
ANTEPROYECTO

REFORMA INTEGRAL DE OFICINA

4ª Planta – Torre Suroeste

Estadio 'La Cartuja' · Sevilla

Julio 2026

Arquitecto

Javier Caballero Morejón
Colegiado nº 4.666 – COAS

Promotor

Estadio 'La Cartuja' de Sevilla SA

ÍNDICE

01 DATOS INICIALES	4
1.1 Tipo de documento	4
1.2 Agentes	4
1.3 Datos catastrales	4
02 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	6
03 MEMORIA DESCRIPTIVA	6
3.1 Objeto del anteproyecto	6
3.2 Emplazamiento	6
3.3 Estado actual	6
3.4 Criterios generales de diseño	7
3.5 Descripción general de la propuesta	7
04 DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS FUNCIONALES	9
4.1 Área de Control y Seguridad	9
4.2 Área Open Office	9
4.3 Área de Visitas y Reuniones	9
4.4 Área de Dirección	9
05 SUPERFICIES	11
06 MEMORIA CONSTRUCTIVA	13
6.1 Criterios constructivos generales	13
6.2 Demoliciones y actuaciones previas	13
6.3 Compartimentación interior	13
6.4 Pavimentos y revestimientos	14
6.5 Falsos techos	14
6.6 Carpinterías interiores y exteriores	14
6.7 Instalaciones	15
6.8 Flexibilidad y mantenimiento	16
07 CRITERIOS DE INTERIORISMO Y MATERIALIDAD	17
7.1 Concepto estético	17
7.2 Paleta material	17
7.3 Iluminación ambiental y técnica	18
7.4 Imagen corporativa y mobiliario	18
08 CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA	19
8.1 Criterios generales de sostenibilidad	19
8.2 Aprovechamiento de iluminación natural	19
8.3 Sistemas constructivos y racionalización de recursos	19
8.4 Eficiencia energética de instalaciones	20
8.5 Durabilidad, mantenimiento y flexibilidad futura	20

09 CUMPLIMIENTO NORMATIVO PRELIMINAR	21
9.1 Consideraciones generales	21
9.2 Código Técnico de la Edificación	21
9.3 Reglamento de Instalaciones Térmicas (RITE)	22
9.4 Normativa municipal y sectorial	23
9.5 Desarrollo posterior del proyecto	23
10 AVANCE ESTIMATIVO DEL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	24
10.1 Criterios generales de valoración	24
10.2 Superficie de actuación y PEM estimado	25
10.3 Desglose estimativo por capítulos	25
11 CONCLUSIONES	26

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

01. DATOS INICIALES

I.1 Tipo de documento

El presente documento constituye un documento técnico de arquitectura redactado a nivel de anteproyecto para la reforma integral de las oficinas situadas en la cuarta planta del edificio suroeste del Estadio de La Cartuja.

El anteproyecto tiene por objeto definir de manera preliminar los criterios generales de diseño, organización funcional, soluciones constructivas, criterios de interiorismo y estimación económica de la actuación propuesta, estableciendo una base conceptual y técnica para el posterior desarrollo de las fases de proyecto correspondientes.

La presente documentación posee, por tanto, carácter orientativo y no ejecutivo, quedando pendientes para posteriores fases de desarrollo la definición constructiva detallada, el dimensionado específico de instalaciones, las justificaciones normativas completas, las mediciones pormenorizadas y el resto de documentación técnica necesaria para la ejecución material de las obras.

I.2 Agentes

Autor del documento técnico:

Javier Caballero Morejón

Arquitecto colegiado nº 4.666 - Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla

Domicilio a efecto de notificaciones:

Avenida San Francisco Javier 9

Edificio Sevilla 2 - planta 5ª - módulo 29

41018 - Sevilla

Promotor / Peticionario:

Estadio La Cartuja de Sevilla SA

C.I.F.: A41770207

I.3 Datos catastrales

Dirección:

Estadio La Cartuja de Sevilla

Isla de La Cartuja - sector norte

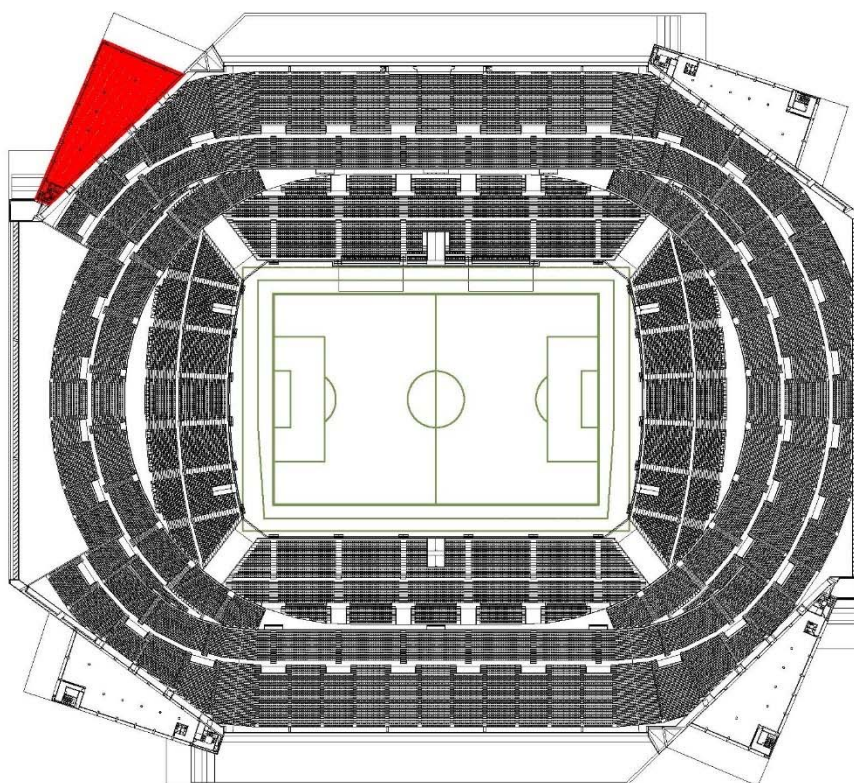
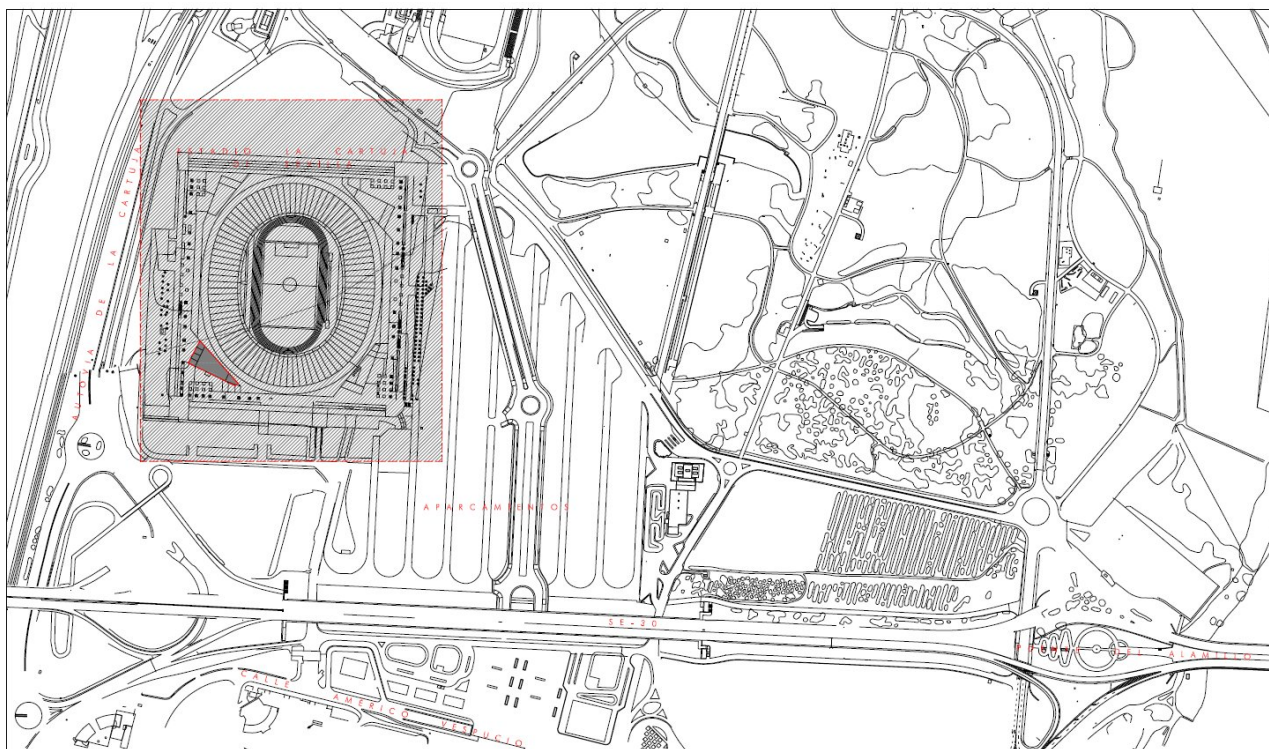
Edificio suroeste - planta 4ª

41092 - Sevilla

Referencia catastral:

4255701TG3445N0001ZK

02. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO



03. MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1 Objeto del anteproyecto

El objeto de este documento es la definición a nivel de anteproyecto de la reforma integral de las oficinas situadas en la cuarta planta de la torre suroeste del Estadio de La Cartuja.

La actuación contempla la renovación completa de los espacios interiores actualmente destinados a oficinas y áreas operativas vinculadas al funcionamiento del estadio, con el objetivo de adaptar dichas instalaciones a las necesidades funcionales, tecnológicas y representativas actuales.

La propuesta persigue la creación de una nueva implantación contemporánea, flexible y funcional, capaz de integrar espacios de trabajo administrativo, áreas de dirección, salas de reuniones y zonas de control operativo relacionadas con la celebración de eventos deportivos y espectáculos multitudinarios.

El documento desarrolla los criterios generales de diseño, organización funcional, soluciones constructivas y estimación económica preliminar de la actuación, constituyendo una base inicial para el posterior desarrollo de las fases de proyecto.

3.2 Emplazamiento

Las oficinas objeto de la intervención se sitúan en la cuarta planta de la torre suroeste del Estadio de La Cartuja, uno de los principales equipamientos deportivos y de eventos de la ciudad de Sevilla.

La planta ocupa una posición singular dentro del conjunto edificatorio, localizándose en una de las esquinas del estadio y disponiendo de tres fachadas acristaladas que proporcionan amplias visuales y una elevada entrada de iluminación natural.

La singularidad del emplazamiento constituye uno de los principales valores espaciales de la actuación, estableciendo una relación directa tanto con el interior del estadio como con el paisaje urbano exterior.

Una de las fachadas se orienta hacia el interior del estadio, permitiendo vistas directas hacia el terreno de juego y las gradas. La segunda fachada se abre hacia el entorno de la Isla de la Cartuja, mientras que la tercera orientación dispone de visuales panorámicas hacia el Aljarafe sevillano.

Estas condiciones de iluminación, apertura visual y relación con el entorno condicionan de forma determinante la propuesta arquitectónica y la organización funcional de la nueva implantación.

3.3 Estado actual

La planta presenta actualmente una configuración interior destinada a oficinas y espacios de control vinculados al funcionamiento ordinario y operativo del estadio.

El espacio se desarrolla sobre una única planta y posee una geometría en forma de triángulo rectángulo, quedando definidos dos de sus vértices por los núcleos de comunicación vertical existentes, los cuales se mantendrán dentro de la nueva propuesta.

La distribución actual se encuentra ejecutada principalmente mediante sistemas ligeros de compartimentación, mamparas y falsos techos registrables, presentando una configuración espacial y una imagen interior claramente desactualizadas respecto a las necesidades funcionales y tecnológicas contemporáneas.

Asimismo, las instalaciones existentes —electricidad, climatización, fontanería, telecomunicaciones y saneamiento— presentan un elevado grado de obsolescencia, haciendo necesaria su renovación integral.

A pesar de ello, el espacio dispone de unas condiciones arquitectónicas especialmente favorables debido a:

- su posición elevada dentro del estadio
- la presencia de tres fachadas acristaladas
- la abundante iluminación natural
- la calidad de las visuales hacia el interior del recinto y el entorno urbano

La actuación propuesta busca precisamente poner en valor dichas cualidades espaciales mediante una reorganización integral de la planta y la implantación de una nueva imagen arquitectónica contemporánea y representativa.

3.4 Criterios generales de diseño

La propuesta arquitectónica se desarrolla a partir de una serie de criterios fundamentales orientados a mejorar la funcionalidad, flexibilidad y calidad espacial de las oficinas.

Uno de los principales objetivos de la intervención es la creación de una imagen unitaria y contemporánea capaz de integrar usos de naturaleza diversa —gestión administrativa, dirección, reuniones, seguridad y operación de eventos— dentro de un lenguaje arquitectónico común.

La organización funcional de la planta se plantea mediante una zonificación clara y fácilmente reconocible, favoreciendo recorridos lógicos y diferenciando adecuadamente los espacios de acceso público, trabajo interno y áreas operativas vinculadas a eventos.

La implantación presta especial atención al aprovechamiento de la iluminación natural y de las visuales exteriores, situando los principales espacios de trabajo y dirección vinculados a las fachadas acristaladas.

Igualmente, se priorizan criterios de flexibilidad y adaptación futura mediante:

- sistemas de obra seca
- tabiquerías desmontables
- falsos techos técnicos registrables
- instalaciones accesibles
- soluciones modulares fácilmente reconfigurables

Desde el punto de vista material, la propuesta apuesta por una estética sobria, elegante y tecnológica mediante el empleo predominante de madera, vidrio y aluminio/acero, combinados con tonos neutros y acabados continuos que refuercen la percepción de amplitud y unidad espacial.

El conjunto busca transmitir una imagen institucional contemporánea acorde con el carácter representativo del estadio y su condición de infraestructura multifuncional capaz de albergar eventos deportivos, culturales y espectáculos de diversa índole.

3.5 Descripción general de la propuesta

La intervención plantea la demolición interior prácticamente completa de la configuración actual de oficinas, manteniéndose únicamente la estructura existente, las fachadas acristaladas y los núcleos de comunicación vertical de la planta.

