima y distribuciones interiores de las piezas, por lo que todas ellas se pueden calificar como infraviviendas, y las zonas comunes, portal, escalera etc, incumplen todas y cada una de las determinaciones fijadas en las Normas del Plan General vigente y en la Ley 8/93 de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, (Se acompañan planos del levantamiento del edificio realizados recientemente que justifican lo expuesto).

Constructivamente, el edificio está resuelto con muros de carga y contención perpendiculares a la c/ Gran Vía formando dos crujeas paralelas a la c/ Móstoles,

forjadas con viguetas cerámicas y entramado aligerado con elementos cerámicos resueltos con las técnicas tradicionales disponibles en el momento de su ejecución (Años 50).

El estado del edificio, se califica como regular en la ficha del catálogo, aunque de la inspección técnica realizada para su conocimiento y levantamiento de planos se deduce, que el deterioro del edificio es mayor del aparente en su exterior, con problemas importantes de filtraciones de agua a través de los muros del semisótano, flechas de forjados y grietas en muros, con pérdida de planeidad y desprendimientos interiores. Lo cual supone una inminente amenaza de ruina, debido a su antigüedad y a la mala calidad de los materiales empleados en su construcción, siendo técnica y económicamente, muy complicado atajar dichos problemas en la actualidad.

Las fachadas del edificio, resueltas de manera tradicional, cuentan con zócalo que ocupa la planta baja- semisótano en enfoscado abujardado con fajeado horizontal rematado con moldura diferenciadora del cuerpo principal, que se resuelve a su vez con enfoscado liso, pintado en color crema con recercados decorativos de ventanas y esquinas en chapado de ladrillo color rojo, colocados a hueso, esta solución ocupa la planta primera y segunda del edificio que se remata en la zona de la calle Móstoles, con cubierta a dos aguas con pequeñas molduras en cornisa y teja árabe como material de acabado, en la zona de la calle Gran Vía, cuenta con una azotea transitable actualmente muy deteriorada en su pavimento e impermeabilización, (se acompañan diversas fotografías recientes del edificio que amplían esta descripción).

El edificio se encuentra rodeado de solares edificadas y consolidados, construidos en los años 70 en la zona de la calle Gran Vía y por edificio de reciente construcción en la c/ Móstoles.

Se acompañan planos, alzados y fotografías actuales del edificio, que documentan lo anteriormente expuesto.

Por lo tanto y acompañando en los capítulos siguientes, la documentación exigida para ello, se propone la descatalogación del edificio descrito y su sustitución por el edificio recogido en el Estudio de Viabilidad, que mejora las condiciones exteriores e interiores actuales y cumple con la Normativa que es de aplicación, según la Ordenanza 2 "Manzana de Casco" del Plan General.



PLANOS Y FOTOGRAFIAS DESCRIPTIVAS DEL ESTADO ACTUAL

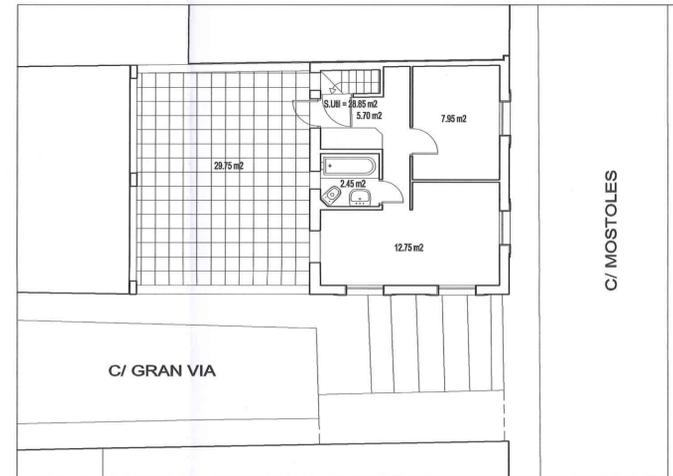
- 1.- PLANO DE SITUACIÓN, GEOMETRÍA DEL SOLAR Y PLANTAS DEL EDIFICIO ACTUAL.
- 2.- ALZADOS, SECCIONES Y FOTOGRAFIAS DEL EDIFICIO ACTUAL.

PLANO DE SITUACION



PLANTA PRIMERA

SUPERFICIE CONSTRUIDA = 37.20 m²

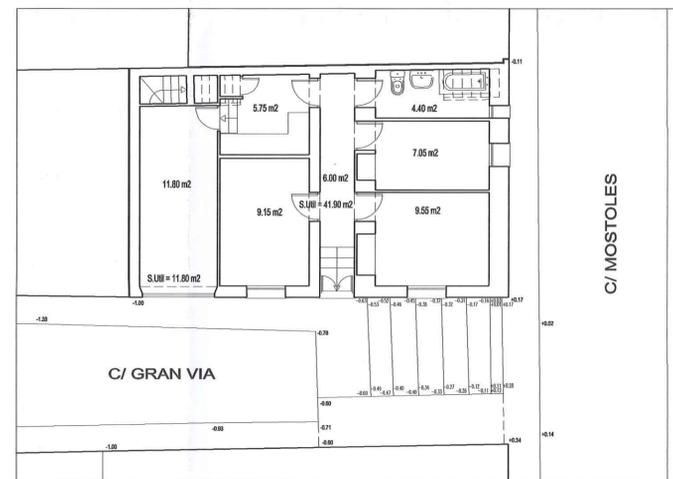


PLANTA DE CUBIERTA



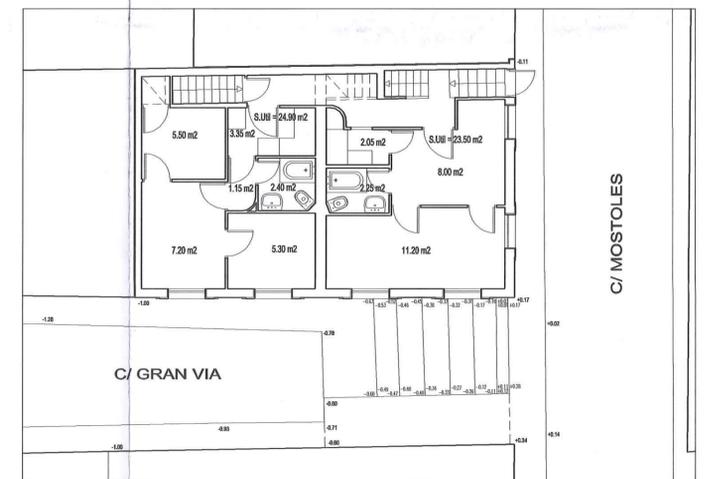
PLANTA SEMISOTANO

SUPERFICIE CONSTRUIDA = 72.00 m²



PLANTA BAJA

SUPERFICIE CONSTRUIDA = 72.00 m²

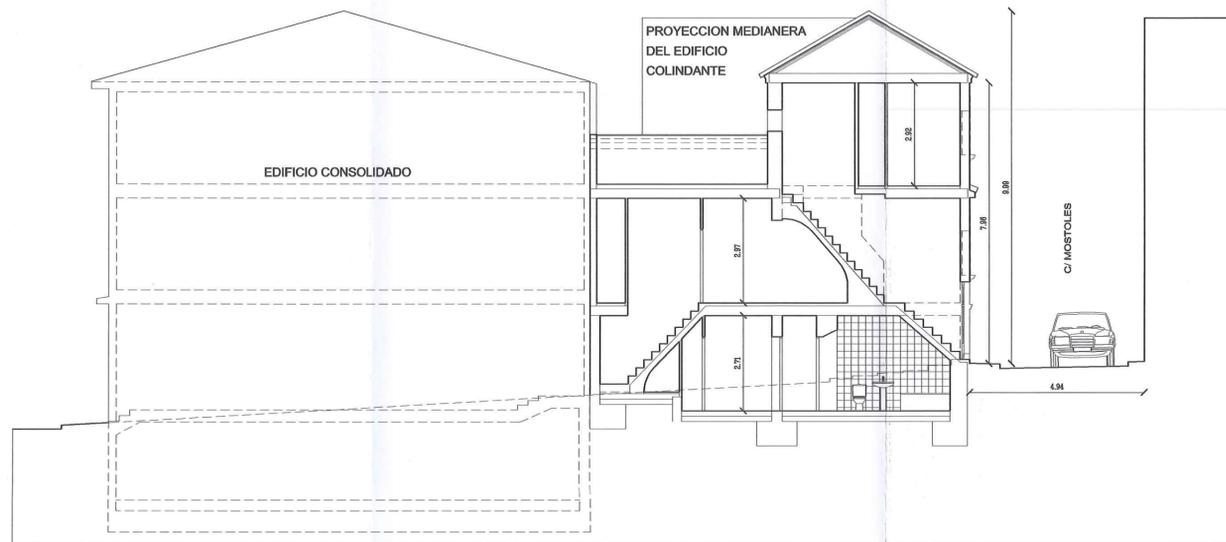


SUPERFICIE DE PARCELA 72.00 m²

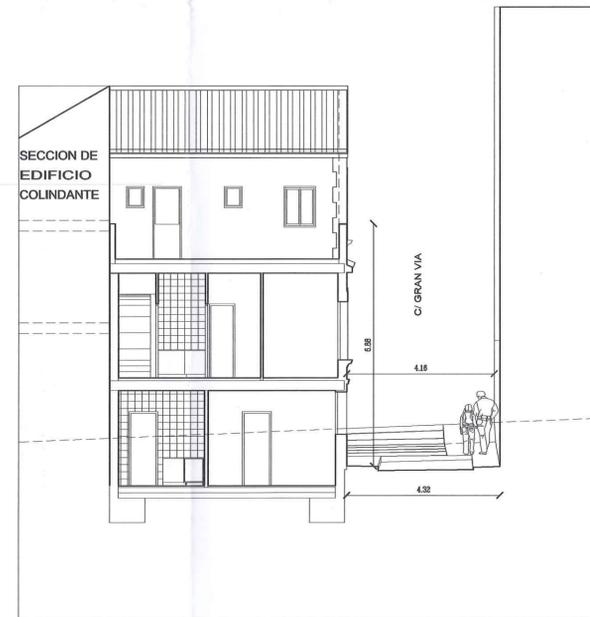
	MAXIMA ORDENANZA MC	CONSUMIDA
OCUPACION	100% 72.00 m ²	72.00 m ²
EDIFICABILIDAD	2.7 m ² /m ² 194.40 m ²	181.20 m ²

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO
 EDIFICIO CATALOGADO (GRADO 3-AMBIENTAL, SUBGRADO A2) FICHA Nº 37
 C/ MÓSTOLES C/V A C/ GRAN VIA. VILLAVICIOSA DE ODÓN MADRID

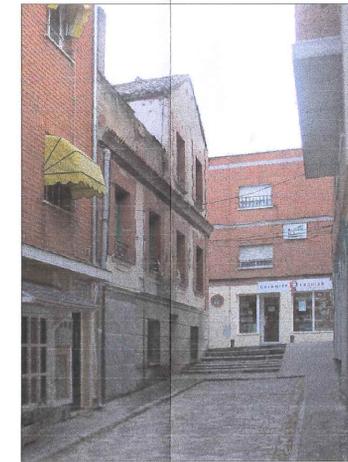
ARQUITECTO: *Jose Antonio Santander Arribas*
 FECHA: OCTUBRE 2004
 ESCALA: 1/200
 1/100
 TITULO: PLANO DE SITUACION, GEOMETRIA DEL SOLAR Y PLANTAS DEL EDIFICIO ACTUAL
 PLANO N.º: **1**



