

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONCURSO DE PROYECTOS CON INTERVENCIÓN DE JURADO, DESTINADO A LA ADECUACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL FRONTÓN BETI-JAI

0.- BREVE INTRODUCCIÓN HISTÓRICA¹

En 1875, con la llegada al poder del rey Alfonso XII, se inició en España un período de cierta estabilidad. Una época de grandes transformaciones en todos los niveles de la sociedad, en la que el bienestar material se traduce en una mejora sensible de la arquitectura y del urbanismo. La arquitectura del siglo XIX supone cambios radicales en las formas, las estructuras, los materiales, las tipologías, e incluso en la relación del edificio con el hombre y el medio, surgiendo diferentes opciones: Por un lado, las corrientes historicistas, y por otro, la experimentación y el uso de nuevos materiales, como el hierro, el vidrio y el hormigón. En Madrid, el siglo XIX propició análogamente una profunda transformación. El crecimiento de su población fue determinante para la aprobación del Plan de Ensanche y para el derribo de la cerca que constreñía la ciudad desde 1628. Asimismo, con la desamortización de los bienes de la Iglesia se modificó significativamente la fisonomía de la villa, proporcionando a la pujante clase media, ocasiones de inversión en nuevos proyectos de ampliación de su casco urbano, así como proyectos de saneamiento y remodelación. El Plan Castro, aprobado en 1860, supuso un avance en el concepto de una nueva ciudad. Gracias a este proyecto Madrid adquirió fisonomía de ciudad europea y moderna. Hay que resaltar que sin los barrios creados en esa época, Salamanca, Retiro, Chamberí y Argüelles, difícilmente se comprendería el Madrid actual. El proceso de reforma y desarrollo urbanístico que se inicia a lo largo del reinado de Isabel II y que culmina con la Restauración es el que propicia que surjan en Madrid numerosos edificios públicos y privados, constituyendo una de las etapas más fértiles desde el punto de vista constructivo, y es en el barrio de Almagro, área próxima al paseo de la Castellana, donde se construye uno de los más interesantes edificios deportivos de la época.

1.- EL FRONTON BETI JAI

Datos históricos:

El Frontón Beti-Jai (siempre fiesta en euskera) es una antigua instalación deportiva para el juego de pelota vasca, construida en Madrid, en un solar de la avenida de la Virgen de las Azucenas – ahora Marqués del Riscal 7- del distrito de Chamberí, a iniciativa de la Sociedad “Arana, Unibaso y Cía.”, quien encargó el proyecto al arquitecto Joaquín de Rucoba y Octavio de Toledo (1844-1919); que cuenta con obras destacadas como la plaza detoros de la Malagueta, el Ayuntamiento y el teatro Arriaga de Bilbao. En este periodo de gran popularidad del deporte de pelota, Madrid llegó a contar con más de treinta instalaciones en

¹ Texto tomado del expediente de declaración de Bien de Interés Cultural

Madrid. Fue iniciado en 1893 e inaugurado en mayo del año siguiente siguiendo el modelo del frontón del mismo nombre en San Sebastián, aunque de mayor tamaño. Se concibió, en principio para albergar la modalidad de pelota de "cesta punta" y una capacidad para 4.000 espectadores y fue precedido en Madrid por tres frontones: el "Jai Alai" (1891), el "Fiesta Alegre" (1892) y el "Euskal Jai" (1893) -curiosamente con cubierta acristalada-.

El nuevo frontón albergó desde entonces competiciones deportivas y espectáculos de distinta naturaleza. El desarrollo de las actividades culturales y deportivas fue continuo y seguido con gran interés por la burguesía madrileña como consta en la prensa de la época.

Sin embargo en los primeros años del siglo, con la moda de los frontones cubiertos, la prohibición posterior de las apuestas y la proliferación de nuevos espectáculos deportivos, supuso que el juego de la pelota no pudiera mantener el mismo estatus que había tenido sobre todo en los últimos años del siglo XIX, y poco a poco los frontones fueron quedándose sin contenido deportivo y se fueron adaptando a otro tipo de espectáculos o actividades. Por todo ello, el uso como frontón del "Beti-Jai" solamente permaneció de una manera regular hasta el año 1918.

Durante este periodo se celebraron distintos acontecimientos como una exhibición hípica en 1901, pruebas aeronáuticas del "Telekino" de Torres Quevedo en 1905, asambleas de gremios como el de alcoholeros en 1908, prácticas de los alumnos de la Escuela Militar entre 1913-1916 o mítines de propuesta por el encarecimiento de las subsistencias.