La nueva implantación reorganiza el espacio en cuatro áreas funcionales principales:

- Área de Control y Seguridad
- Área Open Office
- Área de Visitas y Reuniones
- Área de Dirección

El Área de Control y Seguridad se sitúa junto al acceso principal desde los ascensores y escalera, permitiendo independizar funcionalmente los usos vinculados a la operativa de eventos y seguridad respecto de las zonas de trabajo administrativo interno ya que estas actividades suelen realizarse en horarios diferentes.

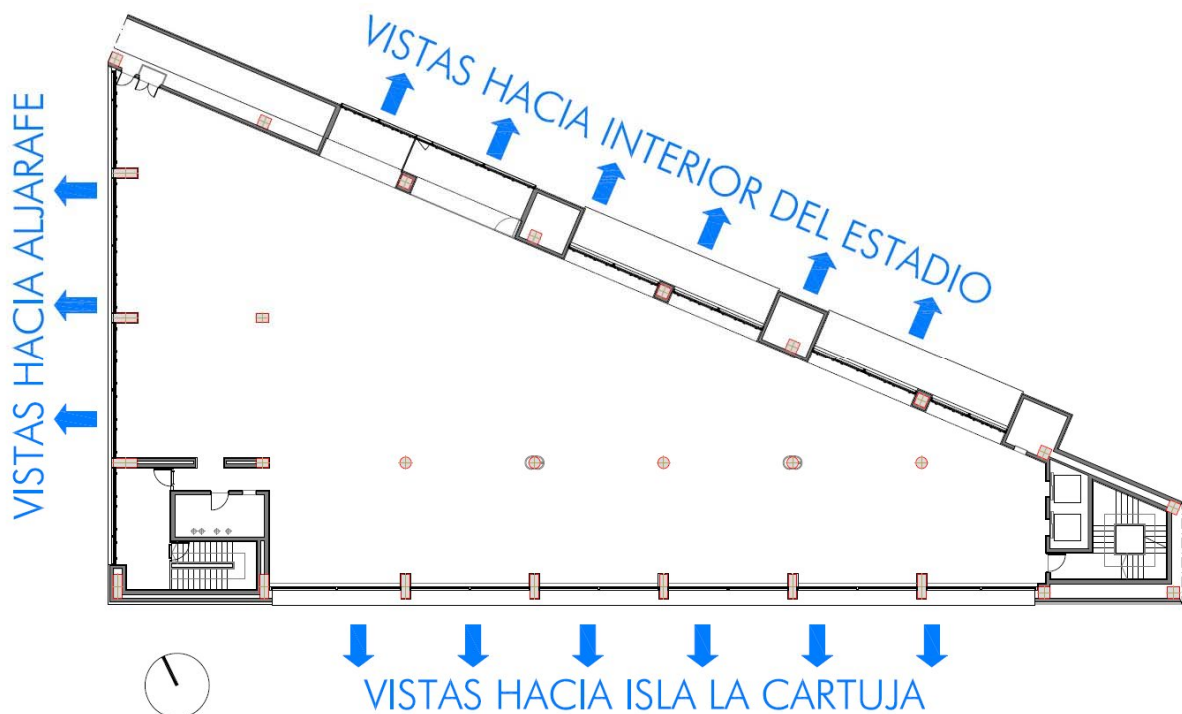
El Área Open Office se configura como un espacio abierto destinado al trabajo diario del personal de gestión del estadio, aprovechando las condiciones de iluminación y vistas hacia la Isla de la Cartuja.

El Área de Visitas y Reuniones ocupa una posición central dentro de la planta, actuando como núcleo representativo y espacio de relación institucional.

Por último, el Área de Dirección alberga los despachos de gerencia, subgerencia y dirección, aprovechando las visuales privilegiadas hacia el interior del estadio y el entorno exterior del Aljarafe sevillano.

La propuesta contempla asimismo la renovación integral de todas las instalaciones de la planta, incluyendo climatización, electricidad, telecomunicaciones, iluminación, fontanería y sistemas multimedia, adaptando las oficinas a los requerimientos tecnológicos actuales.

Constructivamente, la actuación prioriza soluciones industrializadas y sistemas de obra seca mediante tabiquerías de cartón yeso, mamparas acristaladas, techos técnicos registrables y pavimentos continuos, favoreciendo la flexibilidad futura, el mantenimiento y la adaptabilidad funcional del conjunto.



04. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS FUNCIONALES

La propuesta presta especial atención a la claridad de recorridos, la flexibilidad futura y la racionalidad constructiva. Se plantea una distribución modular y fácilmente adaptable a posibles modificaciones funcionales posteriores, minimizando las intervenciones de obra necesarias en futuras reorganizaciones.

Esta nueva distribución se organiza en cuatro áreas funcionales claramente diferenciadas:

4.1 Área de Control y Seguridad

Ubicada junto al acceso principal desde los ascensores y la escalera principal, esta zona albergará los espacios destinados a la policía, empresa de seguridad privada y personal técnico encargado del control de luz y sonido durante los eventos.

La posición estratégica de esta área responde a criterios de funcionalidad y control, permitiendo que el personal externo o vinculado únicamente a la operativa de eventos pueda desarrollar su actividad sin necesidad de acceder a las zonas de trabajo administrativo y gestión interna del estadio.

Esta área cuenta además con fachada y vistas directas hacia el interior del estadio, permitiendo una relación visual permanente con el terreno de juego y las gradas, aspecto especialmente relevante para las labores de vigilancia, coordinación y control operativo.

4.2 Área Open Office

Se proyecta como un espacio abierto y flexible destinado al trabajo diario del personal de gestión del estadio, con capacidad aproximada para 18-20 puestos de trabajo.

Esta zona se orienta hacia la fachada con vistas a la Isla de la Cartuja, aprovechando las condiciones de iluminación natural y amplitud visual para generar un entorno de trabajo contemporáneo, confortable y dinámico.

Complementariamente, el área incorpora espacios de archivo, zona de descanso, ofice con pequeña cocina y aseos de servicio, configurando un entorno funcional y autónomo para el desarrollo de la actividad diaria.

4.3 Área de Visitas y Reuniones

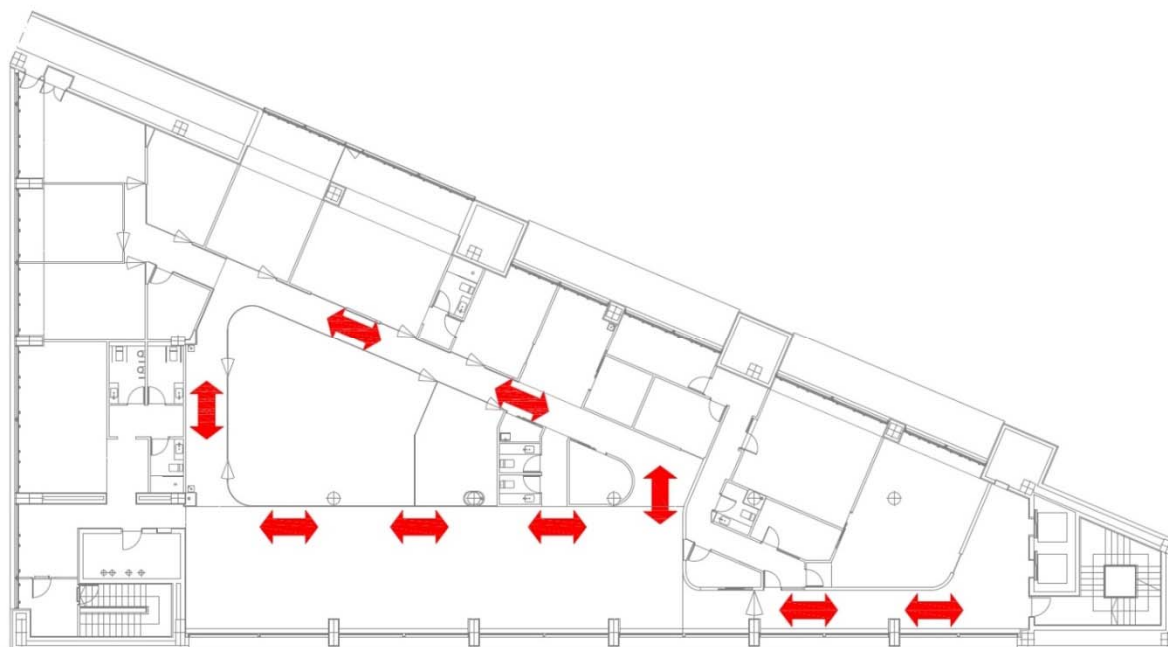
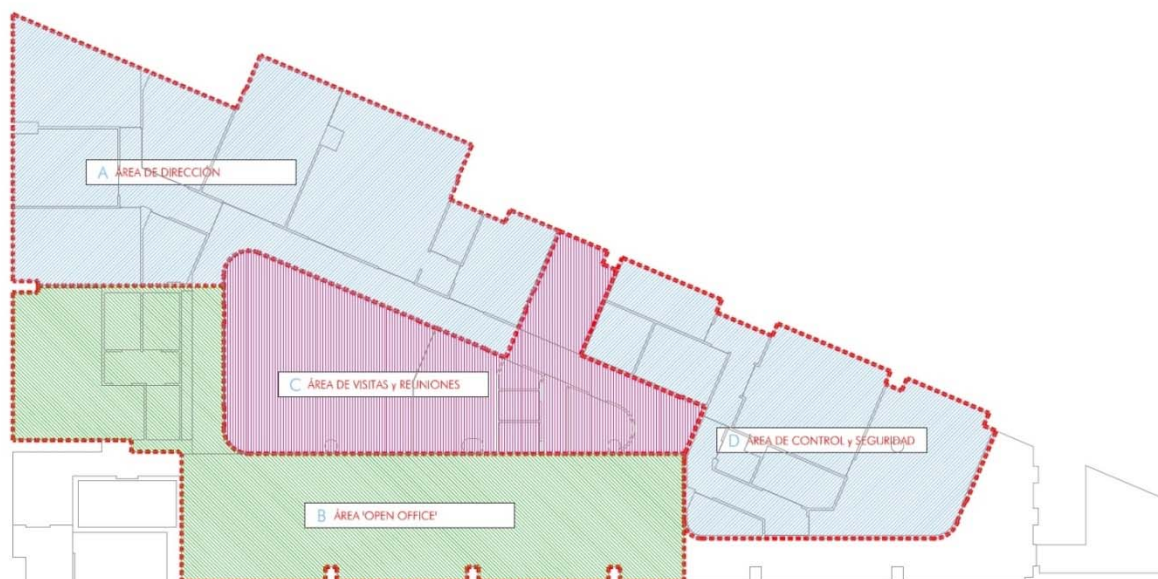
Situada en la posición central de la planta, esta zona se concibe como el núcleo representativo de las oficinas y como punto de referencia fácilmente identificable para visitantes, colaboradores y personal ajeno a la organización.

La ubicación central favorece una accesibilidad clara e intuitiva desde los accesos principales, evitando interferencias innecesarias con las áreas de trabajo interno y permitiendo un funcionamiento más ordenado de las circulaciones.

4.4 Área de Dirección

Esta zona alberga los despachos de gerencia, subgerencia y despachos adicionales de dirección vinculados a la gestión del estadio.

La implantación de estos espacios responde a criterios jerárquicos, funcionales y representativos, aprovechando las mejores orientaciones y visuales de la planta. Los despachos de gerencia y subgerencia contarán con vistas hacia el interior del estadio. Por su parte, los despachos de dirección dispondrán de fachada y vistas hacia el Aljarafe sevillano.



05. SUPERFICIES

Superficies útiles

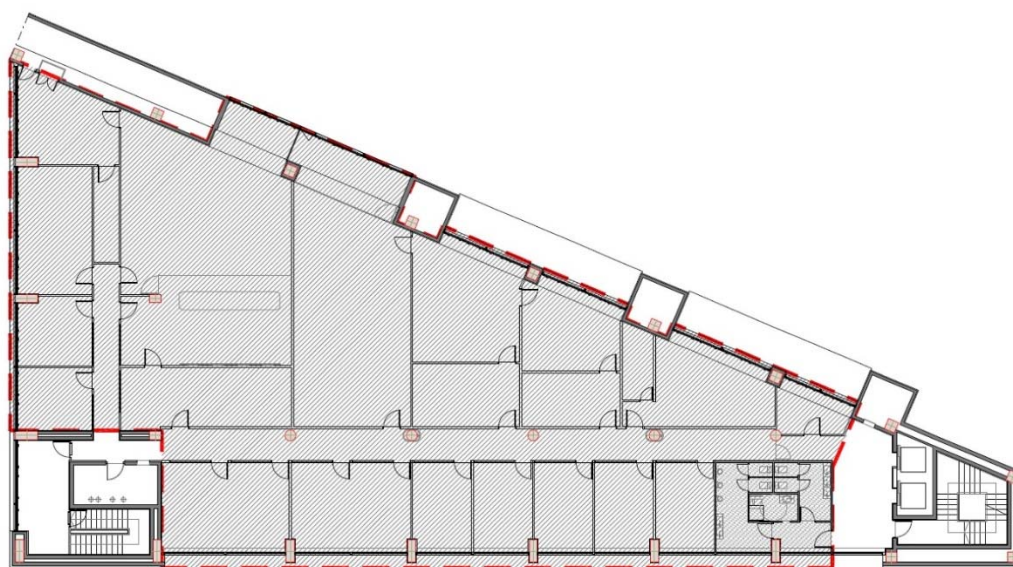
ESPACIO	SUPERFICIE ÚTIL
ÁREA DE DIRECCIÓN 190,41 m²	
Gerencia	49,41 m²
Subgerencia	30,54 m²
Asistente Gerencia	16,84 m²
Despacho Dirección 01	22,34 m²
Despacho Dirección 02	18,27 m²
Despacho Dirección 03	24,60 m²
Despacho Dirección 04	16,48 m²
Archivo Dirección	7,77 m²
Aseo 01	4,16 m²
ÁREA 'OPEN OFFICE' 198,14 m²	
Oficina abierta	144,94 m²
Archivo	3,57 m²
Ofice y descanso	35,85 m²
Aseo 2a	4,81 m²
Aseo 2b	4,81 m²
Vestuario	4,16 m²
ÁREA DE VISITAS Y REUNIONES 126,17 m²	
Bienvenida y espera	16,07 m²
Sala de juntas	75,53 m²
Sala de reuniones	20,08 m²
Almacén reuniones	6,93 m²
Ofice limpieza	2,10 m²
Aseo 2a	2,73 m²
Aseo 2b	2,73 m²
ÁREA DE CONTROL Y SEGURIDAD 124,92 m²	
UCO	40,27 m²
UCI	32,20 m²
Empresa seguridad	7,76 m²
Operaciones audiovisuales	10,86 m²
Sala de crisis	10,17 m²
RACKs y SAls	6,75 m²
Armario llaves	8,65 m²

Aseo 4	3,28 m ²
Recepción	4,98 m ²
INSTALACIONES 10,34 m²	
Sala de instalaciones	10,34 m ²
RECORRIDOS 193,63 m²	
Vestíbulo general	48,44 m ²
Galería	58,21 m ²
Distribuidor seguridad	11,24 m ²
Distribuidor dirección	10,40 m ²
Vestíbulo aseos 3	4,50 m ²
Vestíbulo aseos 2	5,76 m ²
Distribuidor office	16,98 m ²
Vestíbulo previo	7,23 m ²
Escaleras 01	19,77 m ²
Escaleras 02	11,10 m ²
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL 843,61 m²	

NOTA: En el cuadro de superficies se han incluido los dos núcleos de comunicación vertical que no serán objeto de reforma.

