

**CONCURSO DE IDEAS PARA LA REHABILITACIÓN DE LA NAVE PRINCIPAL DE
LA ANTIGUA FÁBRICA DE CLESA EN MADRID**

CONSULTAS DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO

1. Quería averiguar cómo hay que hacer para poder inscribirse al concurso y cuanto sería el costo de inscripción.

El presente concurso no tiene inscripción previa. Tal y como se especifica en la cláusula 5.1 de las bases, La mera presentación de la documentación establecida en la cláusula 6 bastará para presentarse al concurso.

Por otro lado, al igual que todos los concursos gestionados por la Oficina de Concursos del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, la participación en el mismo no tiene coste de inscripción para los concursantes.

2. Soy un arquitecto argentino y quería saber si podía participar en el concurso. ¿Es de carácter internacional? y cuál es el valor de las bases en caso tener costo.

Puede participar en el concurso, que está abierto a todos los arquitectos del mundo.

En el caso de que resultara premiado, al no estar su título de arquitecto homologado para trabajar en España, METROVACESA le exigiría su asociación con un arquitecto o estudio local para el desarrollo del proyecto premiado.

Las bases y la documentación técnica del concurso así como la participación en el mismo no tienen coste económico alguno para el concursante.

3. I am a French architect, and I would like to know if it's possible to participate to the competition in English.

The competition is open to all architects on the world. In addition, the

competition rules do not specify anything about the language of proposals submission. Proposals submitted in English will be fully understood by most Jury members.

(El concurso está abierto a todos los arquitectos del mundo. Además, las bases del concurso no especifican nada en cuanto al idioma de presentación de las propuestas. Las propuestas presentadas en inglés serán comprendidas perfectamente por la mayoría de los miembros del Jurado)

4. **Somos un equipo con las siguientes características:** Existe una sociedad con un arquitecto responsable que asumiría el papel de dirección del equipo, figurando como autor responsable a todos los efectos del concurso. También existirían dos personas ajenas a la sociedad que asumirían el papel de colaboradores. Uno de ellos tendría el título de “Graduado en Estudios de Arquitectura” y el master habilitante con competencia plena en el ejercicio del arquitecto y el otro dispondría del título de “Graduado en estudios de Arquitectura” pero sin el master habilitante, con sus competencias parciales correspondiente.

Con este modelo de equipo y de acuerdo a vuestras bases, entendemos que deberíamos presentarnos con el correspondiente anexo 1.3 Boletín de presentación, modelo mixto.

Nuestra duda surge ahora. ¿Los colaboradores se consideran a todos sus efectos como coautores y, por tanto, tienen que tener todas las competencias designadas por el master habilitante (en cuyo caso uno de los miembros no las reuniría) tal y como aparece en el anexo 3, o por lo contrario, la sociedad asumiría el papel responsable a todos sus efectos?

Los colaboradores no tendrán en ningún caso la condición de coautores y por lo tanto no es necesario que estén en posesión del título de arquitecto. En este caso tendrían que rellenar el anexo 1.2 y añadir un apartado de colaboradores.

Si la persona ajena a la sociedad que está en posesión del master habilitante tuviera la condición de coautor, tendrían que rellenar el anexo

1.3, figurando esta persona como autora de la propuesta junto con la sociedad. La persona que no está en posesión del master figuraría como colaborador (en ningún caso como autor)

5. **Quisiera saber si es posible presentarse al concurso sin realizar la colegiación, y si es posible en el caso de resultar premiado colegiarse con posterioridad.**

Para participar en el concurso no es necesario estar colegiado, la única condición es estar en posesión del título de arquitecto.

6. **Me gustaría saber si es posible presentarse al concurso un equipo de varios autores arquitectos en el que ninguno esté colegiado. En el caso de ser posible, supongo que no sería necesario cumplimentar el anexo 3, ya que ninguno dispondría de número de colegiado.**

Para participar en el concurso no es necesario estar colegiado. La única condición es estar en posesión del título de arquitecto.

Sí es necesario cumplimentar el anexo 3, declaración responsable de estar en posesión del título de arquitecto y, en su caso (a efectos estadísticos) encontrarse colegiado en algún colegio o asociación profesional. En el caso de no estar colegiado no se rellenará este último apartado pero sí se entregará firmada la declaración responsable.