Entre los años 1919-1920 se habilitó para la distribución de vehículos "Studebaker". Durante la guerra civil sus instalaciones fueron reconvertidas en comisaría y cárcel y durante los primeros años del franquismo, sirvió como lugar de ensayo de bandas musicales vinculadas a la Falange Española. En 1944 se instaló una fábrica de escayolas.

A mediados del siglo XX, se vendió a la empresa distribuidora de Citroën, que lo utilizó como taller de reparación de automóviles.

Desde 1989 ha estado sin uso, habiendo sido ocupada la cancha con distintas edificaciones, eliminado el graderío de la pista y cerradas las galerías de la planta baja y primera con tabiques de ladrillo, habilitada algunas como infraviviendas.

En 1997 fue comprado por la sociedad vasca "Frontón Jai Alai", que inicialmente pretendía su recuperación para uso deportivo. Posteriormente, la propiedad pasó a manos de la empresa Aguirene.

En la actualidad, la parcela es propiedad del Ayuntamiento de Madrid ya que, en el año 2015 finaliza el procedimiento iniciado en el año 2010 en ejecución de las determinaciones Plan General de Ordenación Urbana de 1997 (en adelante,

PGOUM 97), que establece para esta parcela su obtención municipal por expropiación.

Ubicación

El frontón "Beti Jai", que en principio fue un edificio exento, ocupa una parcela de la calle Marqués de Riscal número 7 en el centro de una manzana delimitada por las calles Monte Esquinza, Jenner, Fortuny y la propia del Marqués del Riscal. Actualmente está rodeado de edificios de viviendas de seis a ocho plantas, de forma trapezoidal y 3.609 m² de superficie, con un frente de 39,5 m. a la calle Marqués de Riscal y un fondo de 126,7 m. La superficie construida es de 4.579,94 m².

Se encuentra colindante con la finca sita en el número 9 de la misma calle y separado mediante zonas ajardinadas de las fincas sitas en el número 5 de la calle del Marqués de Riscal y del número 6 de la calle de Jenner, situándose en el distrito 04 Salamanca, Barrio 41 Recoletos

Descripción del edificio, antes de su reciente consolidación ²

El edificio está formado por un cuerpo principal de planta trapezoidal, un cuerpo en forma de "L" curvada que constituye el graderío; ante este se localiza el espacio de juego, conformado por la cancha, el frontón y, cerrando el espacio, su pared izquierda reforzada por contrafuertes escalonados al exterior y, finalmente, en el ángulo de la "L" se levanta un cuerpo secundario de forma sensiblemente triangular. El cuerpo principal, con fachada a la calle Marqués del Riscal, está constituido por tres plantas, dos más entresuelo, si bien según el proyecto original de Joaquín de Rucoba la fachada fue diseñada con una planta más que no llegó a ejecutarse. Este cuerpo, con cajas de escaleras independientes para el acceso a los distintos pisos del graderío, estaba destinado a vestíbulo principal con taquillas, salones de descanso y dependencias administrativas. La puerta de acceso a la cancha, que se encontraba a un nivel inferior al de la calle, se realizaba inicialmente desde unas escaleras centradas en el vestíbulo principal. Este desnivel ocasionaba la existencia de una planta semisótano en todo el edificio que en la actualidad se conserva. El cuerpo destinado a graderío, de cuatro plantas, está formado por galerías abiertas a la cancha con un antepecho corrido y ligeramente volado, constituido por barandillas de hierro forjado, decoradas con una delicada ornamentación. El frente del graderío queda dividido en vanos por finas columnas de fundición. La extrema longitud de la cancha (67 metros) hace posible la amplitud de este cuerpo en un desarrollo curvado, que se distribuye en un graderío bajo descubierto, hoy desaparecido, y cuatro pisos cubiertos mediante una interesante estructura metálica con ligeras bóvedas tabicadas, decoradas con pinturas que representan sencillos temas vegetales esquematizados. Esta ligera estructura, que facilita la visibilidad, constituye un interesante e innovador trabajo de hierro de la época, y se inscribe dentro de la