Superficies construidas

La superficie construida completa de la 4ª planta de la torre suroeste es de 979,05 m², al no intervenir sobre los núcleos verticales **la superficie construida afectada por la reforma será de 840,24 m²**



06. MEMORIA CONSTRUCTIVA

6.1 Criterios constructivos generales

La intervención proyectada se plantea como una reforma integral interior de la cuarta planta de la torre suroeste del Estadio de La Cartuja, manteniéndose la estructura portante existente, las fachadas exteriores y los núcleos de comunicación vertical actuales.

La propuesta constructiva se desarrolla bajo criterios de flexibilidad funcional, racionalización de sistemas constructivos y optimización de tiempos de ejecución, priorizando el empleo de soluciones industrializadas y sistemas de obra seca frente a soluciones tradicionales de albañilería húmeda.

Uno de los objetivos fundamentales de la actuación es facilitar futuras modificaciones distributivas o tecnológicas de los espacios de trabajo, motivo por el cual tanto la compartimentación interior como la implantación de instalaciones se diseñan mediante sistemas desmontables, registrables y fácilmente adaptables.

Asimismo, se presta especial atención a la integración arquitectónica de instalaciones, al acondicionamiento acústico de los espacios de trabajo y a la generación de una imagen contemporánea y representativa acorde con el carácter institucional y multifuncional del estadio.

6.2 Demoliciones y actuaciones previas

La intervención contempla la demolición integral de las oficinas existentes, manteniéndose exclusivamente:

- la estructura resistente del edificio
- las fachadas exteriores
- los núcleos de comunicación vertical actuales

Los trabajos de demolición incluirán el desmontaje de:

- tabiquerías ligeras y mamparas
- falsos techos
- revestimientos y pavimentos existentes
- carpinterías interiores
- instalaciones obsoletas
- luminarias y elementos técnicos asociados

Tras las actuaciones de desmontaje se dejarán preparadas las acometidas y entradas principales de instalaciones correspondientes a la planta objeto de actuación, con la finalidad de facilitar la conexión de las nuevas redes de instalaciones proyectadas.

Dado que en el resto de plantas de la torre suroeste continúan desarrollándose usos administrativos y docentes mediante oficinas y aulas de formación, durante la ejecución de la obra se adoptarán medidas específicas destinadas a minimizar molestias, afecciones acústicas y cortes innecesarios de suministro eléctrico y fontanería en las plantas en funcionamiento.

La planificación de las actuaciones de demolición y sustitución de instalaciones se realizará de forma coordinada para garantizar la continuidad operativa del edificio en la medida de lo posible.

6.3 Compartimentación interior

La nueva compartimentación interior se resolverá fundamentalmente mediante sistemas de obra seca.

Las divisiones opacas estarán formadas por tabiquería autoportante de placas de cartón-yeso laminado sobre perfilera metálica galvanizada, incorporando aislamiento acústico interior con

objeto de garantizar el confort ambiental y la privacidad entre los distintos espacios de trabajo, dirección y reuniones.

En aquellos espacios donde se persigue una mayor continuidad visual y aprovechamiento de la iluminación natural, especialmente en salas de reuniones y zonas centrales alejadas de las fachadas exteriores, se proyectan mamparas acristaladas mediante vidrios laminados de seguridad.

Estas soluciones permitirán transmitir una imagen de transparencia y amplitud espacial, favoreciendo al mismo tiempo la difusión de luz natural hacia las áreas interiores de la planta.

Las soluciones de compartimentación previstas permitirán futuras modificaciones distributivas con mínima afección constructiva y elevada adaptabilidad funcional.

6.4 Pavimentos y revestimientos

La totalidad de la planta contará con un pavimento continuo ejecutado de forma uniforme y sin interrupciones entre espacios, de manera que la compartimentación interior se sitúe posteriormente sobre el acabado ya ejecutado.

Este criterio constructivo responde a la voluntad de garantizar la máxima flexibilidad futura de distribución y facilitar posibles reorganizaciones interiores sin necesidad de sustituir pavimentos.

Se prevé la utilización de una solución continua de acabado tipo microcemento o similar, con textura y apariencia final tipo hormigón continuo, mediante una solución constructiva técnicamente adecuada y económicamente optimizada respecto al microcemento tradicional.

Los revestimientos verticales combinarán acabados pintados en tonos neutros con elementos puntuales de madera y superficies acristaladas, manteniendo una imagen contemporánea, sobria y elegante.

6.5 Falsos techos

La propuesta incorpora distintos tipos de falsos techos en función de las características y necesidades de cada espacio.

Se combinarán:

- falsos techos continuos de placas de cartón-yeso laminado
- techos de lamas metálicas de sección rectangular
- paños puntuales ejecutados mediante paneles de DM con acabado laminado imitación madera

Las distintas soluciones permitirán jerarquizar espacialmente las áreas de trabajo, dirección y reuniones, aportando variedad material y mejorando el acondicionamiento acústico interior.

Las luminarias y elementos técnicos se integrarán dentro de la composición de falsos techos, buscando una imagen limpia y tecnológicamente ordenada.

Asimismo, en aquellas zonas destinadas al paso principal de instalaciones se dispondrán falsos techos registrables que faciliten la accesibilidad para mantenimiento, reparación y futuras modificaciones de las redes técnicas.

6.6 Carpinterías interiores y exteriores

Las carpinterías interiores se resolverán mediante soluciones combinadas de vidrio y paneles de DM lacado, adaptándose a las necesidades de privacidad, representatividad y acondicionamiento de cada espacio.

Las mamparas acristaladas contribuirán a potenciar la transparencia visual y la continuidad espacial del conjunto, mientras que los elementos opacos permitirán reforzar la privacidad y el acondicionamiento acústico en determinados ámbitos funcionales.

Las carpinterías exteriores existentes se mantendrán en su mayor parte, interviniéndose únicamente en aquellos elementos donde resulte necesario realizar adaptaciones derivadas de la nueva distribución interior o en carpinterías que presenten deficiencias de conservación o funcionamiento.

La actuación sobre la envolvente será, por tanto, limitada y puntual.

6.7 Instalaciones

La actuación contempla la renovación integral de todas las instalaciones existentes de la planta, adaptándolas a los requerimientos funcionales, tecnológicos y normativos propios de unas oficinas contemporáneas de carácter institucional y operativo.

Las instalaciones discurrirán prioritariamente por falso techo, planteándose recorridos técnicos claramente organizados y accesibles mediante zonas registrables destinadas al mantenimiento y futuras adaptaciones.

El diseño general de las instalaciones se desarrolla bajo criterios de:

- flexibilidad
- facilidad de mantenimiento
- eficiencia energética
- racionalización de recorridos
- capacidad de ampliación futura

Instalación eléctrica e iluminación

La instalación eléctrica será completamente renovada, proyectándose un cuadro general de mando y protección centralizado, así como los subcuadros necesarios para la adecuada sectorización funcional de las distintas áreas de oficina.

La instalación de iluminación se resolverá íntegramente mediante tecnología LED de bajo consumo, incorporando soluciones adaptadas a las necesidades funcionales y ambientales de cada espacio.

Las luminarias quedarán integradas en la composición de falsos techos, buscando una imagen limpia y contemporánea, así como elevados niveles de confort visual y eficiencia energética.

Climatización y ventilación

La climatización de la planta será independiente y centralizada para el conjunto de la oficina.

El sistema se diseñará bajo criterios de:

- confort térmico
- sectorización funcional
- racionalización energética
- control individualizado por espacios
- reducción del impacto ambiental

Las instalaciones de climatización quedarán integradas en falsos techos y coordinadas con el resto de instalaciones técnicas de la planta.

Telecomunicaciones y sistemas multimedia

Se proyectarán nuevas redes de telecomunicaciones, voz/datos e infraestructuras multimedia adaptadas a las necesidades actuales y futuras de funcionamiento del estadio.

La oficina dispondrá de sistemas tecnológicos avanzados y capacidad suficiente para la implantación de equipamiento audiovisual y multimedia asociado tanto al funcionamiento administrativo como a la operación de eventos deportivos y espectáculos.

Se incorporarán espacios específicos para racks y equipamiento técnico, diseñándose las canalizaciones e infraestructuras necesarias con previsión de futuras ampliaciones tecnológicas.

Protección contra incendios

Tanto la protección activa como pasiva contra incendios se adaptarán a las exigencias normativas vigentes.

La implantación garantizará recorridos de evacuación claros, accesibles y correctamente señalizados, integrando las instalaciones de detección, alarma y extinción necesarias conforme a las características de uso de la planta.

Fontanería y saneamiento

Las instalaciones de fontanería serán completamente renovadas, optimizando los recorridos de distribución y minimizando interferencias con el resto de instalaciones técnicas.

La actuación incluirá producción de ACS para los espacios previstos de office y aseos.

Los conductos y bajantes de saneamiento incorporarán soluciones de aislamiento acústico con objeto de minimizar la transmisión de ruido hacia las áreas de trabajo y garantizar el confort ambiental interior.

Todas las instalaciones se ejecutarán mediante materiales adecuados y compatibles con las exigencias normativas y de durabilidad requeridas.

6.8 Flexibilidad y mantenimiento

La propuesta constructiva se desarrolla bajo un criterio general de máxima flexibilidad futura y facilidad de mantenimiento.

La utilización de:

- sistemas de obra seca
- tabiquerías desmontables
- pavimentos continuos
- techos registrables
- instalaciones accesibles

permitirá adaptar los espacios a futuras necesidades organizativas o tecnológicas sin necesidad de intervenciones constructivas complejas.

La estrategia de implantación busca prolongar la vida útil funcional de las oficinas y facilitar la evolución futura del espacio conforme a las necesidades cambiantes del estadio y de su actividad operativa.

07. CRITERIOS DE INTERIORISMO Y MATERIALIDAD

7.1 Concepto estético

La propuesta de interiorismo se desarrolla bajo la voluntad de generar una imagen arquitectónica elegante, contemporánea y funcional, capaz de transmitir los valores de una entidad sólida, seria y tecnológicamente preparada, evitando al mismo tiempo soluciones estridentes o excesivamente representativas.

El proyecto persigue la creación de unos espacios de trabajo serenos y equilibrados, donde la arquitectura contribuya positivamente al confort ambiental, la concentración y la relación entre los distintos equipos humanos que desarrollan su actividad diaria en las instalaciones.

La propuesta plantea una oficina abierta, luminosa y visualmente ordenada, basada en la claridad espacial y en la continuidad de materiales y soluciones constructivas. Se busca que la percepción general del espacio transmita organización, transparencia y profesionalidad, generando una impresión institucional cuidada y coherente para trabajadores, colaboradores y visitantes.

Uno de los criterios fundamentales del diseño interior es potenciar el recorrido y la difusión de la luz natural a través de toda la planta, favoreciendo el trasvase lumínico desde la fachada sur orientada hacia la Isla de la Cartuja hasta la fachada vinculada visualmente al interior del estadio.

Para ello, la compartimentación interior se plantea mediante soluciones ligeras y transparentes que permitan mantener la continuidad visual y evitar barreras innecesarias al paso de la luz.

La uniformidad del pavimento continuo y la organización coherente de los falsos techos contribuyen igualmente a reforzar la sensación de unidad espacial y orden arquitectónico.

El conjunto busca consolidar una imagen contemporánea y representativa donde el diseño se encuentre al servicio de la funcionalidad, la flexibilidad y el bienestar de los usuarios.

7.2 Paleta material

La materialidad propuesta se basa en un número limitado de materiales y acabados cuidadosamente seleccionados, buscando generar una identidad visual coherente, sobria y atemporal.

La compartimentación interior se resolverá principalmente mediante sistemas de obra seca de cartón-yeso laminado, configurando superficies limpias y continuas donde predominarán tonalidades neutras basadas en blancos, cremas y negros. Esta paleta cromática pretende reforzar la percepción de sobriedad, orden y serenidad institucional.

La madera tendrá una presencia relevante tanto en determinados paramentos verticales como en elementos horizontales y piezas puntuales de mobiliario o falsos techos. Su utilización busca aportar calidez, confort y equilibrio frente al carácter más tecnológico y neutro del resto de materiales.

El vidrio constituirá uno de los elementos fundamentales del proyecto interior, especialmente en salas de reuniones, áreas de relación y divisiones ligeras. Además de reforzar la imagen de transparencia y contemporaneidad de la oficina, permitirá maximizar la entrada y difusión de luz natural hacia las áreas interiores de la planta.

Por su parte, los elementos metálicos de aluminio y acero aparecerán de forma puntual en perfilerías, detalles constructivos, luminarias y elementos auxiliares, transmitiendo una imagen de precisión, elegancia y solidez.

La combinación equilibrada de estos materiales persigue consolidar una atmósfera arquitectónica serena, funcional y tecnológicamente avanzada, acorde con el carácter institucional y operativo de las oficinas.

7.3 Iluminación ambiental y técnica

La estrategia de iluminación del proyecto parte del aprovechamiento prioritario de la luz natural existente.

La singular configuración de la planta, con amplias superficies acristaladas y múltiples orientaciones, permite disponer de elevados niveles de iluminación natural durante gran parte de la jornada laboral, circunstancia especialmente favorable teniendo en cuenta la climatología y número de horas de sol características de la ciudad de Sevilla.

La propuesta arquitectónica busca potenciar esta condición mediante una distribución abierta, compartimentaciones ligeras y soluciones acristaladas que faciliten el recorrido de la luz natural entre las distintas áreas de la oficina.