7. **¿Pueden participar en el concurso arquitectos no colegiados y artistas?**

No es necesario estar colegiado para participar en el concurso, tan solo se deberá estar en posesión del título de arquitecto.

Un artista tan solo podrá tomar parte en el concurso formando parte de un equipo multidisciplinar encabezado por un arquitecto.

8. **¿Puede un equipo de arquitectos técnicos presentarse a la convocatoria de rehabilitación?**

No. Este concurso está dirigido exclusivamente a arquitectos.

9. ¿Pueden participar estudiantes de arquitectura?

No. Este concurso está dirigido exclusivamente a arquitectos.

10. Quisiera saber si mi empresa localizada en México puede participar en el concurso.

Tu empresa podrá participar en el concurso, siempre que sus fines sociales correspondan con el objeto del mismo (realización de proyectos de Arquitectura). En este caso, el director del equipo deberá ser un arquitecto, que figurará como autor responsable, a todos los efectos, del concurso.

11. Me gustaría, si es posible, obtener la confirmación de que, según lo establecido en las bases del concurso, no es necesaria una inscripción previa al mismo, siendo suficiente la presentación en tiempo del trabajo y la "documentación administrativa".

Efectivamente, este concurso no precisa inscripción previa. Tal y como se indica en el punto 5.1 de las bases.

12. En el sobre 2, ¿es necesario imprimir el dossier o con introducirlo en el CD es suficiente?

El dossier se entregará exclusivamente en formato PDF.

13. Por lo que he entendido, en los paneles deben de figurar, además de los documentos gráficos necesarios, un presupuesto de ejecución material de la propuesta y un texto explicativo de la misma. Me gustaría saber si estoy en lo cierto y de ser así que grado de definición debería de tener dicho presupuesto.

Me gustaría saber, así mismo, si existe un tope presupuestario o que grado de incidencia va a tener dicha estimación en la

evaluación de la propuesta.

Será el propio concursante quien decida el grado de definición que tenga su propuesta, incluido el presupuesto estimado de la actuación o la memoria explicativa.

En cuanto al presupuesto de la actuación, este no está acotado y su incidencia en la evaluación de la propuesta estará en función de la propia propuesta.

- 14. Respecto a la estimación del presupuesto de ejecución material, ¿es obligatorio aportar un resumen de presupuesto desglosado por capítulos o es suficiente con dar una única cifra total? ¿Existe alguna cifra orientativa a este respecto?**

No existe un presupuesto estimado para la intervención.

El concursante deberá indicar la estimación del presupuesto de ejecución material de su propuesta del modo que considere más adecuado, desglosado por capítulos o no.

- 15. ¿Es necesario presentar el presupuesto de ejecución?**

Sí, una estimación del coste de la obra.

- 16. ¿Dónde se debe adjuntar o presentar el presupuesto de ejecución materia? En el párrafo 2 del punto 7.1 de las bases se dice: "Se admitirá cualquier expresión gráfica que permita explicar la propuesta, incluyendo: memoria de intenciones, parámetros básicos de la propuesta y estimación del presupuesto de ejecución material, que quedará estrictamente contenida en el citado panel."**

La estimación del presupuesto deberá ir contenida en los paneles y, en su caso, en la memoria.

- 17. ¿Existe la posibilidad de entregar una maqueta a mano para poder representar el espacio de manera tridimensional?**

No es posible esta opción. Lo que sí es posible es incluir en los paneles fotografías de la maqueta.

18. ¿Está prevista la posibilidad de visitar el edificio?

El edificio se pudo visitar durante los días 22, 23 y 24. Estas visitas fueron anunciadas convenientemente en la página web del concurso.

19. ¿Hasta qué hora se puede entregar la documentación el día 1 de octubre?

La documentación se puede entregar en mano en la Oficina de Concursos el día 1 de octubre hasta las 18:30 horas o enviar por correo o mensajería hasta las 24:00 horas del día 1 de octubre. En este último caso, el envío deberá ser notificado también antes de que finalice el día 1 de octubre.

CONSULTAS DE CARÁCTER TÉCNICO

1. Nos gustaría saber si dispondréis de más imágenes para la gente que estamos fuera de Madrid. Os agradeceríamos más información gráfica.

Se ha añadido a la documentación del concurso un reportaje fotográfico actual del edificio.