² Texto tomado del expediente de declaración de Bien de Interés Cultural

tipología de la “arquitectura de hierro”, donde el metal armoniza con la decoración neomudéjar de las fábricas. Actualmente, la mayor parte de las galerías se encuentran cegadas³. Es importante destacar el sistema constructivo de este graderío, compuesto de piezas estandarizadas de acero laminado o fundido en pilares, vigas, viguetas y chapas de palastro que llegaban terminadas de fábrica y preparadas para ser ensambladas, roblonadas o atornilladas, con lo cual el proceso de construcción consistía en el montaje de la estructura general de pilares y vigas y en la colocación posterior de ligeros forjados de bovedillas tabicadas de rasillas o peldañeados de madera y entablados en las estructuras de las escaleras y cubierta. En la cubierta, de viguetas de madera y entablado, destaca especialmente el amplio vuelo a modo de marquesina que se prolonga hacia la cancha, con cartelas de hierro forjado trabajadas a modo de filigrana unidas a las columnas de fundición. La cobertura original era de zinc. Los forjados de estas galerías, constituidos por vigas y viguetas de hierro, tienen un notable interés al presentar, en algunas plantas, una curvatura que genera la inclinación de las gradas. La cancha y contracancha se diseñaron algo mayores de lo habitual; la cancha mide 67 metros de longitud, 20 de anchura y la pared izquierda alcanza los 11 metros, altura que superaba a la de cualquier frontón erigido hasta el momento. La cancha está situada entre la galería de palcos para el público, al Norte y al Oeste, la pared de juego, al Este, y al Sur, el frontis de juego y la fachada interior de ingreso a la cancha, con una interesante fábrica de ladrillo neomudéjar, situada en el mismo plano. El cuerpo secundario posterior, de tres pisos y semisótano, dispone de dos cajas de escaleras, y en él se situaban, según el proyecto original, las áreas de servicio (habitaciones para los pelotaris, la cocina, restaurante, la enfermería, los almacenes y una zona de café). Es interesante resaltar el contraste que se produce entre la ligera configuración de la fachada interior del graderío realizada en hierro, compartimentada mediante finas columnas y barandilla calada, con el tratamiento de todas sus fachadas neomudéjares y eclécticas, constituidas por fábricas de ladrillo masivas y compactas. La fachada principal, a la calle Marqués del Riscal, de estilo historicista segundo imperio, se encuadra en un clasicismo ecléctico al estilo de otras significativas obras de Rucoba. Los huecos de entrada al espacio interior, hoy tapiados⁴, están rematados en arcos de medio punto. En el cuerpo inmediatamente superior se localizan siete balcones de sencilla balaustrada de mármol con el central de cerrajería⁵. La fachada tenía un revoco almohadillado, hoy parcialmente desaparecido. Las fachadas exteriores Norte y Oeste del graderío se abren a los espacios libres de parcela, actualmente ocultos desde el viario público por los edificios erigidos posteriormente. Están constituidas por interesantes muros de ladrillo visto de estilo neomudéjar, que presentan un complejo juego de pilastras, huecos y recercados. Al interior, la fachada de ingreso a la cancha, neomudéjar con cierto eclecticismo, combina el ladrillo rojo aplantillado con revestimientos de revocos en impostas, cornisas y pilastras. Presenta una composición dividida en tres cuerpos: En el primero se abre una puerta central en arco de herradura, flanqueada por dos vanos, también en arco

³ Después de las obras de consolidación han sido abiertas de nuevo

⁴ Ya están recuperados

⁵ En realidad los balcones, incluido el central disponen de una balaustrada de piedra artificial

de herradura; en el segundo se abre un óculo en el que estaba el marcador de juego, flanqueado por una ventana a cada lado rematada en arco de medio punto; en el tercero se abren tres vanos con arcos lobulados. Esta fachada, en plano yuxtapuesto al muro del frontis, se concibe con un tratamiento de fachada urbana, creando la ilusión de plaza pública, reforzada por el hecho de estar la cancha descubierta y dentro de un espacio interior. El edificio constituye un notable ejemplo de esa dualidad arquitectónica característica del último tercio del siglo XIX, donde formas historicistas, eclécticas y neomudéjares, encierran audaces estructuras de hierro, dando lugar a un rico planteamiento espacial con un cuerpo destinado a graderío, ligero y elegante, donde destacan sus fachadas curvas y el amplio vuelo de su cubierta.

La cimentación es de mampostería de piedra y ladrillo santo, los zócalos de fachada y paramentos del frontis de cantería de granito, el resto de los paramentos de fábrica de ladrillo aparejado según el estilo neomudéjar el cuerpo de gradas y ecléctico el cuerpo principal de la fachada a la calle.