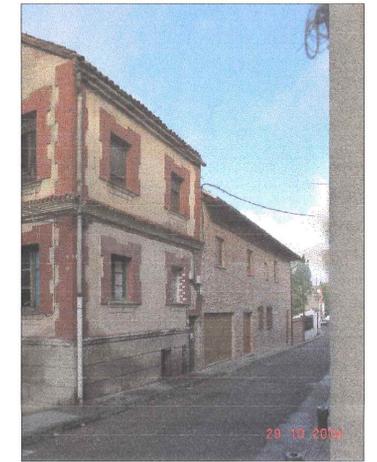
SECCION 'A' POR ESCALERAS



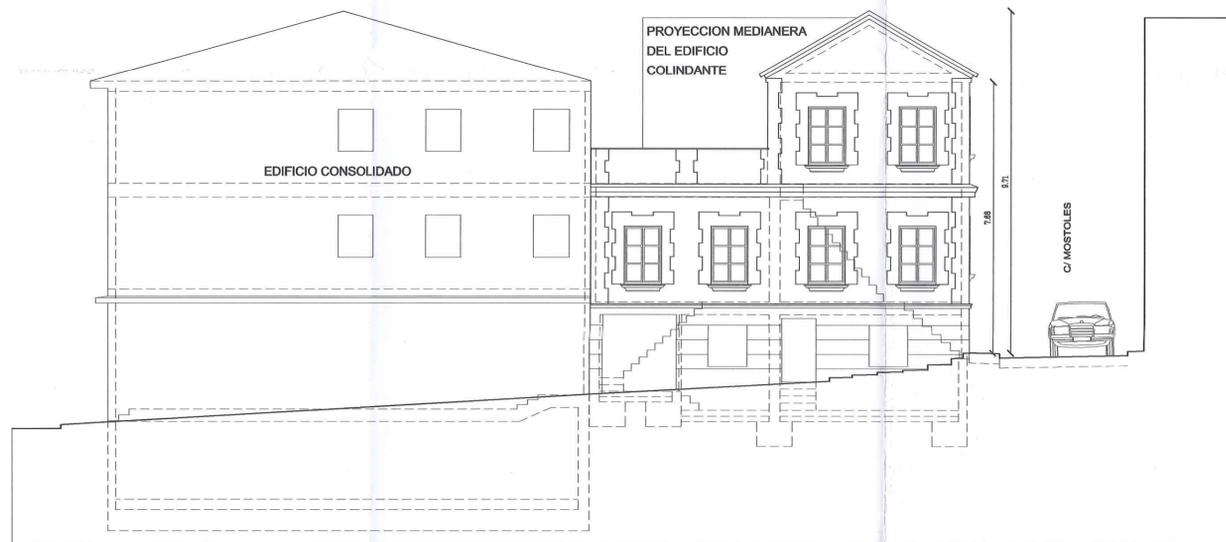
SECCION TRANSVERSAL 'B'



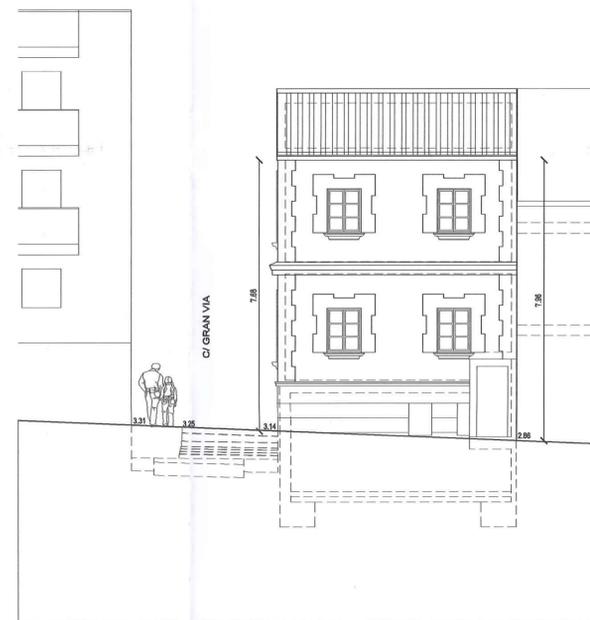
ALZADO C/ GRAN VIA



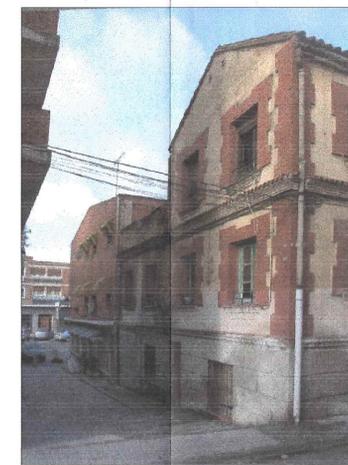
ALZADO C/ MOSTOLES



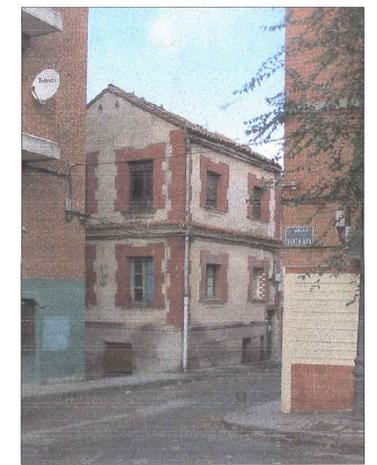
ALZADO 'C' A C/ GRAN VIA



ALZADO 'D' A C/ MOSTOLES

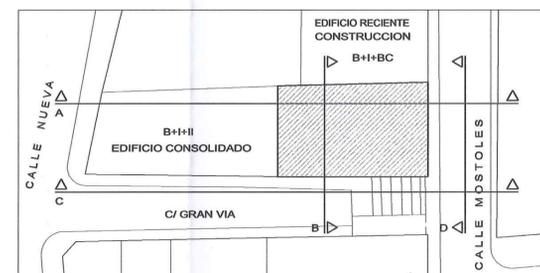


ALZADO C/ GRAN VIA



ALZADO C/ MOSTOLES ESQUINA A GRAN VIA

ESQUEMA DE SITUACION



DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO		
EDIFICIO CATALOGADO (GRADO 3-AMBIENTAL, SUBGRADO A2) FICHA Nº 37		
C/ MÓSTOLES C/V A C/GRAN VIA. VILLAVICIOSA DE ODÓN MADRID		
ARQUITECTO	FECHA:	1/100
JOSE ANTONIO SANTANDER ARRIBAS	OCTUBRE 2004	ESCALA:
TÍTULO:	ALZADOS, SECCIONES Y FOTOGRAFÍAS DEL EDIFICIO ACTUAL	
		PLANO N.º
		2

SOLICITUD DE DESCATALOGACIÓN DEL BIEN INCLUIDO EN EL CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DE INTERES HISTORICO ARTISTICO Y PAISAJISTICO, SITO EN LA C/ MÓSTOLES C/V A C/ GRAN VÍA (ficha nº 37).

2.- FICHA Nº 37 DEL CATÁLOGO DE ELEMENTOS HISTÓRICOS ARTÍSTICOS Y PAISAJÍSTICOS

CATALOGO DE ELEMENTOS HISTORICO-ARTISTICOS Y PAISAJISTICOS

LOCALIZACION: C/ MOSTOLES Nº 13

Nº CATASTRAL: 36819/04

Nº 37

USOS: Residencial

ESTADO: Regular

SUPERFICIE
PARCELA: m2

OCUPACION: m2
EDIFICADO: m2

GRADO DE PROTECCION

EDIFICACIÓN: AMBIENTAL
PARCELA:
SUBGRADO: A.2

OBSERVACIONES:

CLASIFICACION
DEL SUELO: URBANO.
CALIFICACION
DEL SUELO: MANZANA CERRADA.

FOTOGRAFIAS

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 15-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE CALIFICACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NARRATIVO



Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 11 MAYO 1999

El Secretario

SOLICITUD DE DESCATALOGACIÓN DEL BIEN INCLUIDO EN EL CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DE INTERES HISTORICO ARTISTICO Y PAISAJISTICO, SITO EN LA C/ MÓSTOLES C/V A C/ GRAN VÍA (ficha nº 37).

3.- PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL

El vigente Plan General, en las Normas Urbanísticas:

Capítulo 1.: Disposiciones de Carácter General

Art. 1.5.: Revisión y Modificación del P.G.O.U.

Apartado 1.5.2.: Modificación.

Recoge lo siguiente:

Apartado 1.5.2. Modificación.

El Plan General podrá ser objeto de modificaciones en todos aquellos aspectos y determinaciones cuya importancia no alcance la reconsideración total de la Ordenación o suponga la alteración total del Modelo Territorial adoptado.

Igualmente el vigente Plan General en el Catálogo de Elementos Históricos – Artísticos y Paisajísticos:

Capítulo 1: Determinaciones Generales

Art. 5.: Modificaciones del Catálogo

Recoge lo siguiente:

Art. 5. Modificaciones del Catálogo

El Catálogo podrá ser modificado durante el periodo de vigencia del Plan General, para excluir elementos, o cambiarlos de grado de Protección dentro de los de su tipo, siguiendo los trámites correspondientes a la Modificación Puntual del Plan General cumpliendo las siguientes condiciones.

Apartado 5.2.- Exclusión de un Bien Inmueble Catalogado

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado, la solicitud irá acompañada de informe redactado por arquitecto o técnico competente por razón de la materia, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión.

La solicitud de Descatalogación, una vez aprobada inicialmente por el Pleno Municipal, irá seguida del correspondiente trámite de información pública y del informe obligado y vinculante del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la C.A.M., posteriormente, si procede se elevará a Aprobación Provisional y por último, a la Aprobación Definitiva de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

Por tanto una vez justificado que se puede modificar puntualmente el Catálogo de Bienes Históricos – Artísticos y Paisajísticos del Plan General y el proceso que debe seguirse para ello; se redacta por el Arquitecto José Antonio Santander Arribas el informe que justifica la no existencia de razones que motiven la permanencia del inmueble en el Catálogo, para acompañar a la solicitud de Descatalogación.

SOLICITUD DE DESCATALOGACIÓN DEL BIEN INCLUIDO EN EL CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DE INTERES HISTORICO ARTISTICO Y PAISAJISTICO, SITO EN LA C/ MÓSTOLES C/V A C/ GRAN VÍA (ficha nº 37).

4. INFORME

El presente informe se redacta por el Arquitecto José Antonio Santander Arribas, colegiado nº 9141 del C.O.A.M.

El objeto del informe es la descatalogación del inmueble, sito en la c/ Móstoles C/V a c/ Gran Vía y Ref. Catastral 3681904, recogido en la ficha nº 37 del Catálogo de Elementos Protegidos de Interés Histórico – Artístico y Paisajístico del Plan General de Ordenación Urbana vigente en Villaviciosa de Odón, con Grado-3 Protección Ambiental, Determinación o Subgrado A-2.

JUSTIFICACIÓN DE LA NO EXISTENCIA DE VALORES MEDIOAMBIENTALES EN EL ACTUAL INMUEBLE.

Empezaremos por explicar, de acuerdo a lo recogido en el propio Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General de Villaviciosa de Odón, que significa la Catalogación de un bien.

La inclusión de un bien en el Catálogo, significa la declaración de la existencia en él de determinados valores que la Ley del Suelo ordena proteger con arreglo a lo dispuesto en los Artículos 12.1.d y 25 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por R.D 1346/1976 de 9 de Abril (Ley del Suelo), en el Art. 86 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio y en los Art. 18,19 y 21 a 23 de la Ley del Suelo en relación con el Reglamento citado.

Art. 12.1.d de la Ley del Suelo

Determina que los Planes Generales Municipales de Ordenación Urbana contendrán las Medidas para la Protección de Medio Ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e histórico – artísticos, de conformidad en su caso con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto.

Art. 25 de la Ley del Suelo

Determina que la protección a que los Planes Especiales se refieren, cuando se trata de conservar o mejorar monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, requerirá la inclusión de los mismos en catálogos aprobados por el Ministerio de la Vivienda o la Comisión Provincial de Urbanismo, de oficio o a propuesta de otros órganos o particulares.

Art. 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento

El Art. 86 determina sobre la función de los Catálogos como documentos complementarios a los Planes Especiales y Generales y el Art. 87 sobre donde y como se efectúan los registros públicos de carácter administrativo en el que se inscriban todos los bienes incluidos en los catálogos y de la posibilidad de que las Comisiones Provinciales puedan anotar preventivamente, aquellos bienes catalogables que se encuentren en alguno de los supuestos contemplados en los Art. 18,19 y 21 a 24 de la Ley del Suelo.