2. ¿Sería posible disponer de planos de SECCIONES y ALZADOS del edificio de la antigua fábrica de CLESA, ya sean copias de los originales o levantamiento actual? Es crucial para poder hacer una propuesta bien fundamentada.

Toda la documentación de la que disponemos está ya puesta a disposición de los concursantes. No obstante en la página web de la *Fundación Alejandro de la Sota* pueden encontrar una amplia documentación gráfica original.

<http://archivo.alejandrodelasota.org/>

3. Sin ser facilitadas tanto las secciones como las dimensiones de los diferentes elementos a conservar, escaleras, carpinterías, cubierta etc., el estudio de rehabilitación no es factible.

Esta cuestión queda a criterio de los concursantes.

4. ¿Se podría disponer de un levantamiento topográfico del área a intervenir?

La altimetría del área de intervención está reflejada en el plano de ordenación puesto a disposición de los concursantes.

5. ¿Qué área-zona adopta el nivel -1,65 m?

La que está así definida en el plano CLM-A-FAB-AE-PL-00, que se corresponde con el nivel inferior de la zona de oficinas.

6. Las zonas de paletización y almacén de productos no refrigerados, ¿a qué nivel están?

Todos los niveles de las zonas protegidas que deberán ser conservadas están indicados en los planos CLM-A-FAB-AE-PL-00, CLM-A-FAB-AE-PL-1,63, CLM-A-FAB-AE-PL-4,33 y CLM-A-FAB-AE-PL-7,71.

7. En los planos facilitados, aparece dibujada la cota + 1,63 m del apéndice anexo de servicios (esquina Noroeste), del mismo modo que dicho apéndice a la cota -1,65 m. ¿Podría facilitarse dicho plano (+1,63 m) redibujado correctamente? De no ser posible, ¿Podrían confirmar que ha habido un error en el dibujo de ese apéndice en la documentación facilitada?

Efectivamente se trata de un error, no aparece la planta de cafetería, aquella en la que desemboca la escalera de acceso principal. No disponemos de esta documentación.

8. ¿Cuál es la altura exacta de piso de la zona de las oficinas y de las dos naves?

La indicada en los planos facilitados a los concursantes en la página web del concurso.

9. ¿El área de intervención, objeto del concurso, es la circunscrita que se muestra incluida en la página 2 del pliego técnico?

Sí. Concretamente las parcelas P-1, P-6 y P-7.

10. El edificio de la parcela P-7 pensado como hotel, ¿Con qué grado de definición hay que presentarlo? ¿Solo volumétricamente o hay que definir las distribuciones interiores en su totalidad, incluyendo la

definición de las fachadas? Quiero decir, ¿hay que entender todo el proyecto como la rehabilitación de la fábrica, el entorno inmediato, el edificio de aparcamiento y el hotel, todo como un conjunto o por el contrario se trataría de la rehabilitación de la fábrica y el entorno inmediato, dejando el hotel y aparcamiento con un diseño únicamente volumétrico?

El edificio de la parcela P-7 (sugerido un hotel), el aparcamiento de la parcela P-6 (espacio público perimetral) y el propio espacio público, también son objeto del concurso. Serán los concursantes quienes decidan el grado de definición de sus propuestas.

11. ¿Se va a facilitar la superficie máxima de ocupación?

La superficie máxima de ocupación sobre rasante ya está definida y se corresponde con la parcela P1 (antigua fábrica) y área de movimiento de la parcela P7 (edificio complementario).

12. ¿Se permiten ampliaciones de las naves o construcciones de nueva planta, o sólo intervenciones en los edificios existentes y demoliciones?

En las parcelas P-6 (espacio público perimetral) y P-7 (edificio complementario) evidentemente se permiten construcciones de nueva planta. En la parcela P-1 (antigua fábrica) tan solo se permiten las intervenciones definidas en la modificación del Plan General y en el informe dictamen de la Comisión Local de Patrimonio Histórico, adjuntos a las bases del presente concurso.

13. ¿Se va a facilitar el techo máximo construible?

Ya está definido. Y se corresponde con el de la antigua fábrica, con su volumetría actual y la parcela P7 (5 alturas. H= 21 metros).

14. ¿Se nos facilitará el galibo máximo del edificio de la parcela P-7?