La superficie original edificada es la siguiente:

SUPERFICIES EXISTENTES

Planta SEMISÓTANO	1.006,35 m ²
Planta BAJA	932,76 m ²
Planta PRIMERA	1.006,35 m ²
Planta SEGUNDA	1.006,35 m ²
Planta TERCERA	628,11 m ²
Total superficie existente	4.579,94 m²

Planeamiento vigente. PGOUM 97

La parcela figura en la hoja 66/3 del Plano de Ordenación del PGOUM 97.

Tiene la condición de suelo urbano consolidado y atribuido el uso Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de *Deportivo Singular*, regulada por la Norma Zonal 1 grado 5º, y el Capítulo 7.9 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997, que regula las Condiciones particulares del uso deportivo.

En cuanto a la protección que le otorga el PGOUM 97, figura catalogada con nivel 1, grado singular (número de catálogo 13.266). Cuenta con una Ficha de Condiciones Específicas en la que se justifica su tratamiento diferenciado de la norma general, en base a la singularidad del edificio y su gran valor arquitectónico, con las siguientes determinaciones:

“Objetivos fundamentales: obtener la restauración del edificio con permanencia de sus características básicas, así como el mantenimiento del uso deportivo como actividad prioritaria sobre otros usos.

Instrumento de Planeamiento: Plan Especial que deberá determinar las obras permitidas, el uso final de las diversas superficies y la edificabilidad máxima, de acuerdo con las directrices que establezca la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, en ejercicio de sus competencias.

Edificabilidad: A determinar mediante Plan Especial, de acuerdo con las condiciones que establezca la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, con la limitación de no superar la establecida por la Norma Zonal (artículo 4.10.6.2c de las NN.UU.)

Condiciones de Uso: El uso característico será el deportivo, pudiendo estudiarse usos complementarios del mismo.

Condiciones de Volumen: A determinar por el Plan Especial, contemplándose la posibilidad de cubrición de la cancha existente, de acuerdo con las directrices que establezca la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

Otras condiciones: Toda vez que se trata de actuar en un edificio incoado () Bien de Interés Cultural por la Comunidad de Madrid, debe contar con la aprobación, según lo dispuesto en la Ley de Patrimonio, del órgano competente de la Comunidad de Madrid."*

Con posterioridad y como desarrollo de lo previsto en el PGOUM 97 ha sido aprobado definitivamente el Plan Especial para la Mejora de las Determinaciones y Pormenorización del Frontón "Beti Jai" por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 de septiembre de 2017 y publicado en el BOCM el 27 de noviembre de 2017 y cuya normativa de aplicación se incluirá en otros apartados de este Pliego.

Protección patrimonial: Declaración de Bien de Interés Cultural

La protección del edificio arranca en 1977 cuando la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural del Ministerio de Educación y Ciencia, mediante Orden de 4 de junio de 1977, al amparo de la Ley del "Tesoro Artístico" de 13 de mayo de 1933, con el apoyo de las Academias de la Historia y de Bellas Artes de San Fernando, incoa expediente de Conjunto Histórico-Artístico a favor de zonas y monumentos con sus correspondientes entornos en la Villa de Madrid, que a partir de la vigencia de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español se asimilan a una incoación en la nueva categoría de Bien de Interés Cultural y entre los que se incluye el frontón Beti Jai, sin que posteriormente se produjera su declaración.

Con posterioridad, la Comunidad de Madrid, a través de su Dirección General de Patrimonio Cultural, por Resolución del 11 de febrero de 1991, incoa expediente de declaración de Bien de Interés Cultural a favor del inmueble "Beti Jai", sin que se completase el expediente con su declaración definitiva.

Finalmente la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, por resolución del 18 de mayo de 2010 incoa otra vez expediente de declaración de Bien de Interés Cultural a favor del "Beti Jai" y por Decreto 6/2011, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, publicado en el BOCM el 9 de febrero de 2011 fue declarado finalmente como **Bien de Interés Cultural en la categoría de Monumento**.

A esta declaración individual como Bien de Interés Cultural se le añade la protección que le otorga su inclusión en el Conjunto Histórico del Recinto Villa de Madrid declrado por el Decreto 41/1995 de 27 de abril por la Comunidad de Madrid, así como la que le otorga el PGOUM 97 por su inclusión en el Catálogo de protección con el nivel I y grado "Singular".

Situación actual:

El frontón tras el Proyecto de Actuaciones previas y los proyectos de consolidación

Actualmente finalizada la ejecución del Proyecto de actuaciones previas, están en su fase final los proyectos de consolidación dirigidos fundamentalmente a una restauración básica general y a su consolidación estructural y estanquidad de las cubiertas realizados por la Dirección General de Patrimonio del Área de Gobierno de Economía y Hacienda.