La iluminación artificial se resolverá íntegramente mediante sistemas LED de alta eficiencia energética, incorporando soluciones específicas adaptadas a las necesidades funcionales de cada espacio.

Las luminarias se integrarán cuidadosamente en los falsos techos y elementos arquitectónicos, evitando una presencia excesivamente técnica y reforzando la limpieza visual del conjunto.

Asimismo, la iluminación contribuirá a organizar y jerarquizar espacialmente las distintas áreas funcionales, actuando también como elemento de guía y orientación para visitantes y personal ajeno a las instalaciones.

Se prestará especial atención al diseño e integración de elementos técnicos visibles como rejillas de climatización, detectores, señalización o elementos auxiliares, buscando una imagen unitaria y coherente con el lenguaje arquitectónico general del proyecto.

La señalética y cartelería interior se diseñarán igualmente bajo criterios de sobriedad, claridad y mínima interferencia visual, manteniendo una presencia proporcionada y adecuada a las necesidades funcionales de orientación y seguridad.

7.4 Imagen corporativa y mobiliario

La actuación contempla la renovación integral del mobiliario existente, actualmente obsoleto tanto desde el punto de vista funcional como estético.

La nueva propuesta de mobiliario responderá a criterios unificados de diseño, ergonomía y coherencia material con el conjunto arquitectónico de la intervención.

Se priorizarán soluciones versátiles y adaptables, especialmente en las áreas de trabajo abiertas, favoreciendo configuraciones flexibles que permitan reorganizaciones futuras con facilidad.

Los puestos de trabajo se diseñarán atendiendo a criterios ergonómicos y de confort laboral, integrando adecuadamente las necesidades tecnológicas y funcionales de los distintos usuarios.

En las áreas de dirección, reuniones y representación institucional, el mobiliario contribuirá igualmente a reforzar la imagen contemporánea, elegante y profesional del conjunto, manteniendo siempre una estética contenida y coherente con la identidad general del proyecto.

El objetivo final es consolidar un espacio de trabajo donde arquitectura, iluminación, materialidad y mobiliario formen parte de una misma estrategia de diseño unitaria, transmitiendo una imagen de modernidad, transparencia y solidez institucional.

08. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA

8.1 Criterios generales de sostenibilidad

La propuesta arquitectónica incorpora criterios de sostenibilidad, eficiencia energética y racionalización de recursos desde las primeras fases de diseño, entendiendo la sostenibilidad no únicamente desde el punto de vista energético, sino también desde la durabilidad, flexibilidad y capacidad de adaptación futura de los espacios.

La intervención parte además de una estrategia de reutilización de la infraestructura edificatoria existente, manteniéndose:

- la estructura portante
- la envolvente principal
- las fachadas
- los núcleos de comunicación vertical

reduciendo de forma significativa el impacto ambiental asociado a procesos de demolición estructural y nueva construcción.

La actuación se centra por tanto en la actualización funcional, tecnológica y ambiental de la planta de oficinas existente, optimizando recursos constructivos y minimizando intervenciones innecesarias sobre el edificio.

8.2 Aprovechamiento de iluminación natural

Uno de los principales valores ambientales de la planta es la elevada presencia de iluminación natural derivada de sus tres fachadas acristaladas y de su posición elevada dentro del estadio.

La propuesta arquitectónica aprovecha esta condición mediante una organización espacial abierta y permeable, favoreciendo el recorrido de la luz natural a través de las distintas áreas funcionales de la oficina.

La utilización de compartimentaciones ligeras y superficies acristaladas permite maximizar el aprovechamiento lumínico de las fachadas exteriores y reducir la necesidad de iluminación artificial durante gran parte de la jornada laboral.

Especial relevancia adquiere la voluntad de facilitar el trasvase de luz natural desde la fachada orientada hacia la Isla de la Cartuja hasta las zonas interiores y la fachada vinculada visualmente al estadio, mejorando la calidad ambiental general de los espacios de trabajo.

El aprovechamiento de la iluminación natural contribuye tanto al ahorro energético como al confort y bienestar de los usuarios.

8.3 Sistemas constructivos y racionalización de recursos

La actuación prioriza sistemas industrializados y soluciones de obra seca frente a sistemas tradicionales de albañilería húmeda.

La utilización de tabiquerías ligeras de cartón-yeso, falsos techos registrables y soluciones desmontables permite:

- reducir tiempos de ejecución
- minimizar generación de residuos
- disminuir consumos de agua en obra
- facilitar futuras modificaciones sin necesidad de demoliciones complejas

Asimismo, la elección de un pavimento continuo uniforme para toda la planta favorece la flexibilidad futura de distribución y evita reposiciones parciales derivadas de posibles reorganizaciones interiores.

Los criterios constructivos adoptados buscan prolongar la vida útil funcional de la intervención y facilitar la adaptación futura de los espacios a nuevas necesidades organizativas o tecnológicas.

8.4 Eficiencia energética de instalaciones

La renovación integral de las instalaciones existentes permitirá adaptar la planta a criterios actuales de eficiencia energética y control de consumos.

La instalación de iluminación se resolverá íntegramente mediante tecnología LED de alta eficiencia, reduciendo consumos energéticos y necesidades de mantenimiento respecto a sistemas convencionales.

La climatización se proyectará como un sistema centralizado e independiente para la planta, diseñado bajo criterios de:

- sectorización funcional
- control individualizado por espacios
- racionalización energética
- confort térmico

El diseño de instalaciones priorizará recorridos optimizados, accesibilidad para mantenimiento y facilidad de futuras adaptaciones técnicas.

Asimismo, las nuevas infraestructuras de telecomunicaciones y sistemas multimedia se desarrollarán con previsión de ampliaciones futuras, evitando intervenciones innecesarias derivadas de obsolescencia temprana o limitaciones de capacidad.

8.5 Durabilidad, mantenimiento y flexibilidad futura

Uno de los principales criterios de sostenibilidad del proyecto es la capacidad de adaptación futura de la oficina.

La implantación se desarrolla mediante soluciones modulares, sistemas registrables y compartimentaciones desmontables que permitirán reorganizar espacios, actualizar instalaciones o modificar usos con mínima intervención constructiva.

La accesibilidad a instalaciones mediante falsos techos registrables facilitará las labores de mantenimiento y reducirá la necesidad de actuaciones invasivas a lo largo de la vida útil del espacio.

Igualmente, la selección de materiales duraderos, fácilmente mantenibles y compatibles con usos intensivos de oficina y operación de eventos permitirá optimizar la conservación futura de las instalaciones.

La estrategia global del proyecto busca consolidar una oficina contemporánea, eficiente y preparada para evolucionar junto a las necesidades funcionales y tecnológicas del estadio, minimizando costes ambientales y constructivos a largo plazo.

09. CUMPLIMIENTO NORMATIVO PRELIMINAR

9.1 Consideraciones generales

El presente documento tiene carácter de anteproyecto, constituyendo una fase preliminar destinada a la definición general de la actuación, organización funcional, criterios constructivos y estimación económica de la intervención proyectada.

Por tanto, las soluciones técnicas, constructivas e instalaciones descritas en esta documentación deberán ser desarrolladas y definidas con mayor grado de detalle durante las posteriores fases de proyecto, garantizando en todo momento el cumplimiento íntegro de la normativa vigente que resulte de aplicación.

La propuesta se desarrolla sobre una planta de oficinas existente integrada dentro del Estadio de La Cartuja, manteniéndose el uso principal actualmente implantado y sin alteración de la configuración general del edificio ni de sus elementos estructurales o comunes de evacuación.

No obstante, la totalidad de la intervención proyectada se diseñará conforme a las exigencias técnicas, funcionales y de seguridad establecidas por la normativa aplicable en el momento de redacción del correspondiente proyecto técnico definitivo.

9.2 Código Técnico de la Edificación

La actuación deberá adecuarse a las exigencias establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE), especialmente en aquellos documentos básicos directamente relacionados con el alcance de la intervención proyectada.

Dadas las características de la actuación, tendrán especial incidencia los siguientes documentos básicos:

DB-SI – Seguridad en caso de incendio

La intervención se desarrolla en una planta perteneciente a un edificio existente actualmente en funcionamiento y adaptado a las exigencias generales de protección contra incendios.

La actuación no contempla modificaciones sustanciales sobre:

- la estructura resistente
- los núcleos de comunicación vertical
- los recorridos generales de evacuación del edificio
- las instalaciones comunes de protección contra incendios existentes fuera del ámbito de intervención

No obstante, la nueva implantación interior de oficinas y sus instalaciones asociadas se diseñarán conforme a las exigencias vigentes en materia de:

- compartimentación
- reacción y resistencia al fuego de materiales
- recorridos de evacuación
- señalización
- alumbrado de emergencia
- detección y protección activa contra incendios
- condiciones de accesibilidad para evacuación

La distribución propuesta persigue además recorridos claros, fácilmente identificables y compatibles con el uso intensivo y eventual funcionamiento simultáneo durante eventos multitudinarios.

DB-SUA – Seguridad de utilización y accesibilidad

La propuesta deberá garantizar condiciones adecuadas de seguridad de utilización y accesibilidad en los distintos espacios proyectados, prestando especial atención a:

- itinerarios accesibles
- eliminación de barreras arquitectónicas
- dimensiones de paso y circulación
- condiciones de utilización de puertas y elementos móviles
- accesibilidad general de los espacios de uso administrativo y representativo

DB-HS – Salubridad

Las nuevas instalaciones y soluciones constructivas previstas deberán garantizar las condiciones de salubridad exigibles, especialmente en lo relativo a:

- ventilación
- evacuación de aguas
- suministro de agua
- protección frente a humedad
- calidad ambiental interior de los espacios de trabajo

DB-HE – Ahorro de energía

La renovación integral de instalaciones y sistemas de iluminación permitirá adaptar la planta a criterios actuales de eficiencia energética y racionalización de consumos.

La propuesta prioriza:

- el aprovechamiento de iluminación natural
- la utilización de iluminación LED
- la sectorización de climatización
- la incorporación de sistemas eficientes y fácilmente mantenibles

DB-HR – Protección frente al ruido

Dadas las características funcionales de la oficina y la coexistencia de espacios de trabajo, reuniones, dirección y control operativo, se prestará especial atención al acondicionamiento acústico interior mediante:

- tabiquerías con aislamiento acústico
- soluciones de falsos techos
- aislamiento de conductos
- control de transmisión de instalaciones

9.3 Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE)

Las instalaciones de climatización y ventilación proyectadas deberán diseñarse y ejecutarse conforme a las exigencias establecidas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).

La nueva instalación se proyectará bajo criterios de:

- eficiencia energética
- confort térmico
- calidad ambiental interior
- racionalización de consumos
- facilidad de mantenimiento
- control sectorizado por áreas funcionales

Asimismo, se tendrán en consideración las exigencias relativas a ventilación, renovación de aire, accesibilidad de equipos y control de instalaciones.

9.4 Normativa municipal y sectorial

Aunque la actuación mantiene el uso principal actualmente implantado en la planta y no supone una modificación sustancial de la actividad existente, durante el desarrollo del proyecto definitivo deberán tenerse en consideración las determinaciones establecidas por la normativa urbanística y municipal que resulte de aplicación.

Igualmente, deberán cumplirse las disposiciones sectoriales vinculadas a:

- instalaciones eléctricas
- telecomunicaciones
- protección contra incendios
- seguridad laboral
- accesibilidad
- resto de reglamentaciones técnicas específicas correspondientes a cada instalación proyectada

9.5 Desarrollo posterior del proyecto

Las soluciones contenidas en el presente anteproyecto poseen carácter orientativo y preliminar.

Durante las siguientes fases de desarrollo técnico se procederá a:

- la definición constructiva detallada
- cálculo y dimensionado de instalaciones
- justificación normativa completa
- desarrollo de medidas de protección contra incendios
- definición de accesibilidad
- elaboración de la documentación técnica necesaria para la ejecución de las obras y obtención de las autorizaciones administrativas correspondientes

10. AVANCE ESTIMATIVO DEL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)

10.1 Criterios generales de valoración

El presente documento incorpora una estimación económica preliminar correspondiente a las obras de reforma integral de las oficinas situadas en la cuarta planta del edificio suroeste del Estadio de La Cartuja.

Dado el carácter de anteproyecto de la documentación, el presupuesto se desarrolla mediante una estimación global por capítulos, sin incluir mediciones pormenorizadas ni definición exhaustiva de partidas constructivas, estableciéndose valores orientativos basados en:

- la superficie construida objeto de actuación
- el alcance de la intervención
- las soluciones constructivas previstas
- el nivel de calidad definido
- las características funcionales y tecnológicas de la implantación proyectada

La actuación contempla una reforma integral interior de oficinas dentro de un edificio existente, manteniéndose:

- la estructura resistente
- las fachadas exteriores
- los núcleos de comunicación vertical

La intervención incluye:

- demolición interior completa de la implantación actual
- renovación integral de instalaciones
- nueva compartimentación mediante sistemas de obra seca
- falsos techos técnicos
- pavimentos continuos
- carpinterías interiores
- adecuación tecnológica y multimedia
- renovación integral del mobiliario y acabados interiores

La estimación económica se ha realizado considerando una implantación de oficinas contemporáneas de gama media-alta, con especial incidencia en:

- instalaciones técnicas
- acondicionamiento acústico
- flexibilidad futura
- integración tecnológica
- iluminación eficiente
- calidad ambiental de los espacios de trabajo

Para la estimación inicial del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de las obras se toma como base el 'Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material' — año 2026 elaborado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla:

Módulo OF05: Oficina en edificios oficiales y administrativos de gran importancia = **1.307 euros/m²**

Código RR04: Reforma interior de edificio manteniendo el uso, los elementos estructurales y la fachada = **0,65**

Coste estimado por m² de la intervención: **1.307 euros/m² × 0,65 = 849,55 euros/m²**

10.2 Superficie de actuación y PEM estimado

Superficie construida objeto de intervención: **840,24 m² construidos**

Coste estimado por m² de intervención: **849,55 euros/m² construido**

Presupuesto de Ejecución Material (PEM): **840,24 m² × 849,55 euros/m² = 713.825,89 euros**

10.3 Desglose estimativo por capítulos

CAPÍTULO	%	IMPORTE (€)
01. Trabajos previos, demoliciones y gestión de residuos	6,00 %	42.829,55 €
02. Albañilería, tabiquería seca y aislamientos	16,00 %	114.212,14 €
03. Revestimientos, acabados y falsos techos	14,00 %	99.935,62 €
04. Carpintería interior y mamparas acristaladas	9,00 %	64.244,33 €
05. Carpintería exterior y adecuaciones puntuales	3,00 %	21.414,78 €
06. Instalación de fontanería y saneamiento	5,00 %	35.691,29 €
07. Instalación eléctrica e iluminación	15,00 %	107.073,88 €
08. Instalación de climatización y ventilación	16,00 %	114.212,14 €
09. Telecomunicaciones, voz/datos y sistemas multimedia	7,00 %	49.967,81 €
10. Protección contra incendios y seguridad	3,00 %	21.414,78 €
11. Pinturas y tratamientos finales	2,00 %	14.276,52 €
12. Seguridad y salud	2,00 %	14.276,52 €
13. Control de calidad y gestión técnica	1,00 %	7.138,26 €
14. Medios auxiliares e implantación de obra	1,00 %	7.138,26 €
TOTAL PEM ESTIMADO	100,00 %	713.825,89 €

La distribución porcentual anteriormente indicada posee carácter orientativo y preliminar, pudiendo sufrir modificaciones durante las posteriores fases de desarrollo técnico del proyecto en función del grado definitivo de definición constructiva, soluciones finalmente adoptadas y condicionantes de ejecución de la obra.