Este dato ya está incluido en la documentación del concurso. 21 metros.

15. ¿Está permitido llegar a 6 plantas y 21 m de altura en el edificio nuevo?

No. El número máximo de plantas sobre rasante, incluida la baja, es de cinco.

La altura de coronación es de 21 metros.

16. ¿Es posible saber las condiciones de volumen y normas de altura que se deben aplicar del PGOU de Madrid para el volumen de nueva planta a proponer en el concurso de V plantas de altura y una altura máxima de 21 m? Necesitaríamos definición de altura máxima, cómo se mide en el caso del PGOU de Madrid, si se permite un ático retranqueado o no por encima de la V (o Planta Baja + 4 Plantas) planta, etc. Vuelos máximos en fachada, qué elementos pueden sobresalir por encima de los 21 m de altura máxima, etc. Podrían por favor facilitarnos estos condicionantes urbanísticos que establece el PGOU de Madrid, ya que a los participantes que no sean de esta localidad les resultará muy útil y de gran ayuda. De hecho hemos intentado acceder al PGOU en internet y no hemos encontrado la documentación a consultar ¿Podrían facilitar también el link al PGOU de Madrid?

Todas estas cuestiones están definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Adjuntamos el enlace a la página web del ayuntamiento de Madrid.

[http://www.madrid.es/UnidadWeb/UGNormativas/Normativa/2010/Ficheros/NN.UU.%20PGOUM-97%20\(edici%C3%B3n%20original%20impresa\)_con%20marcadores.pdf](http://www.madrid.es/UnidadWeb/UGNormativas/Normativa/2010/Ficheros/NN.UU.%20PGOUM-97%20(edici%C3%B3n%20original%20impresa)_con%20marcadores.pdf)

17. ¿Qué vuelos se permiten en la parcela P-7?

Los definidos en el Plan General de Ordenación Urbana. Concretamente en el artículo 6.6.9 de las NN.UU.

18. Si bien no se dispone de un presupuesto objetivo para el desarrollo de la propuesta, ¿se va a facilitar una cifra límite al respecto?

No.

19. ¿Podrían facilitar el presupuesto estimado o alguna directriz en base a los recursos económicos de la obra?

Tal y como se especifica en el punto 4 del Pliego de Prescripciones Técnicas del concurso, no se dispone de un presupuesto objetivo para el desarrollo de la propuesta de rehabilitación, en el bien entendido que la sociedad propietaria valorará especialmente para su desarrollo la existencia de un adecuado equilibrio entre los costes de la rehabilitación y los ingresos potenciales que generen los usos que en la misma se implanten.

20. Es una exigencia del concurso que la propuesta justifique un adecuado (?) equilibrio entre los costes de la rehabilitación y los ingresos potenciales, ¿algo así como una pseudo-fórmula de rappel urbanístico, se debe precisar?

No entendemos el término "*rappel urbanístico*".

21. El no alertar a los participantes de los condicionamientos técnicos, coste estimativo y, en general, de cuantos otros datos sean necesarios para su completa comprensión y determinación, ¿no se contradice con la obligación de velar y adecuarse a la dignidad y la ética de la profesión de Arquitecto?

Entendemos que no.

22. En atención a los participantes competentes y en el deseo del buen desarrollo del certamen, ¿no estiman que la insuficiente información ofrecida no garantiza su igualdad de concurrencia y objetividad y atenta a los derechos, la ética y el prestigio de la

profesión?

Entendemos que no.

23. Si se debe servir al hospital vecino en facilitarle recursos de aparcamiento estáticos, ¿se nos va a facilitar una estimación del número de necesidades?

No.

24. ¿El gálibo máximo en la rehabilitación del edificio lo limita la cubrera existente de cubierta de diente de sierra a conservar?

Sí. Será preciso restaurar la volumetría actual de la cubierta.

25. En las bases aparece que la volumetría de las cubiertas de las naves está protegida. ¿Significa también que las áreas acristaladas y opacas tienen que permanecer en su sitio original o se puede trabajar con estas?

Se deberá mantener la configuración original del proyecto.

26. Quisiera saber en específico qué tipo de programa se busca implementar en aquel lugar en virtud del plan del Ayuntamiento de Madrid y sus disposiciones. Nos interesa saber cuáles serían las iniciativas impulsadas por ese organismo de manera de tener mayor claridad al momento de elegir una propuesta para dicho sector.