Estos artículos determinan los aspectos que deben contener las distintas Leyes de Planeamiento Especial destinadas a la conservación y valoración del Patrimonio Histórico y Artístico de la Nación y Bellezas Naturales.

De la lectura de los artículos anteriores se deduce que el edificio que pretendemos descatalogar, debido a su poca envergadura y significación, no está contenido en ninguno de los supuestos recogidos en la Ley del Suelo, por lo tanto, los motivos de su catalogación habrá que buscarlos en el Catálogo del Plan General vigente en Villaviciosa de Odón, que de acuerdo a lo expresado en el Art. 12.1 contiene las medidas para la protección de los bienes catalogados en función de su naturaleza.

Así, el **Catálogo de Elementos Histórico- Artísticos y Paisajísticos del Plan General** vigente en Villaviciosa de Odón en el Capítulo 1.

Art. 2.: Tipos de Grados de Protección

Establece seis Tipos de Protección netamente diferenciados, que son los siguientes:

- Protección individualizada de Elementos
- Protección individualizada de Parcelas
- Protección de zonas Urbanas
- Protección de Visualizaciones
- Protección Arqueológica
- Protección de espacios naturales y arbolado notable

El tipo de protección al que esta sometido el edificio que nos ocupa, es la **Protección Individualizada de Elementos.**

El Catalogo del Plan General define que la Protección Individualizada de Elementos, se aplica a cada uno de los elementos aislados, espacios urbanos, Edificios o Agrupaciones de estos identificados como tales en el Catálogo, y se estructura en tres Grados de Protección jerarquizados de mayor a menor, denominados del siguiente modo:

GRADO 1 INTEGRAL

GRADO 2 ESTRUCTURAL

GRADO 3 AMBIENTAL

En nuestro caso concreto el tipo de Protección es Individualizado recogido en la Ficha nº 37 del Catálogo en **GRADO 3 AMBIENTAL**, con la determinación A2.

Pues bien, en el objetivo de buscar las causas que pudieron motivar la inclusión de este edificio en el Catálogo del Plan General.

En el Capítulo I.

Art. 2.: Tipos y Grados de Protección, Clasificación de los Bienes Catalogados y Determinaciones.

Apartado 2.1.: Protección Individualiza de Elementos.

Sub-apartado 2.1.B.: Grado 3ª Protección Ambiental A1, A2, A3.

Encontramos la descripción de los Bienes a los que se aplica esta protección, es decir, las causas que pudieron motivar la protección de este edificio en el Grado 3ª Protección Ambiental, con la determinación A2, que citando textualmente son las siguientes:

a) Bienes a los que se aplica, la Protección Ambiental, Determinación A 2

- “Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos”.

Es evidente que el edificio que nos ocupa no forma parte ni de manera aislada ni en conjunto, de ningún tramo o área de calidad, es más, los posibles tramos o áreas de calidad del entorno del edificio, están constituidos por edificios de nueva planta que sucesivamente han ido dejando la edificación en cuestión fuera de escala y sin sentido en la composición de las fachadas de las calles, haciendo necesarias operaciones de regularización de cornisas, eliminación de elementos que distorsionan en el entorno (hastiales, etc.) que no aportan nada al tramo o área en que se encuentra el edificio.

Por otro lado, aunque la ficha de catalogación recoge que el Estado Conservación del edificio es regular, en la actualidad y debido al paso del tiempo, a la falta de uso del edificio, ya que las viviendas interiores son infraviviendas que no reúnen las condiciones de habitabilidad e higiene necesarias para su uso y a la mala calidad de los materiales constructivos que lo componen, podemos decir que el estado del Edificio es muy malo.

Por lo tanto esta posible causa de catalogación no es de aplicación al edificio que nos ocupa.

- “Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipologías interesantes”.

En cuanto a esta posible causa de catalogación del edificio, es evidente que el edificio se encuentra en un área de calidad media o escasa y que presenta un mal estado de conservación, como exige el apartado anterior, pero sin embargo no presenta constantes tipológicas interesantes que hagan aconsejable su catalogación y por lo tanto su mantenimiento dentro del catálogo, sino todo lo contrario, como trataremos de demostrar en los apartados siguientes.

- “Espacios Urbanos de Calidad Destacada”.

Esta posible causa de catalogación está reservada a espacios urbanos y no a bienes inmuebles como el que nos ocupa, cuya protección es individualizada y así lo hemos recogido con anterioridad.

Por lo tanto, y de todo lo anteriormente expuesto se deduce, que si demostramos que el edificio no presenta constantes tipológicas interesantes, se puede proceder a su descatalogación por falta de motivación.

Para ello nos ceñiremos a lo especificado en la Ordenanza y Normas Generales de aplicación a la zona donde se encuentra el edificio, que son las siguientes:

Ordenanza 2. MC. Manzana Cerrada.

El Art. 2.1. define el objeto de esta Norma zonal que trata de regular las condiciones de la edificación que conforma el ensanche de Villaviciosa, hoy centro urbano de la Población, luego es en esta ordenanza donde deberemos encontrar aquellas constantes tipológicas que podrían haber hecho interesante la catalogación del edificio que nos ocupa.

Así en el Art. 2.2.: **Tipologías**, se definen éstas como edificaciones alineadas a fachada de vivienda colectiva, con bajos comerciales en su caso, de dos plantas y aprovechamiento bajo – cubierta inclinada con aspecto exterior que trata de ser tradicional en cuanto a materiales y huecos, etc.

De cualquier modo y en cuanto a la definición tipológica dada por el Plan General en la Ordenanza de Aplicación al edificio que nos ocupa, vemos ya, que la tipología que se entiende como definitoria de la zona no es la que nos encontramos en el edificio, ya que esta habla de edificios con aprovechamiento bajo- cubierta inclinada y éste tiene en la mitad de la planta primera una terraza plana, que no tiene repetición en ningún otro edificio de la zona y su aspecto exterior según dice la Norma, debería tratar de ser tradicional en cuanto a materiales y huecos etc, pues bien en el edificio que nos ocupa, construido en los años 50, los materiales utilizados en la composición de los huecos no tiene nada de tradicional, pues son aplacados de mala calidad que no tienen nada que ver con los recercados tradicionales de los edificios más significativos del Municipio, bien realizados en ladrillo macizo o bien en piedra de granito, es decir, se está utilizando una solución de aplacado que hoy estaría prohibida por las ordenanzas estéticas de la zona y en cuanto a su diseño o formalización carecen de interés, pues no siguen ningún criterio compositivo entrando en contradicción, los recercados de los huecos con los de las esquinas, formalizando redientes que ni son tradicionales en la zona, ni en ningún otro lugar de Villaviciosa y carentes además de función constructiva, dejando patente su misión únicamente maquilladora del aspecto exterior del edificio y no contando con ninguna suerte compositiva.

Es por tanto, fácil entender que el edificio que nos ocupa no puede ser ejemplo de la tipología que vagamente se define en el artículo anterior, pero además posteriormente la misma ordenanza 2. en el Art. 2.9.: Condiciones Estéticas exigibles a los edificios que se construyan en la zona, deja muy claro cuales deben ser esas constantes, que como veremos, no solo es que el edificio no cumpla, sino que entra en contradicción directa con ellas.

Art. 2.9. Condiciones Estéticas

- “Todas las fachadas tendrán faldón con vertiente de aguas, cuya pendiente no excederá de 30° (57,70 %)”.
Como se puede apreciar en las fotos y en los planos grafiados el edificio que nos ocupa, cuenta con un hastial en la mitad de la fachada y una terraza en la otra mitad de la fachada a la c/ Gran Vía, ambos elementos se encuentran prohibidos por las Condiciones Estéticas de la zona y además no cuentan con el carácter de tradicional, ni tan siquiera de repetitivo en ningún otro edificio de la zona, estando el hastial expresamente prohibido, en concreto en el Art. 5.3. Tipología de Cubiertas del Capítulo 5. Normas Generales de la Edificación del P.G. vigente de Villaviciosa de Odón, que especifica: Que en todo el municipio las cubiertas si son inclinadas, sus faldones no darán lugar a hastiales en ninguna de las fachadas de la edificación.
- “No serán admisibles las mansardas”.
El edificio no tiene mansardas, por lo tanto no hay nada que objetar.
- “Se admiten las buhardillas con las condiciones expresadas en el Art. 5.3/c del Capítulo 5 sobre Normas Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas”.
El edificio no tiene buhardillas, por lo tanto no hay nada que objetar.
- “El vuelo de los aleros y miradores no superará 35 cm. de saliente” (en nuestro caso los miradores están prohibidos por ser las calles de ancho menor a 7 m.)
El vuelo del alero del edificio existente cumple con lo especificado, por lo tanto no hay nada que objetar.
- “La proporción de los huecos será cuadrada o vertical con ratio (altura, dividida por anchura) no menor a 1,25”.
- “Los materiales de fachada serán similares a los tradicionales (enfoscados en gama tierra, ocres, etc.) con empleo de ladrillo en recercados y excepcionalmente en paramentos”.
Sobre esta Condición Estética ya hemos reflejado con anterioridad, que los recercados de los huecos del edificio que nos ocupa, no responden al recercado tradicional utilizado en Villaviciosa y además está realizado todo él con materiales postizos que dejan patente esa condición, siendo su solución compositiva tanto en la esquina como en los huecos poco afortunada y desde luego no tradicional, al menos en esta zona.
- “Las carpinterías entonarán con los paramentos, excluyendo el aluminio anodizado en su color y prevaleciendo en su caso las de madera barnizada o de tono oscuro en otro material”.
Las carpinterías del edificio que nos ocupa, son de madera de mala calidad, pintadas en color verde.

- “En las composiciones de fachada prevalecerán las fábricas macizas sobre los huecos”

En el edificio que nos ocupa los huecos que conforman las fachadas tienen unas medidas desproporcionadas reafirmadas, además con los recercados que hacen que la proporción visual de macizo respecto al hueco, no sea la recomendada en las Condiciones Estéticas. Además, cuenta con huecos en la planta sótano que hoy están expresamente prohibidos por las Normas Generales de aplicación a los edificios de Uso Residencial.

- “Como material de cubierta se empleará la teja cerámica curva”.

El edificio que nos ocupa cuenta como material de cubierta, con teja cerámica curva, aunque en muy mal estado de conservación.

De todo lo anteriormente expuesto se deduce que ni siquiera en las Condiciones Estéticas, de obligado cumplimiento en la Ordenanza 2 de aplicación a ciertos edificios se han construido o se construyan en el periodo de vigencia del Plan General, se encuentra algún motivo sólido que fundamente el mantenimiento del edificio que nos ocupa en el catálogo, o lo que es lo mismo, no existe valor arquitectónico, tipológico, ambiental etc. que impida su descatalogación, por lo cual entendemos suficientemente fundamentada la solicitud de descatalogación.

Aún así y abundando en la falta de valores que sustentan la catalogación del edificio, ni siquiera su **composición interior** tiene ningún valor tipológico y es fácil demostrar como haremos en el Capítulo 5 Estudio de Viabilidad, que el edificio propuesto para sustituir al existente, en caso de permitir su descatalogación, mejora las condiciones tanto interiores como exteriores, resolviendo problemas sobrevenidos que de cualquier otro modo no tendrían solución.

De acuerdo a lo especificado en el Capítulo 4. del P.G.O.U.

- **Capítulo 4: Condiciones Particulares de cada uso.**

Apartado 4.5.: Uso Residencial.

Apartado 4.5.2.: Condiciones Particulares de Habitabilidad e Higiene.

Sub-apartados: A) Iluminación y ventilación.

B) Servicios e instalaciones.

C) Condiciones de evacuación de humos.

D) Condiciones de superficies y dimensiones vivienda mínima.

E) Otras Condiciones.