El PEM estimado no incluye Gastos Generales, Beneficio Industrial, IVA, ni mobiliario.

II. CONCLUSIONES

La propuesta desarrollada en el presente anteproyecto plantea la transformación integral de las oficinas situadas en la cuarta planta del edificio suroeste del Estadio de La Cartuja, mediante una intervención orientada a actualizar funcional, tecnológica y arquitectónicamente unos espacios actualmente obsoletos y alejados de las necesidades operativas contemporáneas.

La actuación busca consolidar una nueva implantación de oficinas capaz de responder simultáneamente a las necesidades de gestión diaria del estadio, coordinación operativa de eventos, dirección institucional y soporte técnico asociado a espectáculos deportivos y culturales de diversa índole.

La singularidad espacial de la planta, caracterizada por su posición elevada, su geometría triangular y la presencia de tres fachadas acristaladas con amplias visuales hacia el estadio, la Isla de la Cartuja y el Aljarafe sevillano, constituye uno de los principales valores arquitectónicos del proyecto y ha condicionado de manera decisiva la propuesta de diseño desarrollada.

La intervención apuesta por una arquitectura contemporánea, sobria y funcional, basada en:

- la claridad organizativa
- la flexibilidad futura
- la integración tecnológica
- el aprovechamiento de la luz natural
- la utilización de sistemas constructivos industrializados y de obra seca

La nueva organización funcional permite compatibilizar áreas de trabajo abiertas, espacios de dirección, salas de reuniones y zonas operativas de seguridad y control, garantizando recorridos claros, independencia funcional entre usos y una imagen arquitectónica unitaria y representativa.

Asimismo, la renovación integral de instalaciones y la incorporación de criterios de eficiencia energética, mantenimiento accesible y capacidad de adaptación futura permitirán dotar a las oficinas de unas condiciones técnicas acordes con las exigencias actuales y futuras del estadio.

Desde el punto de vista de interiorismo y materialidad, la propuesta persigue generar una atmósfera elegante, serena y profesional, donde arquitectura, iluminación, mobiliario y tecnología formen parte de una estrategia conjunta destinada a reforzar la identidad institucional y contemporánea del conjunto.

El presente documento establece, por tanto, las bases conceptuales, funcionales y técnicas necesarias para el posterior desarrollo del proyecto arquitectónico definitivo, permitiendo definir una intervención coherente con el carácter estratégico, representativo y multifuncional del estadio dentro de la ciudad de Sevilla.



Javier Caballero Morejón
Arquitecto COAS 4.666

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

IMÁGENES

PLANOS

00.01 SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO

01.01 PLANTA GENERAL - ESTADO ACTUAL

01.02 PLANTA GENERAL - ZONA DE ACTUACIÓN

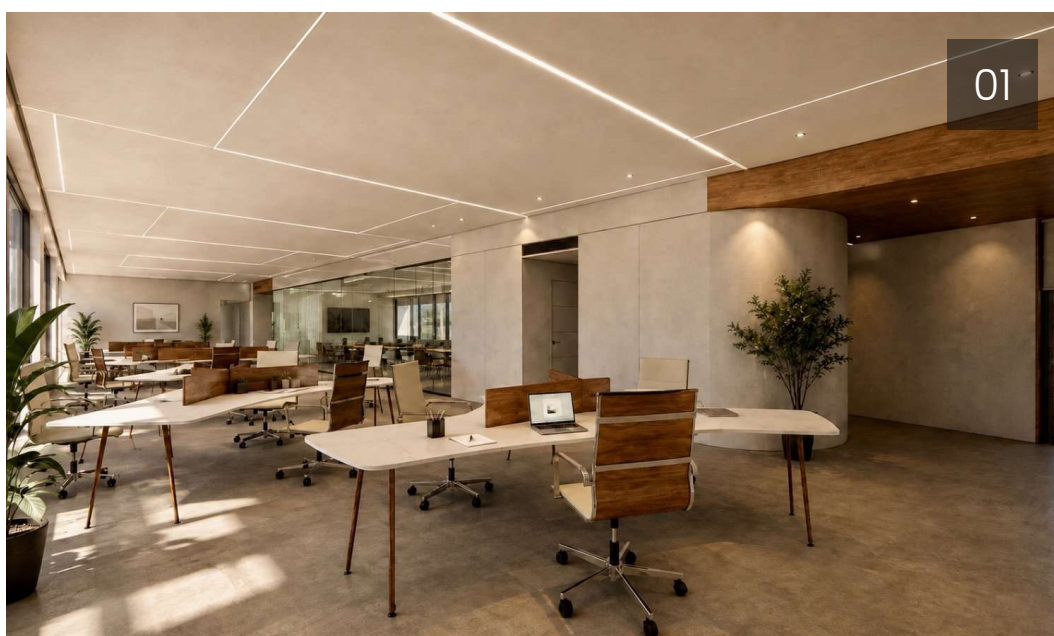
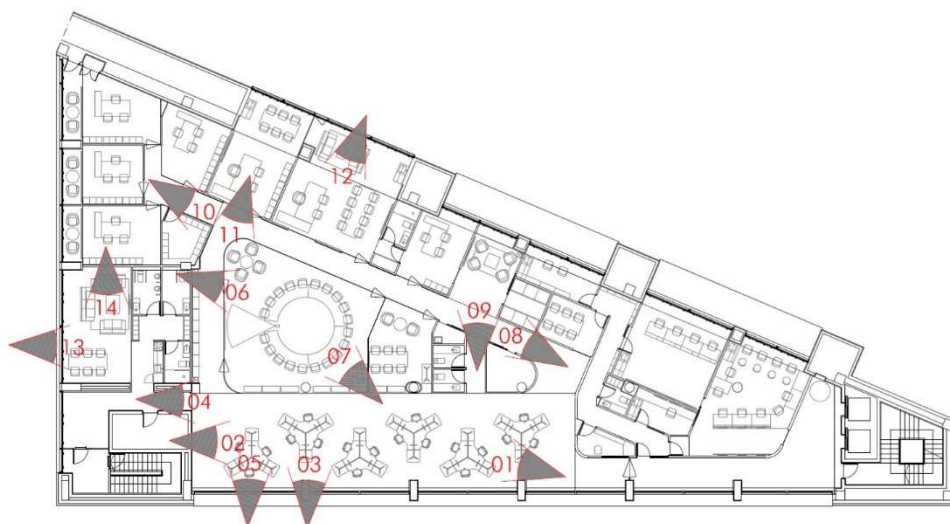
02.01 PLANTA GENERAL - DISTRIBUCIÓN

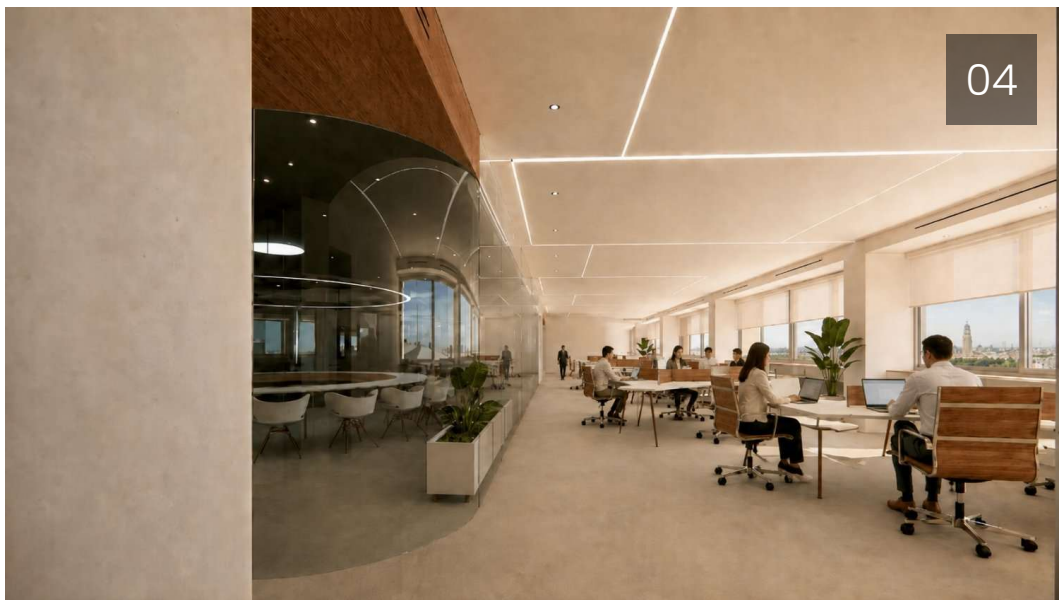
02.02 A - ÁREA DE DIRECCIÓN

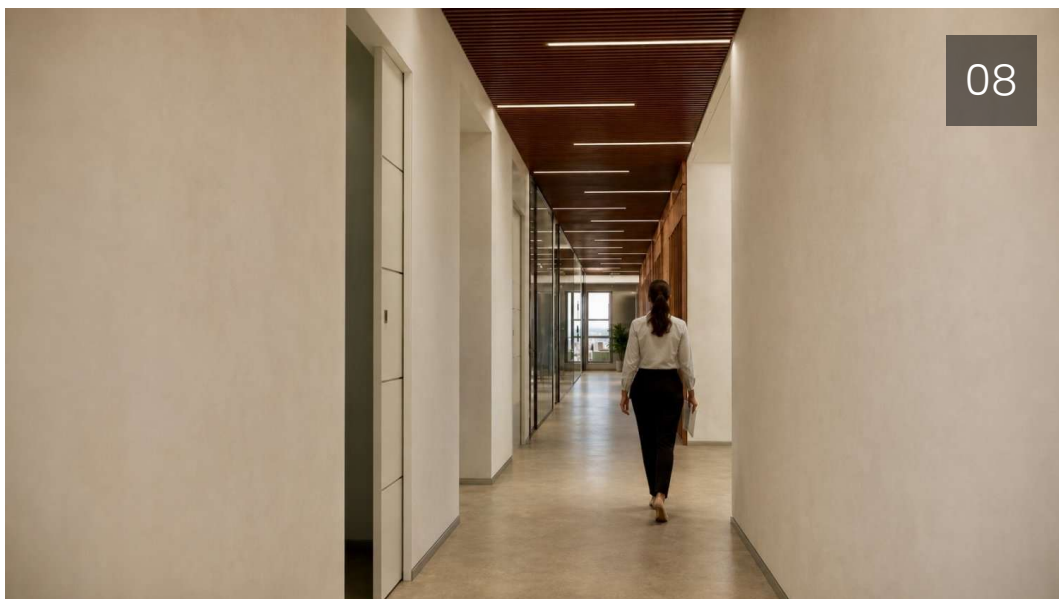
02.03 B - ÁREA ‘OPEN OFFICE’

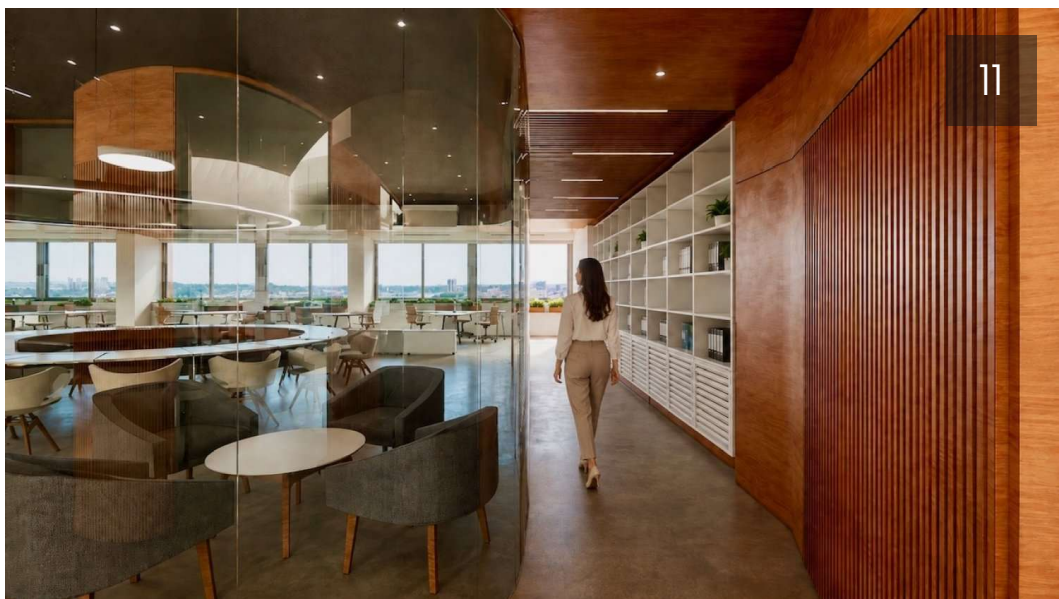
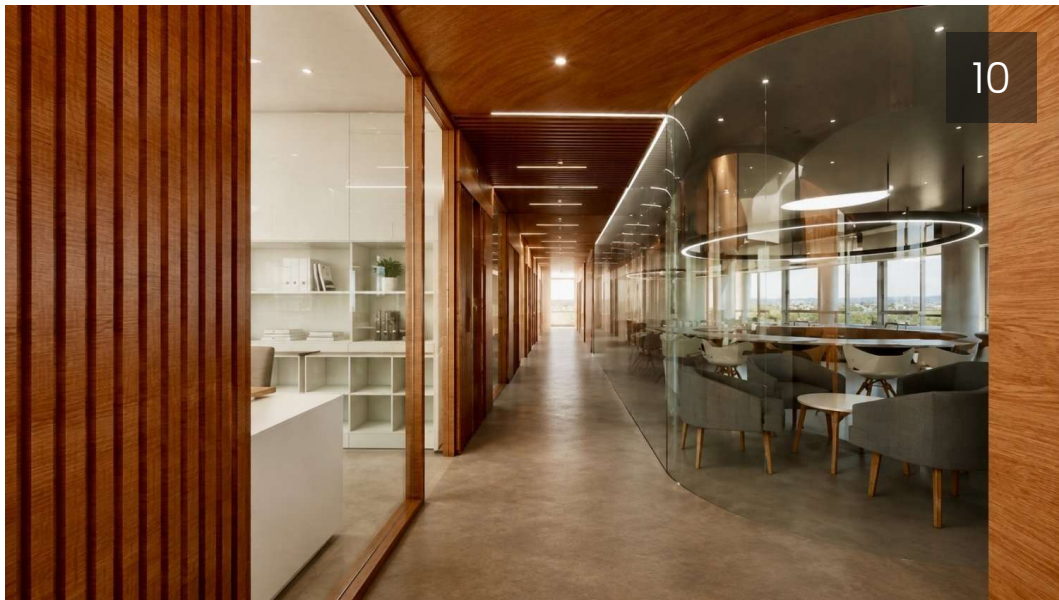
02.04 C - ÁREA DE VISITAS y REUNIONES