En concreto las actuaciones llevadas a cabo por la ejecución del *Proyecto de Actuaciones previas* son las siguientes:

- Medidas de carácter urgente como la colocación del andamio en la fachada y el apeo interior del cuerpo principal.
- Toma de datos generalizada concretada en un levantamiento del edificio con láser escáner, técnica que permite acceder a la dimensión de cualquier elemento con una precisión de milímetros.
- Red de saneamiento.
- Realización de un Estudio geotécnico.
- Análisis del estado de la estructura y la cimentación así como ensayo de los materiales.

Las actuaciones llevadas a cabo por los *proyectos de consolidación estructural y estanquidad de cubiertas*, son las siguientes:

- Retirada de todos los elementos que se encontraba en peligro de derrumbe y que podían llegar a afectar a otros susceptibles de ser recuperados y restaurados.

- El objetivo último de los trabajos de consolidación es devolver al Beti Jai la capacidad de volver a ser un edificio de concurrencia pública, sin alterar su esencia, intentando cumplir con las condiciones necesarias relativas a su sobrecarga admisible demandadas en la actualidad (CTE DBSE-AE 5kn/m2). Con este fin se ha procedido al refuerzo de la cimentación y la estructura, sin producir una alteración manifiesta en la tan característica estética del frontón. En el cuerpo de gradas se han colocado unos elementos estructurales detrás de cada columna de fundición, así como en dos de las existentes en el cuerpo principal.
- Se ha recuperado la verticalidad de los muros por su cara interior, garantizando su estabilidad que se encontraba comprometida seriamente, ejecutando refuerzos tipo forro armado.
- En los forjados se ha procedido a la demolición de los entrevigados con el objeto de poder actuar sobre las viguetas de ala estrecha tan características de este edificio. Se han mantenido prácticamente la totalidad de estos elementos, sustituyendo solo aquellos tramos que debido a la corrosión eran irrecuperables.
- Se ha recuperado la fachada a la calle Marqués de Riscal no sólo en lo referente a su composición sino también a su estética y acabado original.
- Se han recuperado, en el cuerpo principal, aquellos elementos de los que quedaban restos, parte o completos, como los escudos, guardapolvos, pilastras, balaustre... para obtener moldes y reproducir todos los elementos. Se ha recuperado la balaustrada superior totalmente desaparecida al igual que el machón con el nombre de Beti Jai; para la recuperación de las letras se han utilizado las letras originales de las que aún quedaban resto en la fachada interior.
- La fábrica vista de aparejo neomudejar de las fachadas norte y oeste se ha recuperado eliminando todos los impactos negativos, se han sustituido las piezas que se encontraban en mal estado.
- Se han eliminado elementos no originales como el tabicado de la fachada interior del cuerpo de gradas, dejando de nuevo a la vista la cerrajería original que se ha limpiado y protegido.
- En cuanto a las cubiertas se han recuperado tal y como eran en su origen incluyendo los lambrequines, elementos de madera que remataban la cubierta del cuerpo de gradas. La cubierta del cuerpo de principal de teja plana y las cubiertas del torreón, gradas y cuerpo posterior de zinc.
- Durante las obras, delicadas y laboriosas, se han analizado cada uno de los elementos constructivos encontrados y verificado si se tratan o no de elementos originales, destaca por ejemplo, el hallazgo, en el cuerpo principal,

de las tejas originales del año 1894 procedentes de la Gran Tejería de Eloy Silió de las que se han tomado moldes para su fabricación y colocación.

Actualmente se están llevando a cabo las siguientes actuaciones relativas los proyectos de consolidación estructural y estanqueidad de cubiertas ⁶

- Obras de reparación y conservación de las medianeras del edificio, con especial hincapié en el muro que conforma la "pared lateral" del histórico Frontón y que es accesible desde el inmueble tanto a su intradós como a su trasdós.
- También se ejecutaran los trabajos necesarios para adecuar el piso o firme de los "patios", realizando la recogida de aguas pluviales de los mismos así como el nivelado y pendienteado con una solera cuya terminación tiene carácter de protección (no definitivo) y que está orientada a evitar humedades en las zonas bajas de los muros y la proliferación de especies arbóreas y todo tipo de vegetación.
- En paralelo se está redactando un proyecto que recogerá la reconstrucción de la escalera ubicada en la fachada norte y la que unía la planta baja con la planta de cancha, en el cuerpo principal, así como la restauración del resto.