Analizando estos sub-apartados, que fijan las Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene para el uso Residencial en todo el término municipal de Villaviciosa de Odón, deducimos que el edificio existente incumple todas y cada una de las determinaciones dadas, por lo cual, sería preciso una reestructuración total de su interior por necesidades del propio uso al cual se encuentra vinculado actualmente, dado que:

En cuanto al **sub-apartado A. Las cuatro infraviviendas que en el se disponen no cuentan con ventilación e iluminación en piezas habitables, como son las cocinas situadas en algún caso en las entradas a las viviendas, ni en determinadas habitaciones de algunas de ellas.**

En cuanto al **sub-apartado B. Las aguas pluviales del edificio se recogen en canalones que vierten a través de bajantes, directamente a la vía pública.**

En cuanto al **sub-apartado C**. Las cocinas, independientemente de no contar con luz y ventilación y estar situadas algunas de ellas en el Hall de la vivienda, no cuentan tampoco con conducto de evacuación de humos y gases procedentes de la cocción, ni con conductos independientes para las calderas de gas para agua caliente sanitaria, ya que no cuenta con calefacción, esto por si solo es un grave riesgo que impide la ocupación de las actuales viviendas.

En cuanto al **sub-apartado D**. No cumple ninguna de las dimensiones mínimas exigibles a las piezas (cocinas, hall, baño, dormitorios, salón etc.) pero tampoco cumple la superficie útil mínima de vivienda establecida en el Plan General fijada en 50 m² útiles, todo esto implica la necesaria reestructuración total del edificio, la reducción del número de viviendas y el cambio completo de la distribución interior.

Uniendo todo lo anterior al incumplimiento de las condiciones dadas en el **sub-apartado E**, en cuanto que:

El edificio no cuenta en ninguna de sus viviendas con tendedero.

La cocina se encuentra en la entrada, (es decir no es una pieza independiente).

Las viviendas no cuentan con espacio de almacenamiento (armarios) con superficie mayor al 2,5 % de la superficie útil total de la vivienda.

Y además una de las viviendas se encuentra en planta semisótano, lugar expresamente prohibido para el uso vívidero, por las Normas Generales en el Uso Residencial.

Por lo tanto, todo nos conduce a la misma situación de los apartados anteriores, es decir, a la necesidad de una reestructuración total del edificio y por supuesto a la conclusión de que el edificio tipológicamente no cuenta con ningún valor que sustente su catalogación.

Pero todavía hay más, si nos centramos ahora en el Capítulo 5. del P.G.O.U.

- Capítulo 5. Normas Generales de la Edificación.

Artículo 5.4. Paramentos al Descubierta

Las sucesivas construcciones, hoy consolidadas, que se han ido construyendo en las dos medianeras del edificio, han ido generando paramentos al descubierta con diferentes alturas de cornisas, que evidentemente han cambiado las condiciones iniciales con que contaba este edificio en el momento de su inclusión en el catálogo, por lo que entendemos igualmente, que la idoneidad de su conservación, presenta muchas reservas frente a la sustitución por otro edificio, que estando de acuerdo a la Normativa vigente solucione los problemas visuales y ambientales generados en la actualidad, pues el edificio, más que ser un elemento a proteger con algún valor ambiental, lo que genera es un conflicto urbano, a solucionar.

Artículo 5.12. Condiciones Complementarias de las Edificaciones

Apartado 5.12.3. Portales

Apartado 5.12.4. Escaleras

El Art. 5.12. Condiciones Complementarias de las Edificaciones del mismo Capítulo 5 del P.G.O.U. en el apartado 5.12.3. Portales, y en el apartado 5.12.5. Escaleras, definen las condiciones que deben cumplir los Portales, los Huecos de Entrada a éstos y las Escaleras. Incumpléndose en el edificio actual todas y cada una de las prescripciones dadas en este articulado y por supuesto las dadas en la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Concluyendo de todo lo anteriormente expuesto y habiendo utilizado para ello únicamente el articulado de la Ley del Suelo, el de la Normativa del Plan General y el del Catálogo del Plan General, es decir realizado de una manera objetiva y de acuerdo a lo dispuesto para la descatalogación de un bien en el propio Plan General, creemos que queda suficientemente justificada la no existencia de ningún valor arquitectónico, urbanístico o ambiental que tipológicamente sustente la Catalogación del edificio situado en la calle Móstoles esquina a calle Gran Vía recogido en la ficha nº 37 del Catálogo de Elementos Históricos – Artísticos y Paisajísticos del Plan General de Ordenación Urbano de Villaviciosa de Odón, por lo cual solicitamos su descatalogación y por lo tanto su exclusión de dicho catálogo.

Cuestión ésta, que sometemos a la aprobación inicial por el Pleno Municipal para que así, pueda seguir el correspondiente tramite reglado en la propia Normativa del Plan General, como una Modificación Puntual del Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana.

Máxime, teniendo en cuenta que el edificio, independientemente de su catalogación o descatalogación, se encuentra dentro del Área de Interés Ambiental, definido en el Art. 7.5. del P.G.O.U., Áreas de Especial Interés, que comprende todo el primitivo núcleo de población y su ensanche, lo cual significa que cualquier actuación edificatoria lleva implícita la presentación a consulta previa ante el Ayuntamiento de un Estudio de Viabilidad, que permita juzgar la idoneidad de la actuación prevista en sustitución del Edificio existente.

Estudio de Viabilidad que aportamos a continuación formando parte de esta solicitud de descatalogación (como por otro lado ha sido exigido por el Servicio de Arquitectura y Patrimonio de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid), para así poder demostrar que el nuevo edificio propuesto en sustitución del actual se ajusta a las Normas de composición de la edificación de las vigente Ordenanzas municipales y que la nueva solución conserva las características arquitectónicas del entorno tradicional mejorando las condiciones tanto hacia el exterior como hacia el interior del edificio existente, cuestión ésta que nos parece obvia después de todo lo anteriormente expuesto.

Villaviciosa de Odón, 29 de Octubre de 2004



Fdo.: José Antonio Santander Arribas

SOLICITUD DE DESCATALOGACIÓN DEL BIEN INCLUIDO EN EL CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DE INTERES HISTORICO ARTISTICO Y PAISAJISTICO, SITO EN LA C/ MÓSTOLES C/V A C/ GRAN VÍA (ficha nº 37).

5.- ESTUDIO DE VIABILIDAD

EDIFICIO DE TRES VIVIENDAS

SITUADO EN LA C/ MÓSTOLES C/V A C/ GRAN VÍA

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)



ESTUDIO DE VIABILIDAD

EDIFICIO MULTIFAMILIAR (TRES VIVIENDAS)
SITUADO EN LA C/ MOSTOLES C/V A C/ GRAN VIA
VILLAVICIOSA DE ODÓN. MADRID

ESTUDIO DE VIABILIDAD
EDIFICIO DE TRES VIVIENDAS
SITUADO EN LA C/ MÓSTOLES C/V A C/ GRAN VÍA
VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

MEMORIA

**ESTUDIO DE VIABILIDAD
EDIFICIO DE TRES VIVIENDAS
SITUADO EN LA C/ MÓSTOLES C/V A C/ GRAN VÍA
VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)**

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD

El presente Estudio de Viabilidad tiene por objeto someter a consulta previa, ante el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón y ante el Servicio de Arquitectura y Patrimonio de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Medio Ambiente de Ordenación del territorio de la Comunidad de Madrid, la construcción de un edificio multifamiliar, para albergar tres viviendas que sustituya al edificio existente en la c/ Móstoles esquina a c/ Gran Vía de Villaviciosa de Odón.

El solar en la actualidad alberga el edificio objeto de la solicitud de descatalogación que nos ocupa y que fue descrito en apartados anteriores a este Estudio de Viabilidad, para que una vez admitida la solicitud de descatalogación del mismo, y juzgada la idoneidad del edificio propuesto en este Estudio de Viabilidad para sustituirlo, sea demolido de acuerdo a los trámites previstos en el P.G.O.U.

El edificio propuesto en el presente Estudio de Viabilidad, se ajusta a las Normas de composición de la edificación de las vigentes Ordenanzas Municipales y deja patente que la solución propuesta, conserva las características arquitectónicas del entorno tradicional de Villaviciosa de Odón, mejorando las condiciones tanto hacía el exterior como hacía el interior del edificio existente. De este modo y acompañado por el precedente Informe justificativo de la no existencia de motivos para la catalogación del edificio existente, se podrá iniciar el tramite reglado, para su descatalogación y posterior sustitución, por el edificio propuesto en los términos fijados en el presente Estudio de Viabilidad.

1. 2.- EMPLAZAMIENTO

El solar se encuentra situado en la c/ Móstoles esquina a la c/ Gran Vía, dentro del Área de Interés Ambiental, definido en el Art. 7.5. del P.G.O.U. de Villaviciosa de Odón, que comprende todo el primitivo núcleo de población y su ensanche.

La forma del solar es rectangular y los linderos que lo delimitan son los siguientes:

Lindero Norte, línea recta de longitud de 6,70 m. a la c/ Móstoles

Lindero Este, línea recta de longitud de 10,70 m. a la c/ Gran Vía

Lindero Sur, línea recta medianera de longitud 6,70 m. con la parte posterior del edificio colindante que tiene su acceso por la c/ Nueva.

Lindero Oeste, línea recta medianera de longitud 10,70 m. con el lateral del edificio colindante en la c/ Móstoles.

La alineación del solar, viene marcada por las edificaciones colindantes, y el encuentro de las calles Móstoles y Gran Vía perpendiculares entre sí.

La altimetría a lo largo de la c/ Móstoles no presenta desniveles apreciables, sin embargo a lo largo de la c/ Gran Vía presenta un desnivel en sentido descendente desde la esquina de ambas calles, de 1,20 m.

El solar cuya ref. Catastral (3681904) es anterior a 1982, tiene una superficie de 72,00 m². según figura en el Catastro y en escrituras, habiéndose constatado por la medición realizada "in situ".

El solar por lo tanto cumple con las condiciones de parcela mínima exigidas en al Art. 2.3. de la Ordenanza 2 del P.G.O.U. al estar recogido en el Catastro de Hacienda de 1982, y con las condiciones de frente y fondo mínimos de parcela, al ser éstos superiores a 4,50 m. y 7,00 m. respectivamente.

1.3.- PLANTEAMIENTO DEL PROYECTO

El presente Estudio de Viabilidad, propone la construcción de un EDIFICIO de USO RESIDENCIAL, de clase VIVIENDA MULTIFAMILIAR y tipología MANZANA CERRADA.

Por lo tanto le son de aplicación:

Las Normas Generales de la Edificación, definidas en el Capítulo 5 del P.G.O.U.
Las Condiciones Particulares del Uso Residencial, definidas en el Art. 4.5. del Capítulo 4., sección 2ª del P.G.O.U.

Y la Ordenanza 2, "MC", Manzana Cerrada, definida en el Capítulo 11 del P.G.O.U.

El Anteproyecto funcionalmente responde a las necesidades expresadas por el autor del encargo y al conocimiento del mercado inmobiliario del municipio, que manifiestan una demanda importante de vivienda pequeña, destinada fundamentalmente a parejas jóvenes o matrimonios de mediana edad, que disponiendo de vivienda de mayores dimensiones en los ensanches del municipio en el momento actual, (por comodidad, economía, etc.) su objetivo es una vivienda más pequeña situada en pleno casco de Villaviciosa de Odón.

La edificabilidad máxima permitida para el solar es de $2,70 \text{ m}^2/\text{m}^2 = (194,40 \text{ m}^2 \text{ construidos})$, lo cual y conociendo que la superficie útil mínima permitida para una vivienda es $50,00 \text{ m}^2$ útiles, (según el Art. 4.5., apartado D, del P.G.O.U.) nos conduce a la conclusión de que el nº máximo de viviendas que se pueden construir en el solar es de tres unidades.

Para ello se propone un edificio que agota la edificabilidad y ocupación permitidas por la Normativa, compuesto por Sótano, Planta Baja, Planta Primera y Bajo Cubierta vinculado a la planta inferior.

Planta Sótano: Destinada a usos no víveros, (Bodega, Trastero, etc.) vinculados a la vivienda de Planta Baja mediante escalera interior.

Planta Baja: Destinada a portal de acceso y una vivienda compuesta por, Cocina, Tendedero, Salón, Distribuidor, Baño, Dormitorio doble y Dormitorio sencillo.

Planta Primera: Destinada a zonas comunes de acceso y a las zonas de uso diurno de dos Duplex que se complementan con las zonas de uso nocturno, ubicadas en la Planta Bajo Cubierta vinculada a ellas, ambas viviendas disponen en esta planta de, Cocina, Tendedero, Salón, Aseo y arranque de la escalera interior que comunica con la planta superior.