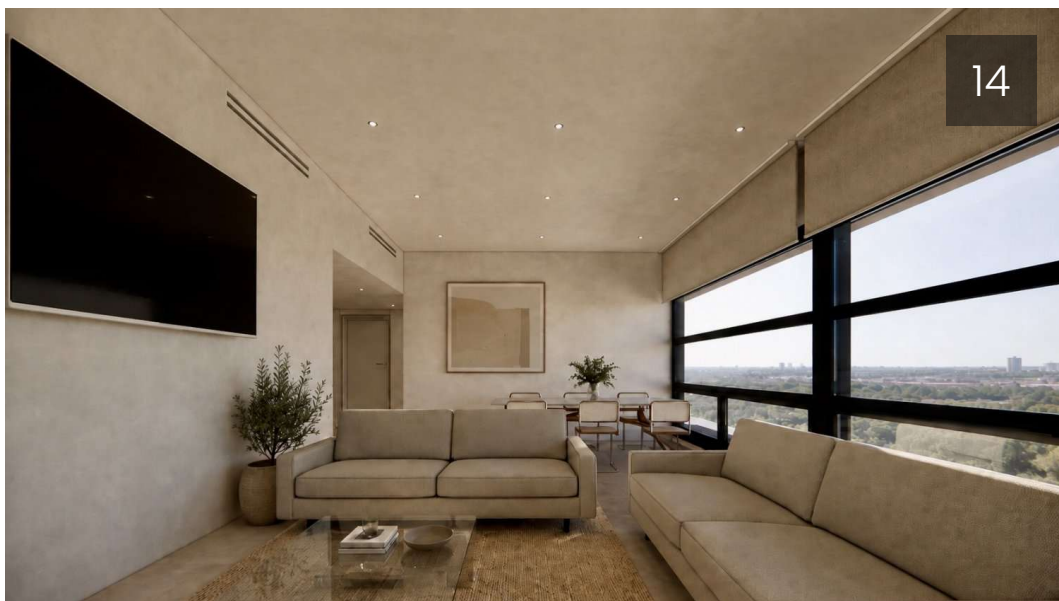
02.05 D – ÁREA DE CONTROL y SEGURIDAD

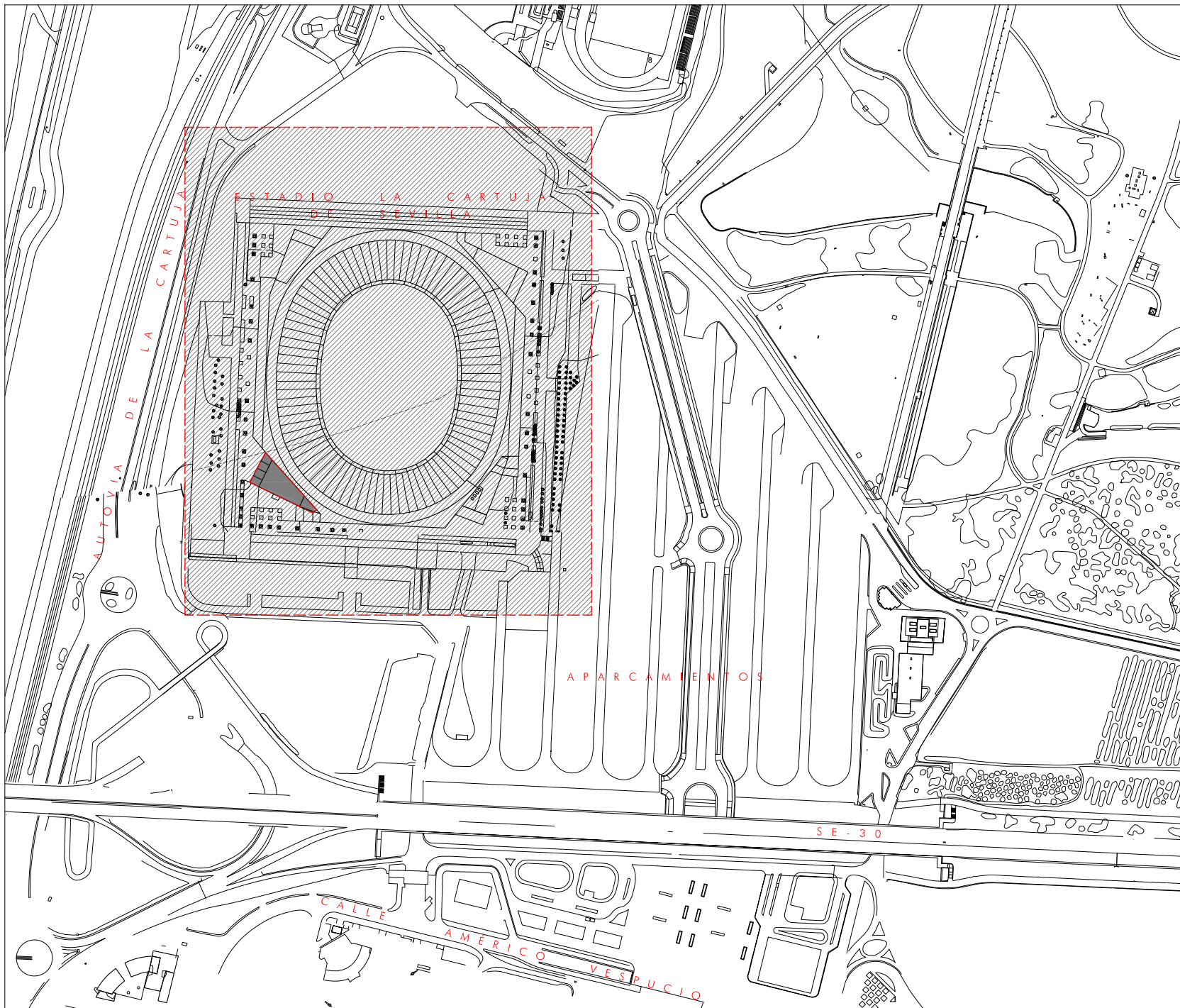






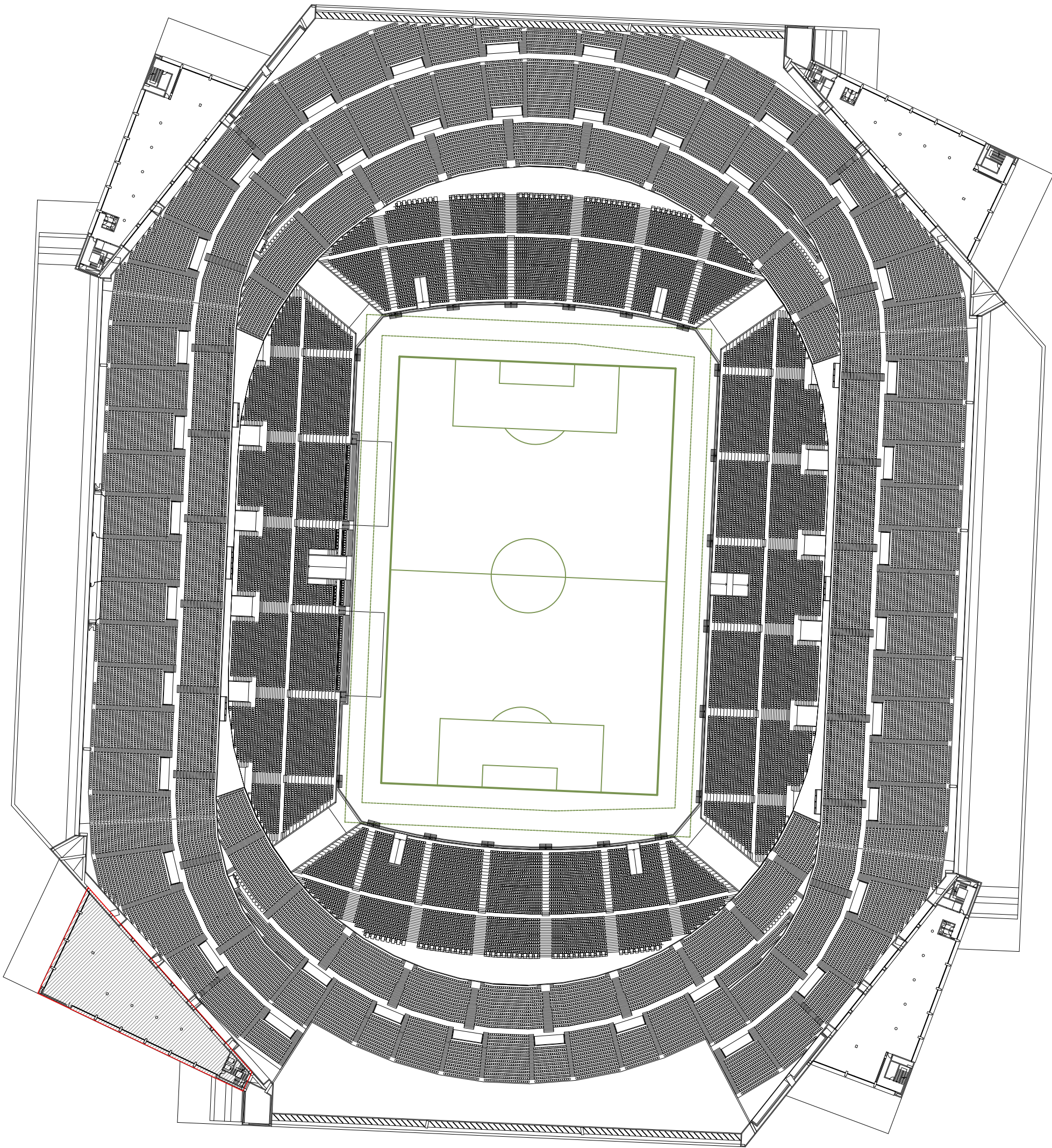


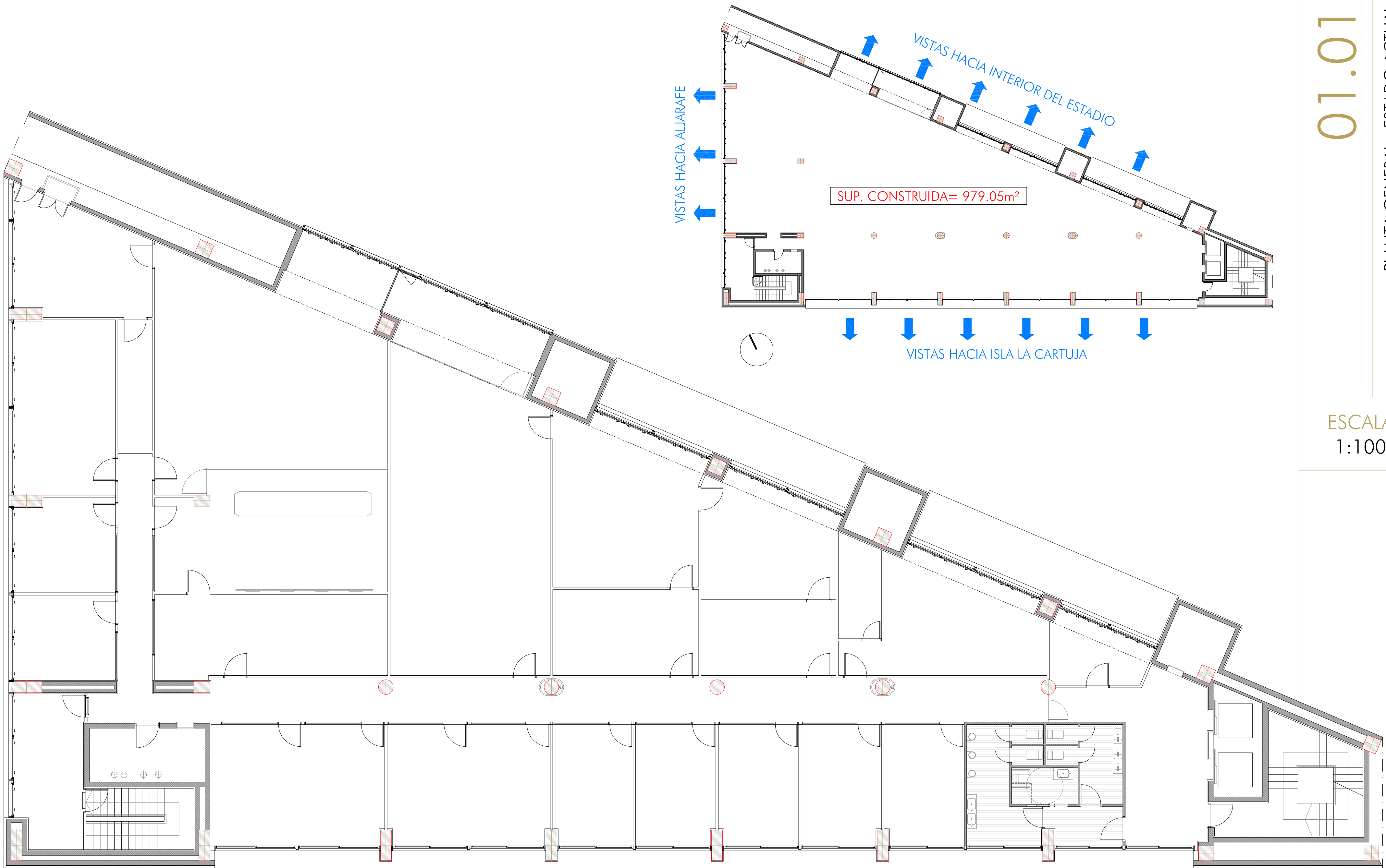


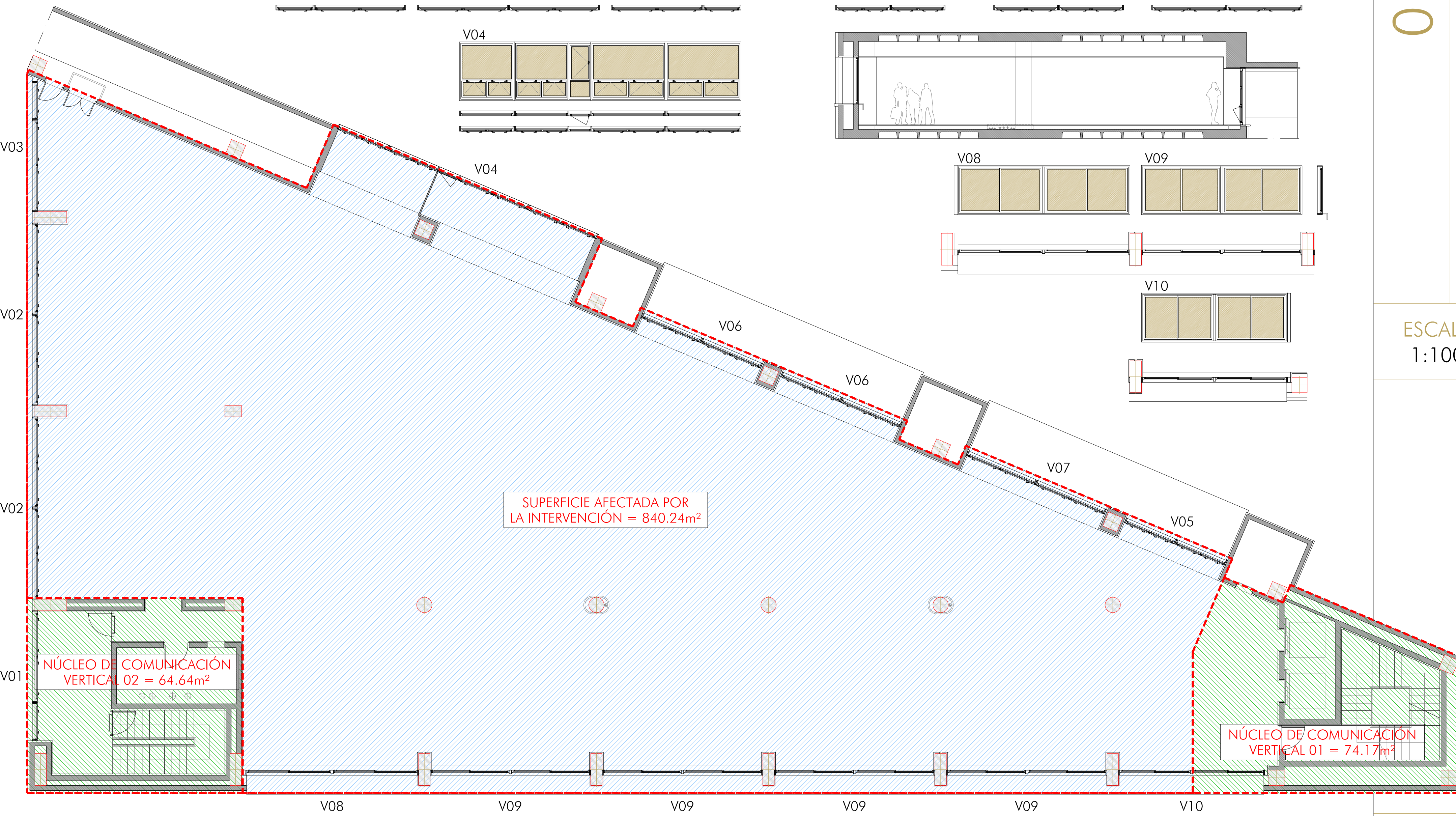
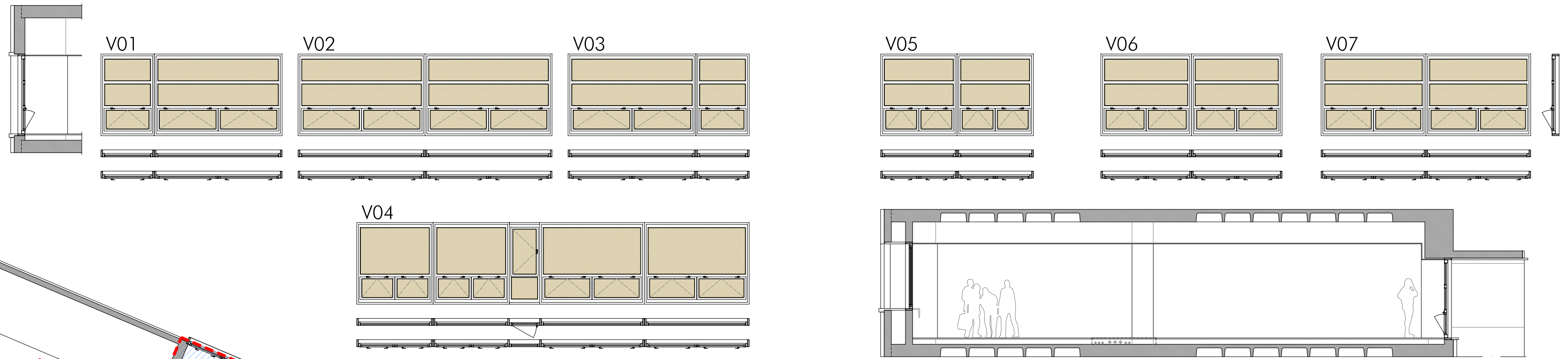


SITUACIÓN

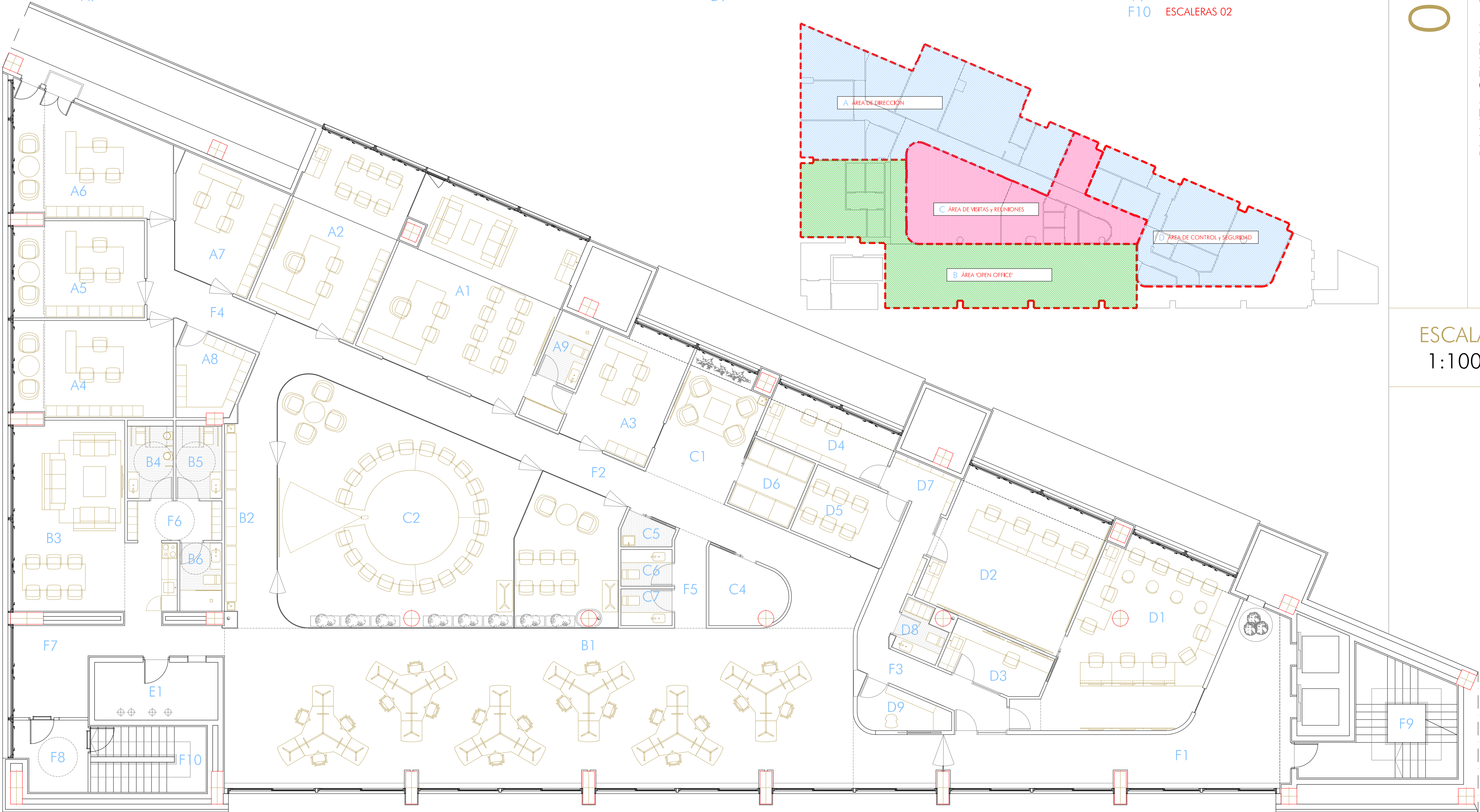
ISLA DE LA CARTUJA, SECTOR NORTE 41092 - SEVILLA

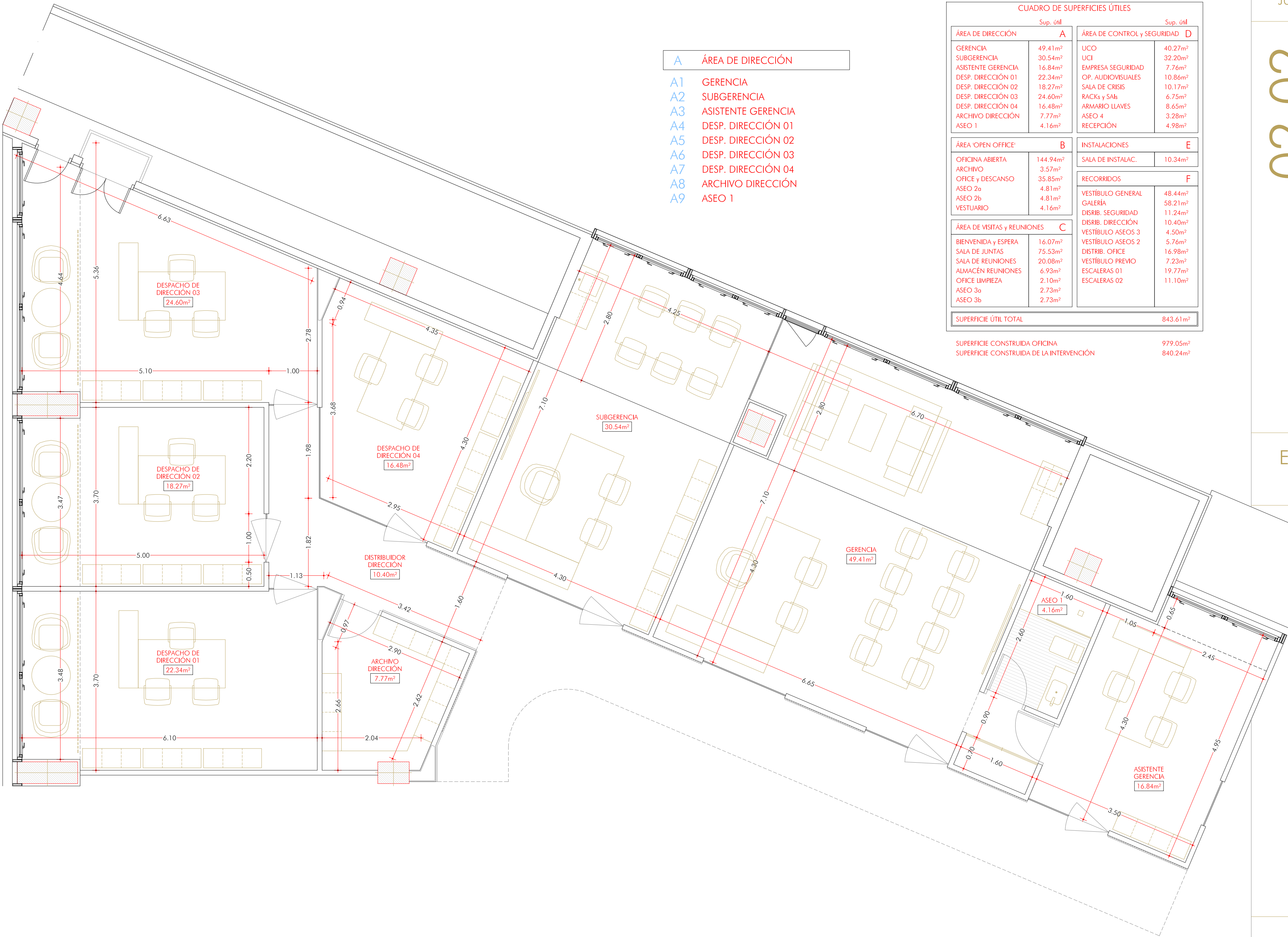






A	ÁREA DE DIRECCIÓN	B	ÁREA 'OPEN OFFICE'	C	ÁREA DE VISITAS y REUNIONES	D	ÁREA DE CONTROL y SEGURIDAD	E	INSTALACIONES	F	RECORRIDOS
A1	GERENCIA	B1	OFICINA ABIERTA	C1	BIENVENIDA y ESPERA	D1	UCO	E1	SALA DE INSTALAC.	F1	VESTÍBULO GENERAL