No existe ningún programa predeterminado. Sí se deberá tener en cuenta, no obstante, la futura explotación del inmueble, por parte del promotor, con usos productivos. Para el edificio de nueva planta de la parcela P7, también se da libertad de uso, aunque se sugiere a los concursantes el uso terciario-hospedaje para el desarrollo de un hotel.

27. Sería de gran ayuda saber si hay alguna idea conceptual o filosófica

del tipo de edificio que se quiere conseguir. Es decir, si existe alguna línea que pueda ser más apropiada para el proyecto en cuestión.

No. Esta cuestión es objeto del concurso.

28. ¿Es posible implementar actividad educacional-industrial en dicho lugar? Pienso en una escuela de artes y oficios, o una escuela técnica, entre otras opciones.

Sí.

29. Se menciona el establecimiento de un centro comercial. ¿Se desarrollará éste en el interior de las naves? ¿Debemos considerarlo como parte de nuestro programa? ¿Cuál sería el área destinada al centro comercial en ese caso?

Deberán ser los concursantes quienes realicen la propuesta de implantación de nuevos usos compatibles con el planeamiento impulsado por el Ayuntamiento de Madrid.

30. ¿Es posible agregarle otros usos además del comercial?

Sí. Cualquiera de los usos definidos en la modificación del Plan General.

31. ¿Es posible darle otro uso que no sea el de hotel al edificio complementario situado en la parcela P-7?

Sí. Cualquiera de los usos definidos en la modificación del Plan General.

32. ¿Existe el semisótano proyectado originalmente? En caso afirmativo, ¿cuál es la localización y geometría de dicho semisótano?

Efectivamente el semisótano existe, estando situado debajo de la nave de

fabricación (nave principal) y del porche de la fachada Este no protegido. No se encuentra reflejado en el expediente de protección ya que éste sólo atañe a la superficie edificada sobre rasante.

33. ¿Podría utilizarse o ampliarse la planta del semisótano existente para ubicar el hipermercado o cadena de supermercado del Mall?

El uso que se le dé al mismo dependerá del programa, debiéndose tener en cuenta que parte del mismo se encuentra debajo de edificación no protegida que pasará a zona verde pública (zona reservada para el aparcamiento subterráneo) y teniendo en cuenta que la superficie edificada máxima no debe superar los 8.570 m² que fija el planeamiento.

34. Se menciona también como nuevo uso del complejo CLESA el residencial. ¿Deben proyectarse también viviendas dentro del conjunto? ¿En ese caso cuál sería la superficie dedicada a ellas?

El uso residencial está reservado a las parcelas P-2, P-3, P4 y P-5 que no son objeto del presente concurso.

35. En los edificios residenciales, ¿cuántas plantas pueden hacerse bajo rasante? Entiendo que son parkings privados solo para el uso de los residentes.

Las parcelas residenciales no son objeto del presente concurso.

36. ¿Es necesario respetar las extrañas volumetrías, los usos y las alturas que figuran en los planos OP3 y OP4 de la Modificación del Plan General, o por el contrario existe libertad para ordenar esa zona como parece desprenderse de lo que significa un concurso de ideas?

Nos tememos que cuando hablan de “extrañas volumetrías” se refieren a la ordenación de las parcelas P-2, P-3, P-4 y P-5, que no son objeto del presente concurso.

37. ¿Es posible tener alguna referencia de los edificios de las parcelas P-2, P-3, P-4 y P-5, como ingresos, alturas y/o fachadas?, sería una información importante para entender el entorno futuro de la antigua fábrica.

En la actualidad tan solo está definida la volumetría de estas parcelas, que es la indicada en los planos de ordenación.

38. ¿La vía pública principal que cohabita además con las parcelas P-2, P-3, P-4 y P5 se ha de intervenir específicamente?

No.

39. ¿Se va a indicar la situación y el lugar de las puertas de las zonas de oficinas a conservar?

Toda la documentación de la que disponemos está ya puesta a disposición de los concursantes.

40. ¿Las estructuras de hormigón destinadas a la sustentación de depósitos en la nave cota +7,71 cumplen en la actualidad con las especificaciones de cumplimiento que contempla el Código Técnico de la Edificación, sin verse alteradas por el tipo de uso que se les dé?