Planta Bajo Cubierta: Destinada a distribuir las zonas de uso nocturno vinculadas a las dos viviendas de la planta inferior, disponen ambas de Distribuidor, dos Dormitorios individuales y Baño.

Estas viviendas y sus zonas comunes, así descritas, con la distribución y superficies reflejadas en los planos y en los cuadros de superficies que acompañan este Estudio de Viabilidad, cumplen con la Normativa de aplicación

reflejada al comienzo de este apartado, como comprobaremos en el apartado 1.6. Justificación del Cumplimiento de la Normativa de este mismo Estudio de Viabilidad.

Por otro lado, la solución propuesta compositiva y formalmente responde a la tipología definida en el Art. 2.2. "Tipologías" de la Ordenanza 2 Manzana de Casco, es decir Edificaciones alineadas a fachada de vivienda colectiva de dos plantas y aprovechamiento bajo-cubierta inclinada y aspecto exterior tradicional en cuanto a materiales, huecos, etc. ajustándose escrupulosamente a las determinaciones definidas en el Art. 2.9. "Condiciones Estéticas" de la misma Ordenanza 2.

Así la cubierta es inclinada y las dos fachadas, tienen faldón vertiente de agua con pendiente igual a 30° (57,70 %) no dando lugar a hastiales. El vuelo de los aleros de cubierta es de 35cm. de saliente igual al máximo permitido en la Ordenanza de aplicación.

La proporción de los huecos distribuidos en la fachada es cuadrada o vertical con un ratio (altura dividida por anchura) mayor a 1,25 m.

Los materiales utilizados en la fachada son similares a los tradicionales, en la zona de Interés Ambiental, es decir enfoscado en color de la gama tierra empleando el ladrillo en recercados y excepcionalmente en paramentos, para conseguir una composición formal, vertical de la fachada.

Las carpinterías exteriores, incluso las protecciones de vistas de los tendederos, entonan con los paramentos y están realizadas en madera barnizada.

En la composición de ambas fachadas prevalecen las fábricas macizas sobre huecos y se ha tratado de relacionar el edificio a nivel formal, con los edificios de su entorno más próximo.

El material utilizado para la cubierta es la teja cerámica curva.

Por lo tanto, cumple con las Condiciones Estéticas y Normativas definidas por la Ordenanza que es de aplicación a la zona.

Concluyendo, que el edificio propuesto se ajusta a las Normas de Composición de la Edificación de la Ordenanza 2 y conserva las características arquitectónicas del Área de Interés Ambiental, que comprende todo el primitivo núcleo de población y su ensanche e indudablemente mejora las condiciones del edificio al cual sustituye, tanto en su interior como hacia el exterior.

Se adjuntan perspectivas del nuevo edificio relacionándolo con los edificios que lo rodean en su entorno más próximo, en las cuales se puede apreciar el cuidado puesto en cuanto a la escala, no agotando la altura máxima permitida en la C/ Móstoles, produciéndose un gradiente entre la altura de cornisa con el edificio

de la C/ Móstoles y buscando tapar la medianera que deja vista el edificio colindante de la c/ Gran Vía, que cuenta con una altura consolidada superior a la permitida en la actualidad, tapando su medianera y proporcionando, el edificio propuesto con los colindantes, igualmente se aprecia la disposición de huecos y composición vertical de la fachada utilizando materiales tradicionales y formalizando una composición tradicional de zócalo / cuerpo principal y cornisa de carácter masivo, por lo cual, entendemos que el edificio propuesto cumple con la función que pretendemos y es fácil comprobar, (comparando las fotografías aportadas del estado actual y las infografías de la propuesta), la mejora en cuanto a las condiciones y relación con el entorno.

1.4.- SUPERFICIES ÚTILES DE LAS VIVIENDAS

VIVIENDA PLANTA BAJA Y SÓTANO VINCULADO A ELLA

ZONAS VIVIDERAS P. BAJA	55,80 m2
SALÓN	18,65 m2
COCINA	6,05 m2
TENEDERO	1,50 m2
DISTRIBUIDOR	1,50 m2
BAÑO	3,70 m2
HABITACIÓN DOBLE	15,80 m2
HABITACIÓN INDIVIDUAL	8,60 m2
ZONAS NO VIVIDERAS SÓTANO VINCULADO A VIV. P. BAJA....	63,30 m2
ESCALERA	3,10 m2
DISTRIBUIDOR	4,00 m2
TRASTERO	3,90 m2
BODEGA	24,25 m2
SALA MULTIUSOS	28,05 m2
TOTAL VIV. P. BAJA Y SÓTANO VINCULADO A ELLA.....	119,10 m2

VIVIENDAS DUPLEX EN PLANTA PRIMERA Y BAJO CUBIERTA

DUPLEX A

PLANTA PRIMERA	25,15 m2
SALÓN	16,00 m2
COCINA	6,05 m2
TENEDERO	1,50 m2
ASEO	1,60 m2
ESCALERA INTERIOR	3,40 m2
PLANTA BAJO CUBIERTA	22,90 m2
DISTRIBUIDOR	1,85 m2
BAÑO	3,30 m2
HABITACIÓN INDIVIDUAL	8,80 m2
HABITACIÓN INDIVIDUAL	8,95 m2
TOTAL VIVIENDA DUPLEX A	51,45 m2

DUPLEX B

PLANTA PRIMERA	25,15 m2
SALÓN	16,00 m2
COCINA	6,05 m2
TENEDERO	1,50 m2
ASEO	1,60 m2
ESCALERA INTERIOR	3,40 m2
PLANTA BAJO CUBIERTA	24,25 m2
DISTRIBUIDOR	2,45 m2
BAÑO	3,30 m2
HABITACIÓN INDIVIDUAL	8,80 m2
HABITACIÓN INDIVIDUAL	9,70 m2
TOTAL VIVIENDA DUPLEX B	52,80 m2

1.5.- SUPERFICIES CONSTRUIDAS

1.5.1- SUPERFICIES CONSTRUIDAS POR PLANTAS

	COMPUTABLES	NO COMPUTABLES
P. SOTANO.....	0,00 m2	72,00 m2
P. BAJA	71,25 m2	* 50% tendadero
P. PRIMERA	68,55 m2	* 50% tendadero
P. BAJO CUBIERTA	54,00 m2	0,00 m2
TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE	193,80 m2	
TOTAL SUPERFICIE NO COMPUTABLE		72,00 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICIO		265,80 m2

1.5.2.- RATIO (S. Construida Total/ S. Útil Viviendas)

Superficie Construida Total Edificio 265,80 m2
Superficie Útil Total Viviendas 223,35 m2

$$\text{RATIO} = \frac{265,80}{223,35} = 1,19$$

1.5.3.- SUPERFICIES CONSTRUIDAS POR VIVIENDAS

VIV. P. BAJA Y SOTANO VINCULADO A ELLA.. (66,40 m2+75,30 m2) = 141,70 m2
VIV. DUPLEX A..... 61,25 m2
VIV. DUPLEX B..... 62,85 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA 265,80 m2

1.6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

El edificio propuesto se clasifica de acuerdo al P.G.O.U. vigente del siguiente modo:

Uso: RESIDENCIAL

Clase: VIVIENDAS

Categoría: MULTIFAMILIAR

Tipología: MANZANA CERRADA

Por lo tanto y según el Plan General le son de aplicación.

Las Normas Generales de la Edificación definidas en el Capítulo 5.

Las Condiciones Particulares para el uso residencial, categoría Multifamiliar definidas en el Capítulo 4 Sección 2ª.

La Ordenanza 2 "MC" MANZANA DE CERRADA definida en el Capítulo 11.

1.6.1.-NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 5.3. Tipología de Cubiertas.

El edificio que nos ocupa cuenta con cubierta inclinada, los faldones de cubiertas arrancan de la cara superior del último forjado, con un vuelo de 35 cm. y una pendiente de 30° (57,70%), que es el máximo permitido por la Ordenanza 2 y en ningún caso, dan lugar a hastiales en fachada. La cumbre se encuentra situada a 9,75 m. de altura respecto a la C/ Móstoles y a 10,45 m. de altura respecto a la C/ Gran Vía, resolviéndose a partir de esta cota, con cubierta plana.

Art. 5.4. Paramentos del Descubierdo

El edificio propuesto pretende cubrir los paramentos al descubierdo que actualmente se producen por las diferencias de altura con los edificios colindantes.

Así la altura de cornisa propuesta para el edificio que nos ocupa, es ligeramente más alta que la que tiene el edificio colindante en la C/ Móstoles, es decir 6,30 m., esto permite llegar al edificio colindante en la C/ Gran Vía ligeramente por debajo de su cornisa actual buscando el nivel del edificio existente, que cuenta con mayor altura y así eliminar el impacto visual negativo que produciría la medianería al descubierdo, del mismo modo contribuye a proporcionar la escala del nuevo edificio con los existentes en esa zona escalonando su alturas.

Art. 5.7. Medición de la Edificabilidad

La medición de la Edificabilidad se ha realizado computando los tendaderos al 50%, ya que están cerrados por un lateral y abiertos por su frente.

En la planta Primera se ha descontado la parte de escalera computada en la planta baja.

Y en la planta Bajo Cubierta se ha computado la superficie a partir de la línea donde la altura libre es 1,50 m. y así mismo en esta planta se ha descontado la parte de escalera de los duplex, computada en la planta inferior.

Se ha excluido del computo de la edificabilidad la planta Sótano.

De esta manera y como se puede comprobar en los cuadros de superficies construidos, la superficie computable del edificio es de 193,80 m². inferior a la edificabilidad máxima permitida que en la Ordenanza 2 para parcelas inferiores a 150 m². es de 2,7 m². construidos por m² de parcela, que para nuestra parcela de 72,00 m² de superficie arroja una edificabilidad máxima de 194,40 m².

Art. 5.12. Condiciones Complementarias de la Edificación

5.12.1. Chimeneas de ventilación y evacuación

Se han previsto chimeneas de ventilación en aseos y baños por conductos independientes para la evacuación de humos procedentes de la cocción en las cocinas y se han previsto calderas mixtas individuales estancas para la producción de agua caliente sanitaria y calefacción.

5.12.2. Condiciones de los locales

Toda pieza habitable de las viviendas tiene luz y ventilación directa por medio de huecos a fachada (ventana) o a cubierta (velux) con una superficie practicable superior a un octavo de la superficie de la estancia.

5.12.3. Portales

El portal de acceso a las viviendas tiene un ancho de 2,12 m. hasta la escalera principal y la puerta de acceso a éste es de 1,50 m. de ancho, destacándose del resto de los huecos mediante un recercado en ladrillo visto.

5.12.4. Escaleras

La escalera comunitaria tiene un ancho de 1,00 m. y los peldaños tienen huella de 28 cm. y tabica de 18 cm. y las escaleras interiores de los duplex tienen huella de 27 cm. y tabica de 19 cm.

La escalera comunitaria es de un solo tiro (Planta Baja a Primera), por lo cual la ventilación de la misma, se produce por la puerta de acceso al portal.

En el Edificio el nº de plantas a recorrer para llegar a las viviendas es igual a una, por lo cual, no es necesaria la instalación de ascensor según el P.G.O.U. y tampoco es necesario disponer la reserva de especificaciones técnicas y de diseño que faciliten su instalación, de acuerdo a la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, ya que el Art.26 de esta Ley, solo lo exige para edificios de altura superior a planta baja y piso, y este no es nuestro caso.

1.6.2.- CONDICIONES PARTICULARES PARA EL USO RESIDENCIAL

Art. 4.5.2. Condiciones Particulares de la Habitabilidad e Higiene.

A) Iluminación y Ventilación

Como ya se ha explicado con anterioridad, todas las piezas habitables de las viviendas disponen de iluminación y ventilación directas al exterior, cuya superficie es superior a $1/6$ y $1/8$ de la superficie de la estancia respectivamente, además los aseos y baños disponen de conducto de ventilación independiente hasta la cubierta, garantizando una renovación del volumen cada hora.