A2	SUBGERENCIA	B2	ARCHIVO	C2	SALA DE JUNTAS	D2	UCI			F2	GALERÍA
A3	ASISTENTE GERENCIA	B3	OFICE y DESCANSO	C3	SALA DE REUNIONES	D3	EMPRESA SEGURIDAD			F3	DISTRIBUIDOR SEGURIDAD
A4	DESP. DIRECCIÓN 01	B4	ASEO 2a	C4	ALMACÉN REUNIONES	D4	OP. AUDIOVISUALES			F4	DISTRIBUIDOR DIRECCIÓN
A5	DESP. DIRECCIÓN 02	B5	ASEO 2b	C5	OFICE LIMPIEZA	D5	SALA DE CRISIS			F5	VESTÍBULO ASEOS 3
A6	DESP. DIRECCIÓN 03	B6	VESTUARIO	C6	ASEO 3a	D6	RACKs y SAls			F6	VESTÍBULO ASEOS 2
A7	DESP. DIRECCIÓN 04			C7	ASEO 3b	D7	ARMARIO LLAVES			F7	DISTRIBUIDOR OFICE
A8	ARCHIVO DIRECCIÓN					D8	ASEO 4			F8	VESTÍBULO PREVIO
A9	ASEO 1					D9	RECEPCIÓN			F9	ESCALERAS 01
										F10	ESCALERAS 02