A los efectos de las sobrecargas de uso admisibles para la implantación de los usos permitidos se considera, después de la ejecución de los proyectos de consolidación, una sobrecarga admisible en los forjados de 5kN/m².

2.- EL CONCURSO DE PROYECTOS PARA LA ADAPTACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL FRONTÓN "BETI JAI"

Objeto del concurso

El objeto principal de este concurso es sentar las bases conceptuales, funcionales y constructivas mediante un documento redactado a nivel de Anteproyecto, para la posterior redacción del Proyecto Básico y de ejecución y dirección de las obras de restauración, rehabilitación, conservación y explotación del frontón "Beti Jai", en aras de una mejor protección y puesta en valor del edificio con una cuádruple finalidad:

- Recuperar la integridad de un elemento arquitectónico a partir de la restauración básica, que ha sido llevada a cabo por los proyectos de consolidación realizados, en sus parámetros fundamentales, restaurando las partes originales existentes y recuperando los elementos perdidos o arruinados, de forma que se alcance la comprensión global del antiguo Frontón.

⁶ Presumiblemente estas actuaciones estarán finalizadas durante el transcurso del Concurso

- Finalizar la rehabilitación del edificio a partir del proceso de consolidación estructural y estanqueidad realizado recientemente por el Ayuntamiento.
- Acondicionar el edificio original para implantar un programa de usos dotacionales destinado fundamentalmente a la recuperación del juego original de la pelota en el mayor número de modalidades posibles y otros usos asociados y alternativos, contribuyendo a mejorar las dotaciones de la ciudad, en general y del distrito en particular.
- Implantar dotaciones complementarias en el ámbito del incremento de edificabilidad que permite el Plan Especial (el 10%), así como la posible cubrición ligera y reversible del conjunto.

Criterios generales de intervención

- *Edificio original*

Al tratarse de un edificio declarado Bien de Interés Cultural, los criterios de intervención en el mismo se regirán por lo establecido en la Ley 3/2013 de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y en lo establecido en el Decreto de su declaración como Bien de Interés Cultural.

Estará basada en los siguientes principios:

- *Mínima intervención*: se actuará lo imprescindible para la conservación, restauración⁷ o puesta en uso del bien, evitando tratamientos o actuaciones innecesarias que pongan en peligro su integridad. La reintegración o reconstrucción sólo se efectuará cuando resulte necesaria y se disponga de información suficiente para evitar falsedades históricas.
- *Diferenciación*: Los elementos destinados a reemplazar las partes que falten⁸ deberán integrarse armoniosamente en el conjunto, pero distinguiéndose a su vez de las partes originales, con el objeto de evitar la falsificación tanto histórica como artística. Además, las intervenciones destinadas a la implantación funcional de los nuevos usos tendrán las condiciones de ligereza y reversibilidad

- *Edificación e instalaciones complementarias*

Su implantación, salvo la cubrición del conjunto, si se plantease,, el resto de las implantaciones complementarias no alterará la percepción del edificio

⁷ Aunque básicamente el edificio ya ha sido restaurado por el Ayuntamiento.

⁸ En el caso de que faltase alguna.

original ni su envolvente, salvo las estrictamente necesarias para solucionar funcionalmente problemas de accesibilidad y evacuación.

Asimismo, serán de aplicación los criterios de intervención derivados del régimen de obras que su catalogación en el PGOUM 97 con el nivel I de protección, grado "Singular", explicitados en sus Normas Urbanísticas.

Edificabilidad

De acuerdo con la Ficha de Condiciones Específicas y la Normativa del Plan General y el artículo 4.3.20 apartado 3) de las NN.UU del PGOUM 97 en edificios dotacionales regulados por norma zonal 1-5º y en parcelas catalogadas con niveles 1 y 2 y de lo establecido por el Plan Especial se autoriza un incremento máximo de edificabilidad del 10 % sobre la actualmente existente, es decir:

Total superficie existente	4.579,94 m ²
Incremento de edificabilidad (10%):	457,99 m ²
Edificabilidad total:	5.037,93 m²

Este incremento de edificabilidad deberá ubicarse bajo la cancha de juego.