B) Servicios e Instalaciones

El edificio dispondrá de acometida de agua, electricidad, gas y telefonía, de acuerdo a las condiciones definidas por las compañías y los reglamentos que rigen estas instalaciones, además al presentarse el proyecto de ejecución se deberá acompañar del preceptivo proyecto de telecomunicaciones.

Las aguas fecales y pluviales son conducidas por el interior del edificio mediante colectores hasta el saneamiento general municipal, que discurre por la calle Gran Vía y por la calle Móstoles.

Cada vivienda dispone en la cocina de un espacio destinado al almacenamiento de la basura generada en el día, que será trasladada diariamente, en los horarios autorizados, a los contenedores dispuestos en las proximidades del edificio, para su recogida por el servicio municipal de basuras.

C) Evacuación de Humos y Gases

Como ya hemos explicado con anterioridad los humos procedentes de la cocción en las cocinas son evacuados a cubierta por conductos independientes, que se conectarán a la campana extractora situada encima de los fuegos.

Las calderas se ubicaran en los tendedores y serán estancas.

D) Condiciones de Superficies y dimensiones mínimas

Las tres viviendas con que cuenta el edificio cumplen con la superficie útil mínima exigida, siendo ésta en todas, superior a 50,00 m² útiles.

En cuanto a las piezas de cada vivienda:

Las cocinas tienen 6,05 m². superiores a los 6,00 m² exigidos y las tres tienen una anchura de 1,80 m. igual a la mínima exigida.

Los baños siempre tienen más de 3,00 m² y ancho superior a 1,40 m.

Los pasillos interiores a las viviendas son de 0,90 m. de ancho y el de las zonas comunes en el rellano de planta primera tiene 1,20 m.

Los dormitorios individuales tienen superficies superiores a los 6,00 m² exigidos y ancho de 2,20 m. ó de 2,50 m. igual o superior respectivamente al mínimo exigido.

El dormitorio doble tiene una superficie de 15,80 m². superior a los 12,00 m² exigidos y ancho de 2,75 m. igual al mínimo exigido.

Todos los dormitorios cuentan con armarios empotrados de fondo 0,60 m. y superficie mayor a 0,60 m² en los individuales y 0,90 m² en los dobles, cumpliéndose que la superficie útil total de armarios en la vivienda es superior al 2,5% de la superficie útil total de ésta.

Los Salones de las viviendas duplex tienen una superficie 16,00 m² y un ancho de 3,25 m. superior a los 14,00 m² y a los 3,00 m. de ancho, exigidos respectivamente para estas viviendas.

El salón de la vivienda de planta baja tiene una superficie de 18,65 m² y un ancho de 3,50 m. superior a los 16,00 m² e igual a los 3,50 m. exigidos respectivamente para esta vivienda.

D) Otras Condiciones

Las tres viviendas disponen de tendedero independiente de la cocina, protegido de vistas mediante celosías de madera y la cocina siempre es independiente del salón.

Todas estas condiciones pueden comprobarse en el cuadro de superficies útiles de las viviendas y en los planos que forman parte de este mismo Estudio de Viabilidad.

1.6.2.- ORDENANZA 2 "MC" MANZANA CERRADA

A continuación analizaremos el cumplimiento de los parámetros edificatorios fijados en dicha ordenanza, mediante un cuadro comparativo de lo exigido en el Planeamiento, y lo dispuesto en el Proyecto.

	PLANEAMIENTO	PROYECTO
TIPOLOGIA	Edificación alineada a fachada con patio de parcela y aspecto exterior tradicional	Edificación alineada a fachada y aspecto exterior tradicional
PARCELA	Mínima de 500 m ² o la Catastral existente antes de 1.982.	Parcela de 72,00 m ² Registrada en el Catastro antes de 1982
USO	Residencial Vivienda Multifamiliar	Residencial Vivienda Multifamiliar
EDIFICABILIDAD	Para parcelas < 150,00 m ² Edificabilidad (2,7 m ² /m ²) Edifi. Máxima = 194,40 m ²	Parcela = 72,00 m ² (2,69 m ² /m ²) Edificabilidad = 193,80 m ²
OCUPACION	Para parcelas ≤ 150,00m ² Ocupación (100%)	Parcela = 72,00 m ² Ocupado el 100%
ALTURA	Altura máxima a cornisa 7,00 m. Altura máxima a cumbrera 10,50 m. Plantas sobre rasante B + 1 + BC Plantas bajo rasante 1	Altura cornisa a c/ Móstoles 6,30 m. Altura cornisa a c/ Gran Vía 7,00 m. Altura cumbrera c/ Móstoles 9,75 m. Altura cumbrera c/ Gran Vía 10,45 m. Plantas sobre rasante B + 1+ BC Plantas bajo rasante 1
GARAJE APARCAMIENTO	No obligatorio en parcelas de superficie igual o menor a 150 m ² .	No proyectado Parcela = 72,00 m ² Inviabile por las condiciones físicas del solar

- Por último, también se cumplen las condiciones estéticas definidas en el Art. 2.9. de la Ordenanza 2, que rigen en el municipio de la Villaviciosa de Odón, como quedo especificado en el apartado 1.3. y en el plano 2 de este mismo Estudio de Viabilidad, donde se definen los materiales, acabados y composición de las fachadas .

**ESTUDIO DE VIABILIDAD
EDIFICIO DE TRES VIVIENDAS
SITUADO EN LA C/ MÓSTOLES C/V A C/ GRAN VÍA
VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)**

2.- MEMORIA CONSTRUCTIVA

2.1.- CIMENTACIONES

Zapatas corridas bajo muros de contención perimetrales en zona de sótano y sobre éstos, arranques de soportes metálicos.

2.2.- ESTRUCTURA

Estructura compuesta por pilares metálicos, con vigas de hormigón armado. Forjados unidireccionales con viguetas semiresistentes de hormigón armado pretensado, bovedillas cerámicas y capa de compresión de hormigón.

2.3.- CERRAMIENTOS EXTERIORES

El cerramiento exterior es de dos tipos, con cítara de ladrillo macizo de ½ pie, y con acabado exterior en monocapa o/y ladrillo de tejar según diseño, recibido con mortero de cemento, m-40a, aislante térmico (3cm) de poliuretano proyectado y trasdosado con tabique hueco sencillo.

2.4.- CARPINTERIA EXTERIOR

Se disponen elementos de carpintería fija o practicable en todos los huecos de fachada que separan ambientes interior –exterior.

Toda la carpintería exterior será de madera maciza barnizada, incluso las celosías de protección de vistas de los tendederos que serán de entramado de madera igualmente barnizada.

Se disponen elementos de carpintería fija o practicable.

2.5.- PERSIANAS

Todos los huecos exteriores incluso los de cubierta dispondrán de persianas de aluminio enrollables, que permitan el tamizado gradual de la luz hasta el total oscurecimiento de la estancia.

Las persianas estarán constituidas por lamas de aluminio lacado en color madera, de espesor no inferior a 10 mm.

El tambor enrollador irá alojado en bastidor de la ventana formando un único elemento con ella, dispondrá de tapa registrable y se aislará interiormente con poliestireno tipo IV de 3 cm. de espesor, garantizando la estanqueidad al aire.

2.6.- VIDRIERIA

Toda la carpintería de huecos exteriores correspondientes a viviendas llevará doble acristalamiento, con cámara de aire (4-6-4 mm.) deshidratado con perfil de aluminio.

En zonas de paso por debajo de la altura de los petos el acristalamiento será (4+4-6-4mm.).

2.7.- TABIQUERIA

Se dispondrá de tabique, ladrillo hueco sencillo guarnecido por ambas caras, con un espesor total de 7 cm., en separación de zonas del mismo uso perteneciente a la misma vivienda.

Se dispondrá de tabicón, ladrillo hueco doble revestido o guarnecido por ambas caras con un espesor total de 10 cm. en separación de zonas de uso distinto pertenecientes a la misma vivienda o cuando alojan conducciones de diámetro superior a 2 cm..

En las particiones entre viviendas y zonas comunes se colocará fábrica de ½ pie de ladrillo perforado guarnecido por ambas caras cuyo espesor total será igual a 15 cm.

2.8.- CARPINTERIA INTERIOR

Todas las estancias dispondrán de puertas con las características adecuadas a su uso.

Las puertas de paso interiores serán ciegas o con vidrieras según diseño.

Las puertas de paso interior, serán plafonadas de madera de 35 mm., de espesor, chapada por ambas caras (4 mm.), en madera a elegir, cantos macizos, precerco pino, cerco macizo, tapajuntas (70x10 mm.), pernios de 90 mm. de acero inoxidable, con resbalón y manilla tipo Tesa serie Master en acero inoxidable, con condena en baños y aseos por su cara interior (hoja de 2,03 m.) y anchos definidos según uso. Los precercos y cercos se adaptarán a tabiques y tabicones abarcando todo su espesor.

Las puertas de entrada a viviendas serán semiblindadas de hoja maciza de 45 mm. de espesor, acabada en madera a elegir.

Las puertas de los armarios empotrados serán correderas en madera chapada, colgadas de guías y carril deslizante con herrajes de accionamiento en acero inoxidable.

2.9.- CUBIERTAS

La cubierta del edificio se resuelve con forjado de 22 cm. de espesor, inclinado 30°, aislamiento térmico de 4 cm de poliuretano proyectado y teja cerámica curva, hasta alcanzar la altura máxima permitida, resolviéndose el resto a partir de esa altura, con cubierta plana invertida con aislamiento rígido y protección pesada de grava.

2.10.- REVESTIMIENTO DE PAREDES

- a) Cuartos de Baño, Aseos y Cocinas, alicatadas con azulejo gres 30 x 20 cms.
- b) Resto paramentos de la Vivienda, guarnecido de yeso negro y enlucido de yeso blanco, acabado en gotelé.
- c) Paramentos verticales de Portal, Escalera y Zonas Comunes guarnecido de yeso negro y enlucidos de yeso blanco, revestimiento testurglas- N y pintura plástica color a elegir.
- d) Los paramentos verticales de los Tendederos irán acabados con revestimiento monocapa.

2.11.- REVESTIMIENTO DE TECHOS

- a) Cuartos de Baño, Aseo, Cocina y Distribuidores de las viviendas, llevarán falso techo de escayola y pintura plástica.
- b) Los techos del resto de las Viviendas y Escaleras, irán guarnecidos, con yeso negro y enlucidos en yeso blanco y pintado al gotelé.
- c) El Portal y Rellanos de las zonas comunes contarán con falso techo desmontable modular 40 x 40 cm.
- d) Los techos de los Tenderos irán acabados con revestimiento en monocapa.

2.12.- REVESTIMIENTO DE SUELOS

- a) Las Cocinas, Cuartos de Baño y Aseos se solarán con gres 30 x 30 cm.
- b) Los Salones, Dormitorios y Distribuidores se solarán con pavimento laminado en tablas machihembradas de 1,80 m. x 0,20 m., acabado en madera, con rodapié del mismo material.
- c) Escaleras interiores de los duplex, huella de madera maciza barnizada de 4 cm. de espesor y tabica de pavimento laminado acabado en madera con zanquín del mismo material.
- d) Tendederos con baldosa de gres 25 x 25 cm. resistente a la intemperie y antideslizante.
- e) Portal, Escalera y Mesetas de las zonas comunes en mármol crema marfil, zanquines y rodapié en el mismo material.

2.13.- FONTANERIA

El edificio cuenta con acometida para agua sanitaria tomada de la red general municipal.

Las tres viviendas están dotadas de instalación individual, desde su contador situado en nicho habilitado a tales efectos en el portal del edificio, hasta la llave de corte general situada encima de la puerta de la cocina de cada vivienda.

Todos los cuartos húmedos (Cocinas, Baños y Aseos) dispondrán de válvulas de corte que permitan independizarlos de resto de la instalación.

La instalación se realizará en tubería de polietileno reticulado que deberá quedar convenientemente aislada, para evitar condensaciones a su paso por falsos techos.

Los aparatos componentes de la instalación de fontanería serán los siguientes:

Contador de agua.

Caldera mixta mural estanca para la producción de Agua Caliente Sanitaria y Calefacción.

Bañeras de chapa.