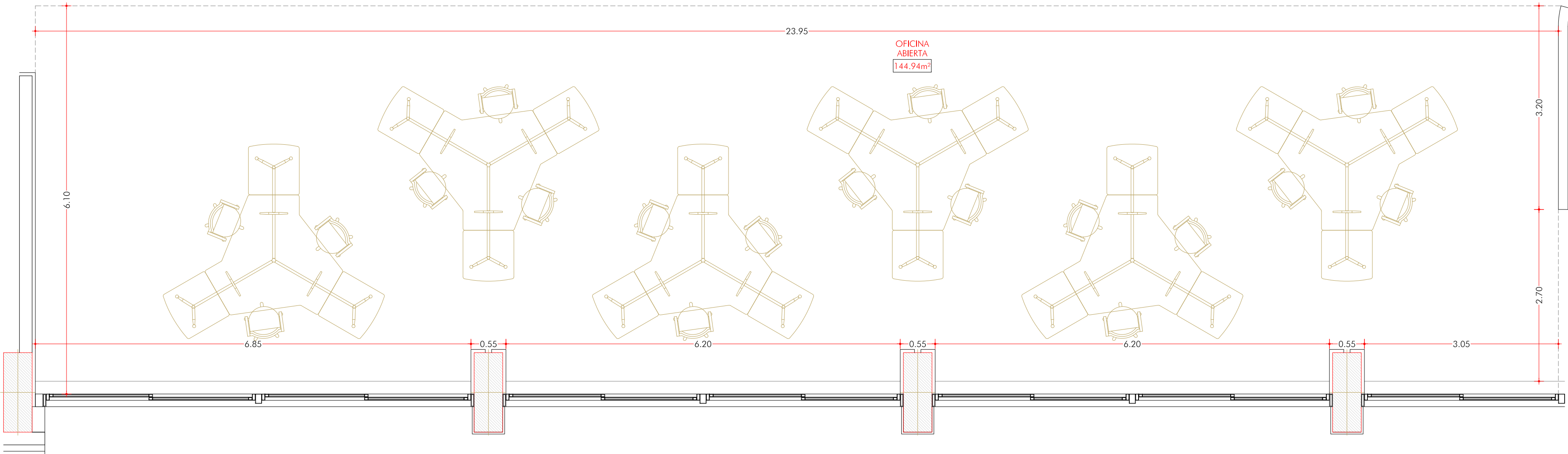
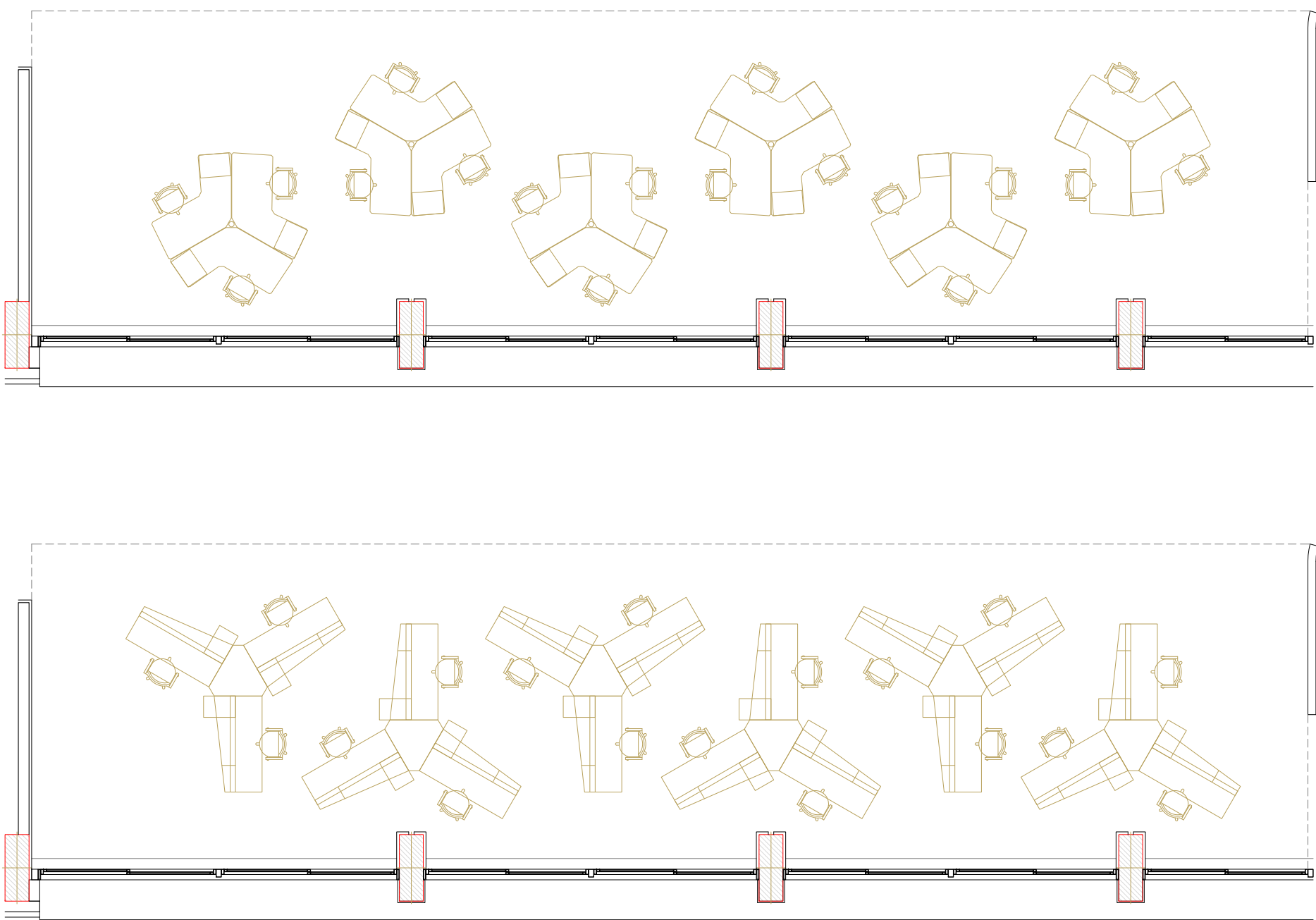
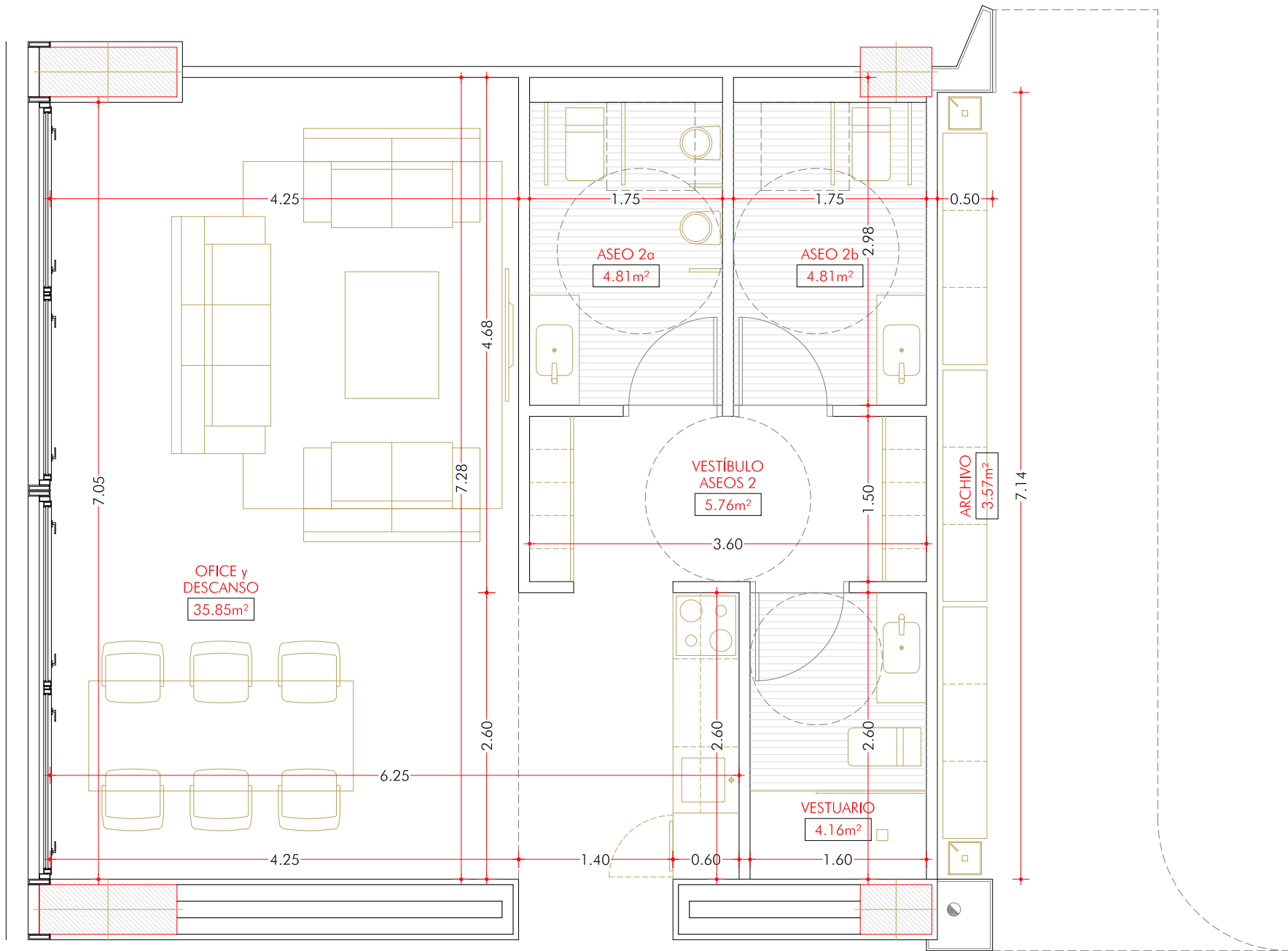




- A ÁREA DE DIRECCIÓN
- A1 GERENCIA
- A2 SUBGERENCIA
- A3 ASISTENTE GERENCIA
- A4 DESP. DIRECCIÓN 01
- A5 DESP. DIRECCIÓN 02
- A6 DESP. DIRECCIÓN 03
- A7 DESP. DIRECCIÓN 04
- A8 ARCHIVO DIRECCIÓN
- A9 ASEO 1

CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES			
Sup. útil		Sup. útil	
ÁREA DE DIRECCIÓN	A	ÁREA DE CONTROL Y SEGURIDAD	D
GERENCIA	49.41m²	UCO	40.27m²
SUBGERENCIA	30.54m²	UCI	32.20m²
ASISTENTE GERENCIA	16.84m²	EMPRESA SEGURIDAD	7.76m²
DESP. DIRECCIÓN 01	22.34m²	OP. AUDIOVISUALES	10.86m²
DESP. DIRECCIÓN 02	18.27m²	SALA DE CRISIS	10.17m²
DESP. DIRECCIÓN 03	24.60m²	RACKs y SAls	6.75m²
DESP. DIRECCIÓN 04	16.48m²	ARMARIO LLAVES	8.65m²
ARCHIVO DIRECCIÓN	7.77m²	ASEO 4	3.28m²
ASEO 1	4.16m²	RECEPCIÓN	4.98m²
ÁREA 'OPEN OFFICE'		INSTALACIONES	
OFICINA ABIERTA	144.94m²	SALA DE INSTALAC.	10.34m²
ARCHIVO	3.57m²	RECORRIDOS	
OFICE y DESCANSO	35.85m²	VESTÍBULO GENERAL	48.44m²
ASEO 2a	4.81m²	GALERÍA	58.21m²
ASEO 2b	4.81m²	DISRIB. SEGURIDAD	11.24m²
VESTUARIO	4.16m²	DISRIB. DIRECCIÓN	10.40m²
ÁREA DE VISITAS y REUNIONES		VESTÍBULO ASEOS 3	4.50m²
BIENVENIDA y ESPERA	16.07m²	VESTÍBULO ASEOS 2	5.76m²
SALA DE JUNTAS	75.53m²	DISTRIB. OFICE	16.98m²
SALA DE REUNIONES	20.08m²	VESTÍBULO PREVIO	7.23m²
ALMACÉN REUNIONES	6.93m²	ESCALERAS 01	19.77m²
OFICE LIMPIEZA	2.10m²	ESCALERAS 02	11.10m²
ASEO 3a	2.73m²		
ASEO 3b	2.73m²		
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL		843.61m²	

SUPERFICIE CONSTRUIDA OFICINA 979.05m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA DE LA INTERVENCIÓN 840.24m²



- B ÁREA 'OPEN OFFICE'
- B1 OFICINA ABIERTA
- B2 ARCHIVO
- B3 OFICE y DESCANSO
- B4 ASEO 2a
- B5 ASEO 2b
- B6 VESTUARIO