Régimen de usos

En la elección y ponderación de los usos asignados hay que tener en cuenta la viabilidad económica de su futura gestión. Así los usos permitidos de acuerdo a las normas urbanísticas del Plan General vigente y de lo establecido en el Plan Especial son:

- *Uso Cualificado:* el dotacional de servicios colectivos en su clase de deportivo, con el objetivo de recuperar el juego de pelota en versión actual.
- *Usos Compatibles:*
 - o *Uso Asociado:* Entendiendo como tales a aquellos vinculados al uso deportivo y que contribuyan a su desarrollo, siempre que no sobrepasen el 25% del uso principal.
 - o *Uso Alternativo:* Se admite el uso dotacional de servicios colectivos en su clase de equipamiento y categoría cultural y educativo.

Aspectos específicos a resolver

Dada la peculiaridad del edificio histórico con unos valores específicos derivados de una tipología original que se pretende recuperar y poner en valor, la propuesta

debe poner especial atención en resolver determinados aspectos específicos como son:

- *La adaptación funcional:*

Para hacer factible su uso como un frontón capaz de acoger el máximo posible de las modalidades del juego de pelota existentes, deberán proponerse soluciones constructivas que permitan adaptarlo en relación a las distintas medidas exigidas de cancha, contracancha, frontis y rebote. Fundamentalmente buscando una solución de rebote móvil, para adaptarse a distintas medidas de longitud de cancha según las modalidades -30, 36 y 54 m.- y siguiendo las recomendaciones de la Federación Internacional de la Pelota Vasca. Estas soluciones constructivas tendrán un carácter reversible y serán respetuosas con la consideración del edificio como patrimonio histórico.

- *La posible cubrición del conjunto⁹:*

En el caso de que el uso lo requiera podrá proponerse la cubrición del conjunto con las siguientes condiciones:

- La cubrición se situará por encima de la cota de coronación del más alto paramento que delimite la edificación, sin alterar su envolvente.
- Deberá dejarse desprovisto de cubrición, al menos un 25% del conjunto, para garantizar la ventilación.
- Las soluciones constructivas tendrán un carácter ligero, reversible y retractil, total o parcialmente, contribuirá a la atenuación acústica hacia el exterior y será respetuosa con la consideración del edificio como patrimonio histórico.
- La solución estructural de la cubrición será compatible con la instalación del rebote móvil a que antes hemos aludido.

- *La adaptación a la normativa vigente*

Aunque es evidente que la propuesta deberá adaptarse al cumplimiento de la normativa vigente en materia de edificación, con la especificidad de que se trata de un edificio del patrimonio histórico, se tendrán especialmente en cuenta los siguientes aspectos:

- *Accesibilidad*

⁹ Aunque las normas del Plan Especial se refieren a los criterios de cubrición de un patio de parcela, dada la singularidad de la tipología del frontón en la que el espacio abierto no es propiamente dicho un patio de parcela, entendemos que puede extenderse la cubrición a todo el conjunto y establecer con libertad la ubicación permanente o variable del 25% de ventilación.

En función de las distintas hipótesis de uso que se planteen, deben proponerse las soluciones que permitan la accesibilidad en un edificio de pública concurrencia, que obligará, cuando menos, a la instalación de varios ascensores.

- *Protección y Evacuación ante incendios*

Igualmente deben adoptarse las medidas necesarias para garantizar la protección y la evacuación, en caso de incendio, en función de la hipótesis más desfavorable sobre los niveles de ocupación posibles del edificio, en función de los usos permitidos.

- *Adecuación medioambiental*

Atendiendo especialmente a las medidas correctoras para la atenuación del ruido emitido que eviten la posible contaminación acústica producida por cualquiera de los usos posibles asignados al edificio.

- *La implantación de instalaciones*

La implantación de instalaciones no puede alterar la percepción del edificio histórico ni alterar su envolvente, en especial la climatización, por lo que preferentemente deben situarse bajo rasante. Su diseño y concepción responderá a criterios de eficiencia energética y sostenibilidad.

Desarrollo y contenido de la propuesta

Al tratarse de un concurso de ideas con un nivel de desarrollo y definición a nivel de Anteproyecto la documentación mínima contendrá al menos:

Memoria

- Descripción y justificación general de la propuesta, atendiendo fundamentalmente a las decisiones adoptadas respecto a la:
 - Restauración
 - Rehabilitación
 - Implantación de los usos adoptados, con especial detenimiento en la recuperación del juego de pelota
 - Implantación de instalaciones
 - Solución formal y funcional de la cubrición del conjunto, si ésta procediera
 - Estrategia para el cumplimiento de la normativa vigente, especialmente del Código Técnico y más detalladamente para

garantizar la accesibilidad y la protección y evacuación ante incendios.