Bañeras de chapa esmaltada, modelo PRINCES de ROCA o similar.

Sanitarios de porcelana vitrificada, modelo DAMA de ROCA o similar, los inodoros estarán equipados con tanque bajo y tapa de "Celulit" o similar.

Las bañeras estarán equipadas con grifería monomando modelo Monodin de Roca, o similar, con mezclador exterior baño-ducha y flexo de 1,5 m.

La grifería de los lavabos y bidés será también monomando modelo Monodin de Roca o similar.

Todos los aparatos irán dotados de válvulas de desagüe, tapones, cadenillas y todo el resto de accesorio necesarios.

La instalación se ejecutará de acuerdo con las Normas de la Compañía Suministradora, Dirección General de Industria de la Comunidad de Madrid y Norma Básica para instalaciones interiores de suministro de agua.

2.14.- SANEAMIENTO

La red que se proyectará será de sistema unitario (pluviales y fecales) y capaz para la evacuación de aguas en cada tramo.

Para las máquinas de lavar se preverá la instalación de sifones individuales de P.V.C.

Las tuberías de desagüe serán de P.V.C. de varias secciones.

Las bajantes serán de P.V.C. de 110 mm. de sección.

Los botes sifónicos serán de superficie para no descolgar instalaciones por la planta inferior, cuando ésta pertenezca a otra vivienda.

La arqueta general de salida del edificio se conectará a la red general municipal de alcantarillado, que discurre por la calle Móstoles y por la calle Gran Vía.

2.15.- ELECTRICIDAD

El edificio cuenta con acometida eléctrica situada en nicho en la fachada exterior.

Las tres viviendas están dotadas de instalación individual desde su contador, situado en nicho habilitado a tales efectos en el portal, hasta el cuadro general de cada vivienda, situado en la entrada a cada una, además existe un contador independiente para dar servicio al alumbrado de las zonas comunes y a los sistemas de telecomunicación.

El nivel de electrificación previsto para cada vivienda será de 5,5 Kw.

Tanto la Caja General de Protección, la Línea Repartidora y los Contadores se preverán de las características exigidas por la Compañía Suministradora y por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, etc.

Toda la instalación se ha previsto realizada en la forma convencional bajo tubo flexible de PVC, empotrada en paredes y techos. Conductores de Cu, aislados con PVC y tensión de aislamiento 750 V. La sección mínima a utilizar en derivaciones será de 1,5 mm²., en alumbrado y de 2,5 mm²., en fuerza.

El cuadro de vivienda está formado por una caja de plástico empotrable con tapa, que contiene el automático diferencial, para protección de la instalación para contactos indirectos y los pequeños interruptores automáticos con protección magnetotérmica para cada uno de los circuitos interiores, así como la caja para el interruptor ICP.

Las cajas de paso y derivaciones serán de material plástico, empotradas y con tapa blanca.

Los interruptores tienen una intensidad nominal de 10 A, y se instalan a una altura de 110 cm., del suelo. Las tomas de corriente de alumbrado tienen una intensidad nominal de 10 A, y se instalan a 30 cm., del suelo.

Las tomas de corriente de otros usos tienen una intensidad nominal de 16 A, y se instalan también a 30 cm. , del suelo, salvo en la cocina que se instalan a 70 cm., del suelo.

2.16.- PUESTA A TIERRA

La protección de los usuarios de la presente instalación contra contactos indirectos, se realiza mediante el sistema denominado "Puesta a Tierra" de las masas y dispositivos de corte por intensidad de defecto. La descripción de este sistema de protección se realiza en el Reglamento de Media y Baja Tensión MIBT 021-027 y consta de dos elementos principales, el Dispositivo de Corte y la red de puesta a tierra.

Como dispositivo de corte por Intensidad de Defecto, empleamos el Interruptor Diferencial, que pone fuera de servicio la instalación cuando detecta corrientes de fuga que puedan dar lugar a tensiones peligrosas.

2.17.- TELECOMUNICACIONES

La instalación de Telecomunicaciones responderá a las determinaciones que fije el preceptivo proyecto de telecomunicaciones, que por ser un edificio multifamiliar es obligatorio.

Se prevén tomas de teléfono y antena en todas las estancias de la vivienda y canalizaciones en vacío para futuras ampliaciones, e igualmente se prevé la instalación de portero automático que conecte el acceso al portal con el telefonillo situado en la entrada a cada vivienda.

2.18.- CALEFACCION

El sistema previsto es el de calefacción por suelo radiante, con agua a baja temperatura, alimentado por la caldera mural mixta estanca, situada en el tendedero, y alimentada por Gas Natural. La potencia útil de la caldera será la demandada por los cálculos que se desarrollarán en el Proyecto de Ejecución.

Los circuitos serán continuos de polietileno reticulado, con juntas únicamente en los armarios de distribución de los colectores de cada zona.

2.19.- GAS

Acometida de gas con armario de regulación de media a baja presión, situado en nicho en fachada.

Contadores individuales, situados en nicho previsto a tales efectos en portal y montante exterior hasta tendedero de cada vivienda, donde se sitúa en el exterior la toma para la caldera y se deja en punta la previsión para la cocina, si el gas se introdujese en la cocina será necesario realizar rejillas de ventilación permanente, en la parte inferior del paramento en contacto con el exterior.



ESTUDIO DE VIABILIDAD
EDIFICIO DE TRES VIVIENDAS
SITUADO EN LA C/ MÓSTOLES C/V A C/ GRAN VÍA
VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

INDICE DE PLANOS

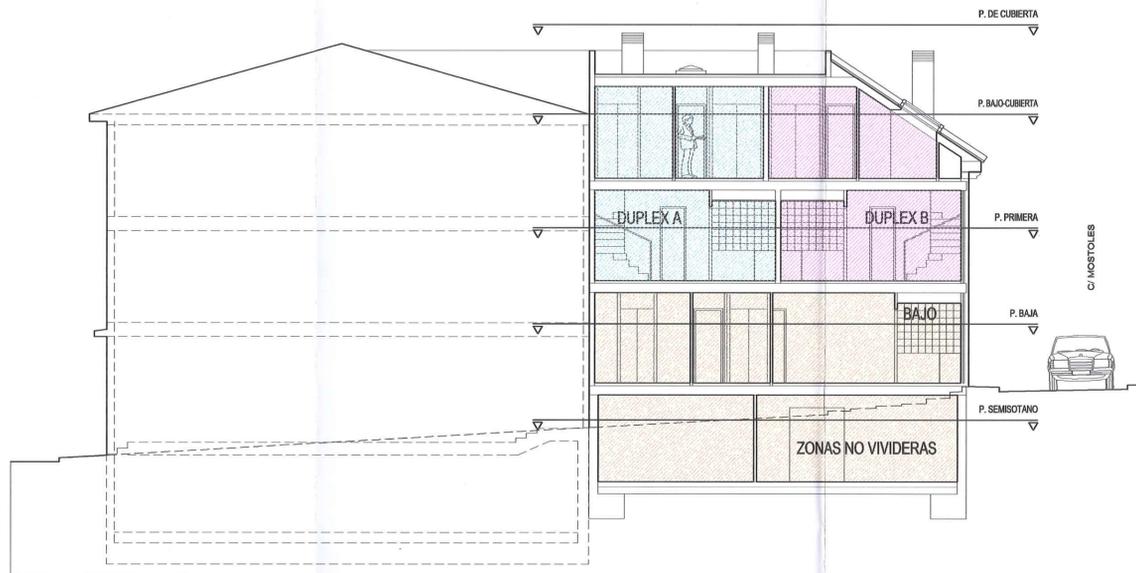
INDICE

Nº PLANO	DENOMINACION	ESCALA
1	PLANO DE SITUACIÓN, GEOMETRÍA DEL SOLAR Y PLANTAS DEL EDIFICIO PROPUESTO	1/200 y 1/100
2	ALZADOS, SECCIONES Y PERSPECTIVA DEL EDIFICIO PROPUESTO	1/100

PLANO DE SITUACION

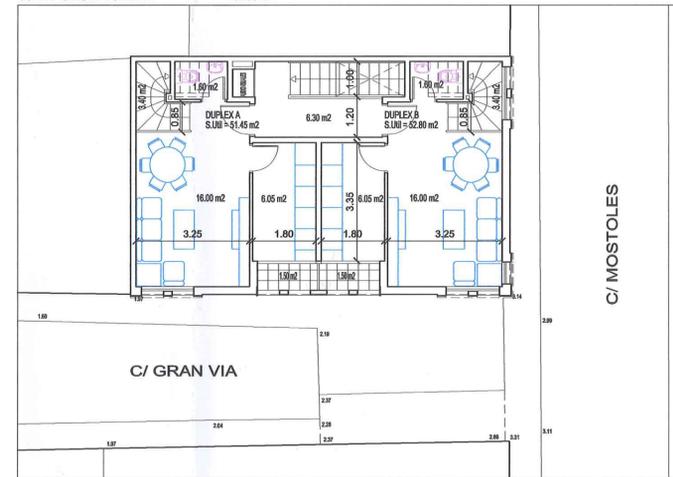


ESQUEMA DE VIVIENDAS



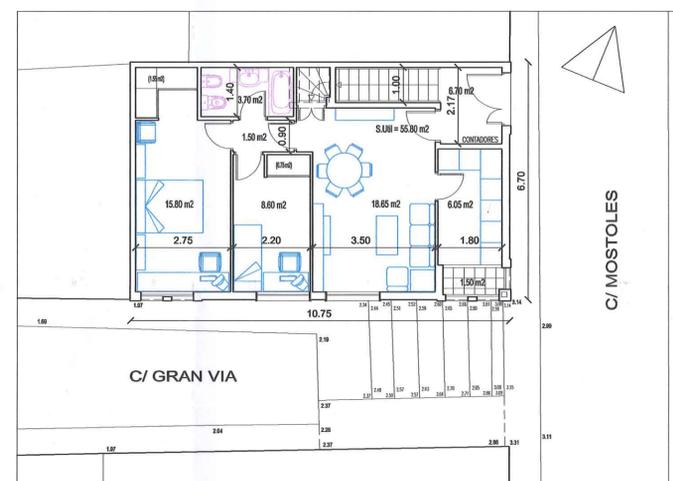
PLANTA PRIMERA

SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE = 68.55 m²
 SUPERFICIE UTIL DUPLEX A = 51.45 m²
 SUPERFICIE UTIL DUPLEX B = 52.80 m²



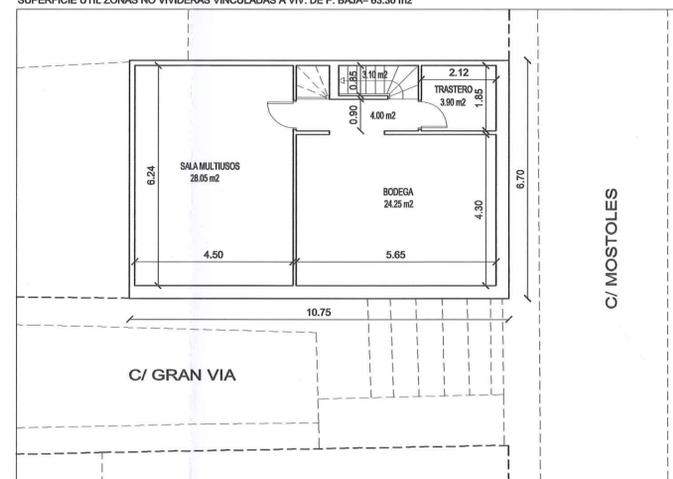
PLANTA BAJA

SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE = 71.25 m²
 SUPERFICIE UTIL VIVIENDA = 55.80 m²