- Descripción de los sistemas y soluciones constructivas adoptadas, haciendo explícitos los criterios de intervención adoptados en cada caso, con especial atención a los empleados en el sistema constructivo de la cubrición, si esta procediera.
- Cuadro final de superficies útiles y constructivas por usos y plantas
- Avance de plan de trabajo futuro para la ejecución de la obra con expresión de hitos y puntos críticos.
- Justificación de la viabilidad, urbanística, económica y constructiva de la propuesta, haciendo especial mención de los criterios adoptados para la sostenibilidad económica, ambiental y social, su mantenimiento futuro, su eficiencia energética y su accesibilidad universal.

Documentos gráficos

La elección de la representación gráfica es libre, aunque como mínimo contará con:

- Plantas con mobiliario y elementos fijos, con indicación de usos y superficies de cada espacio.
- Plantas con niveles de ocupación y esquemas de evacuación en caso de incendios y accesibilidad
- Alzados generales de la edificación y del conjunto
- Secciones
- Una imagen tridimensional de la propuesta

Presupuesto estimativo

El estimará un presupuesto con el siguiente desglose:

Presupuesto de ejecución material:

13 % Gastos generales s/ej.material:

6 % Beneficio Industrial s/ej.material:

Suma: _____

21% IVA: _____

TOTAL _____

Se presentara un resumen de presupuesto desglosado al menos por:

- Precio por m2 según los distintos usos en la edificación original

- Precio por m² según los distintos usos en la nueva edificación fruto del incremento de edificabilidad.
- Precio global de la cubrición del conjunto, si procediera
- Precio de la implantación de las instalaciones

El formato para la presentación de la documentación se explicará en el documento de bases del concurso

Criterios para la valoración de la propuesta

No obstante la documentación aportada debe permitir al jurado valorar la propuesta desde los criterios siguientes:

- Calidad arquitectónica y urbanística de la propuesta en su expresión formal y comprensión de sus valores culturales, respecto de la puesta en valor patrimonial y tipológica de un edificio histórico y singular, así como su adaptación a las modernas modalidades del juego de pelota. En este apartado se valorará la calidad de la propuesta de cubrición del conjunto si ésta se propone.
- Adecuada implantación de un programa funcional que responda a los objetivos que se plantean en el Pliego de Prescripciones Técnicas del concurso y que haga viable la futura gestión de los usos implantados.
- Congruencia entre la implantación del programa funcional, las exigencias del Pliego de Prescripciones Técnicas del concurso y el valor patrimonial del edificio.
- Respetuosa implantación de las instalaciones técnicas con los valores del edificio original.
- Viabilidad, urbanística, económica y constructiva de la propuesta.
- Criterios de sostenibilidad económica, ambiental y social, mantenimiento futuro, eficiencia energética y accesibilidad universal.
- Precisa programación de actuaciones con expresión de hitos y puntos críticos.

Contenido del proyecto que se encargará al ganador

El proyecto básico y de ejecución se redactará en base al anteproyecto premiado en el concurso convocado y será encargado por el concesionario elegido por el Ayuntamiento en el concurso correspondiente. No obstante el concesionario estará obligado a respetar significativamente las determinaciones del anteproyecto ganador y deberá someterse a las especificaciones técnicas que en este Pliego se establecen pudiéndose introducir alguna variación, derivada de la implantación

definitiva de los usos, siempre previa aprobación de los responsables municipales del contrato y de la Comisión Local de Patrimonio Histórico.

El proyecto básico y de ejecución contendrá toda la documentación necesaria y suficiente para poder considerarlo obra completa de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, el Código Técnico de la Edificación y la normativa sectorial y urbanística vigente aplicable y de todos aquellos aspectos que se detallarán en el Pliego de prescripciones técnicas de la concesión.

El presupuesto de ejecución material del proyecto se confeccionará teniendo en cuenta las bases de precios oficiales del Ayuntamiento de Madrid y/o los precios contrastados de mercado, siendo en cualquier caso, igual o inferior al indicado en el apartado anterior.

Se elaborará el Estudio de Seguridad y Salud conforme a lo dispuesto en los Art. 4, 5 y 6 del RD 1.627/1997 de Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las Obras. En cualquier caso, el presupuesto correspondiente se incluirá como capítulo independiente en el presupuesto de la obra desglosado por partidas.

Asimismo incluirá el estudio de gestión de residuos, la certificación energética y el proyecto de telecomunicaciones.

Madrid, 2 de abril de 2018

EL DIRECTOR GENERAL DE DEPORTES



Javier Odriozola Lino