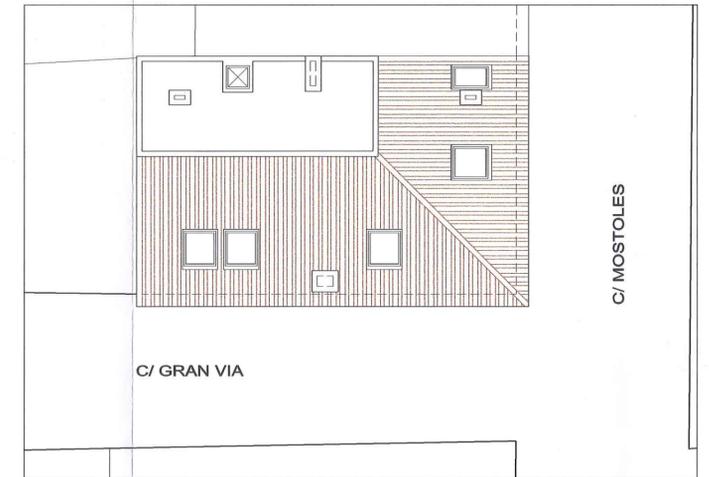


PLANTA SOTANO

SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE = 0.00 m²
 SUPERFICIE CONSTRUIDA NO COMPUTABLE = 72.00 m²
 SUPERFICIE UTIL ZONAS NO VIVIDERAS VINCULADAS A VIV. DE P. BAJA = 63.30 m²

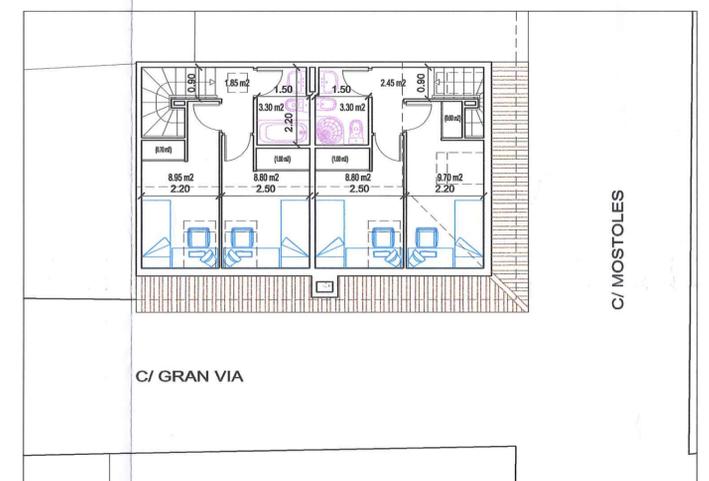


PLANTA DE CUBIERTA



PLANTA BAJO-CUBIERTA

SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE = 54.00 m²



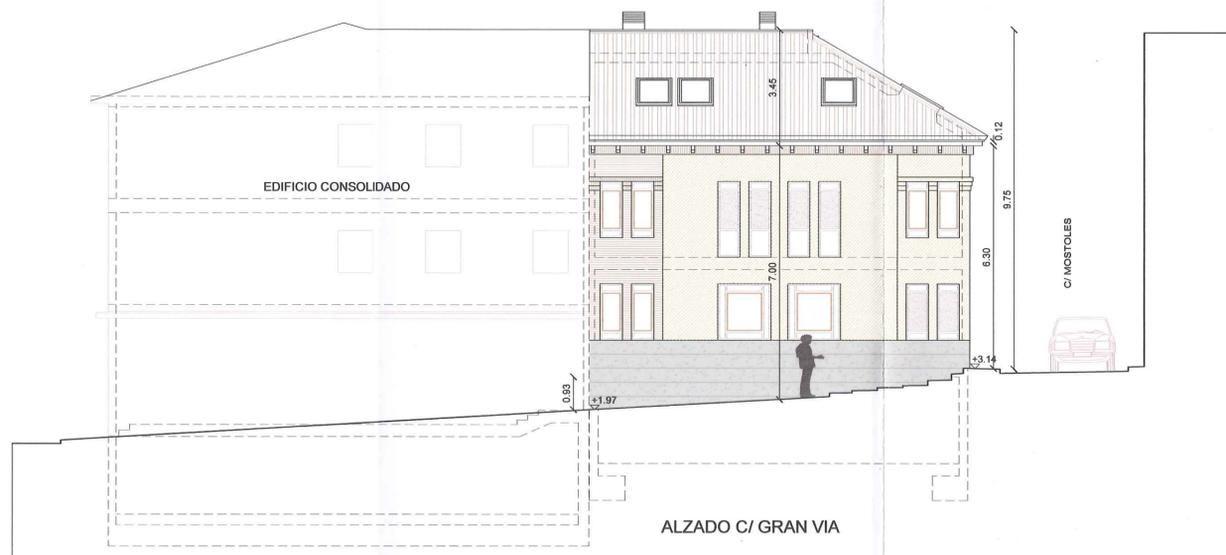
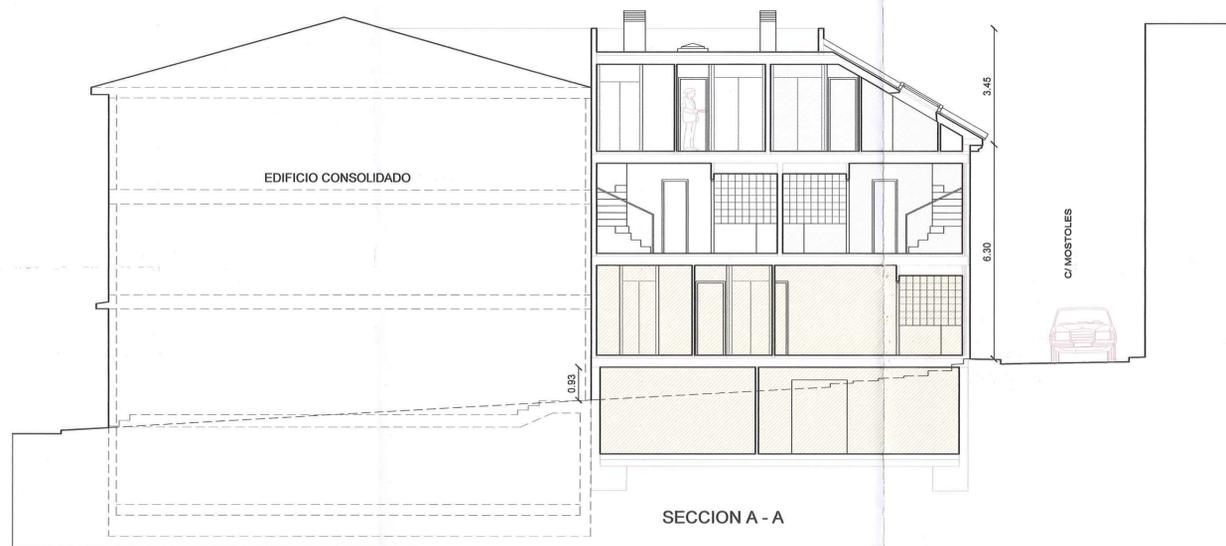
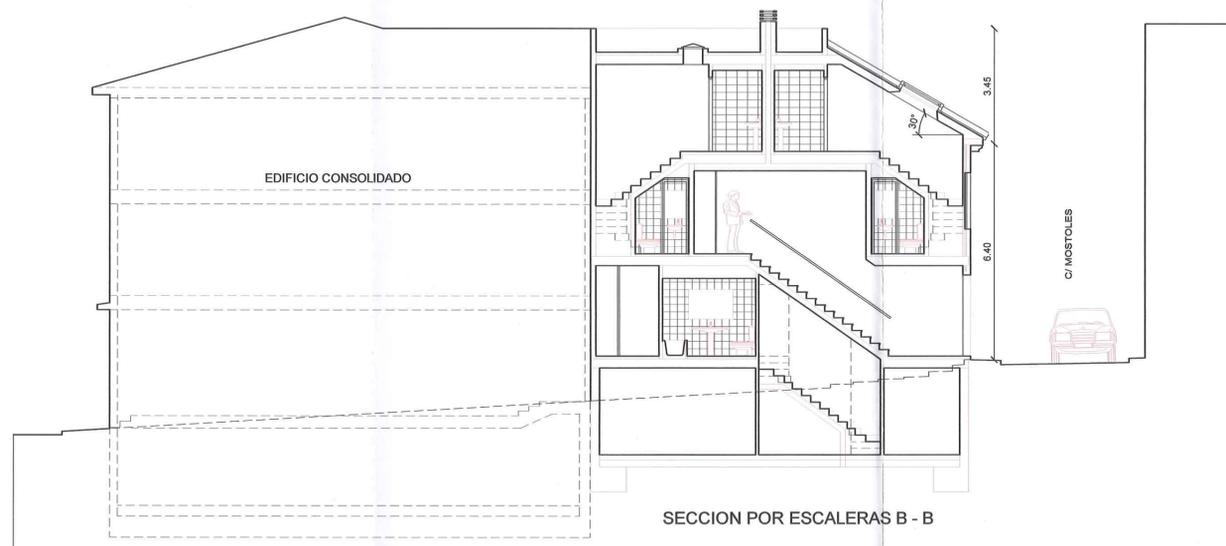
SUPERFICIE DE PARCELA 72.00 m²

	MAXIMA ORDENANZA MC	CONSUMIDA
OCUPACION	100%	72.00 m ²
EDIFICABILIDAD	2.7 m ² /m ²	193.80 m ²

ESTUDIO DE VIABILIDAD
 EDIFICIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (TRES VIVIENDAS)
 SITUADO EN LA C/ MOSTOLES C/V A C/ GRAN VIA
 VILLAVICIOSA DE ODON MADRID

ARQUITECTO: JOSÉ ANTONIO SANTANDER ARRIBAS
 PROMOTOR: JOSÉ SANTANDER TORTAJADA
 FECHA: ENERO 2005
 ESCALA: 1/200
 1/100

TITULO: PLANO DE SITUACION, GEOMETRIA DEL SOLAR Y PLANTAS DEL EDIFICIO PROPUESTO
 PLANO N.º 1



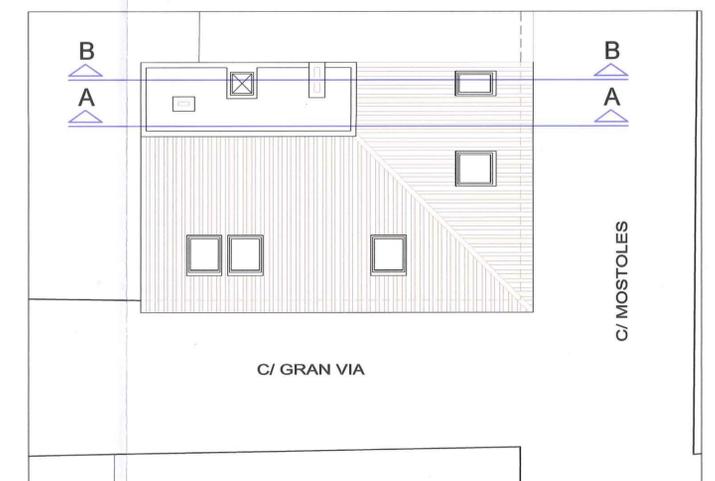
PERSPECTIVA DEL EDIFICIO PROPUESTO



FOTOGRAFIA DEL EDIFICIO SUSTITUIDO

MATERIALES DE FACHADA

CUBIERTA: TEJA MIXTA CERAMICA ENVEJECIDA
 FACHADA: LADRILLO DE TEJAR CON SARDINELES Y MONOCAPA PROYECTADO COLOR MARFIL
 ZOCALO: FAJEADO PIEDRA DE COLMENAR
 CARPINTERIA EXTERIOR: MADERA MACIZA BARNIZADA
 PROTECCIÓN DE VISTAS TENDEDEROS: CELOSIA DE MADERA MACIZA BARNIZADA
 VIDRIO: TIPO CLIMALIT
 PUERTA DE PORTAL: MADERA MACIZA BARNIZADA CON CUARTERONES



ESTUDIO DE VIABILIDAD
EDIFICIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (TRES VIVIENDAS)
 SITUADO EN LA C/ MOSTOLES C/V A C/ GRAN VIA
 VILLAVICIOSA DE ODON MADRID

ARQUITECTO: *[Signature]* PROMOTOR: *[Signature]* FECHA: DICIEMBRE 2005
 JOSE ANTONIO SANTANDER ARRIBAS JOSE SANTANDER TORTAJADA ESCALA: 1/100
 TITULO: ALZADOS, SECCIONES Y PERSPECTIVA DEL EDIFICIO PROPUESTO PLANO N.º: 2m