Esta cuestión es objeto del concurso.

41. ¿Es posible cambiar la pieza arquitectónica de Tipología de Bloque (posible Hotel) por una Tipología de Torre, con el mismo aprovechamiento y edificabilidad previsto?

No. Deberá respetarse el planeamiento aprobado inicialmente.

42. ¿Pueden confirmarme que pueden hacerse dos sótanos en la

parcela P-7?

Así es.

43. ¿Estos sótanos son para Parking o son para más área comercial?

En las plantas bajo rasante pueden proponerse cualquiera de los usos admitidos por el PGOU de Madrid.

44. ¿Podría conectarse el parking de la parcela P-7 con el parking de la fábrica?

Sí.

45. ¿Puede destinarse a almacén parte de la superficie del sótano primero de la parcela P-7?

Sí.

46. Para el aparcamiento subterráneo propuesto en el enunciado ¿es posible, por motivos de evacuación de humos o eficiencia de propio parking, que sea parcialmente abierto?

No, el aparcamiento debe ser completamente soterrado, para conseguir la mayor cantidad de espacio verde posible. Nos remitimos al plano de ordenación aprobado. Simplemente hemos de matizar que sobre rasante debe cumplir las condiciones de espacio verde público. (Capítulo 7.8 del PGOUM-97)

47. ¿Hay que proyectar “zona verde” en las dos zonas previstas en los dos espacios libres, en la primera plaza encima de los aparcamientos y en la otra plaza de carga y descarga o se puede proyectar “plaza dura” más o menos amable, para zonas de acogida y previsión de eventos y otras actividades?

Se trata de espacios públicos cuyo diseño es objeto del presente concurso. Los concursantes tienen plena libertad al respecto.

48. ¿A que se refieren cuando se dice de: "...mantener las estructuras de hormigón de sustentación de depósitos en la nave de cota +7,41..."? ¿pueden enviarnos una foto o dibujo, descriptivos de dicha estructura?

Se trata de las estructuras de hormigón de la nave de cota +7,71 que aparecen en la fotografía facilitada con el nombre 02-MANTEQ-CAMARAS-03.jpg.

49. Los elementos de restauración obligatoria, ¿se deben sólo restaurar o con su restauración podrían modificarse?

Deberán ser restaurados. En cualquier caso, se estará al criterio de la Comisión Local de Patrimonio Histórico.

50. Al demoler los elementos y zonas no protegidas, tendremos que trabajar con nuevas fachadas. ¿Hay sugerencias o directivas en relación a este punto?

Tal solo se deberá tener en cuenta que algunas de las fachadas están protegidas y deberán ser restauradas obligatoriamente. Se trata concretamente, tal y como se indica en el expediente de protección, de la fachada principal recayente a la avenida del Cardenal Herrera Oria, la fachada oeste y las fachadas recayentes al muelle de carga y descarga situado al oeste del edificio.

51. Se considera la nave central como elemento protegido pero en otra parte del documento se menciona que se propone demoler la estructura metálica en la nave central, ¿A qué se refiere?

Se ha publicado en la página web del concurso un reportaje fotográfico en el que se puede apreciar la estructura metálica a la que hace referencia.

52. En la página 4 del documento Extracto de memoria MPG fabrica CLESA COAM, en el tercer párrafo, se dice: *“En este caso se considera que la volumetría de las dos naves principales, con el perfil de los lucernarios de cubierta unidos al cuerpo de oficinas y de vestuarios en fachada principal incluyen los elementos esenciales del proyecto de arquitectura de Alejandro de la Sota.”* Entiendo que los perfiles metálicos han de conservarse, pero el revestimiento (cubierta) puede demolerse o cambiar de material, ¿no es así?

Esta cuestión queda a criterio del concursante. En cualquier caso se estará al criterio de la Comisión Local de Patrimonio Histórico.

53. Cuando se refiere a la *“...volumetría de las dos naves principales...”*, entiendo que los bloques de hormigón (cerramiento/muros) se pueden demoler, pero el volumen se mantiene.

Esta cuestión queda a criterio del concursante. En cualquier caso se estará al criterio de la Comisión Local de Patrimonio Histórico.

54. ¿Hay alguna posibilidad de hacer alguna apertura en los forjados?

Sí.

55. Se insiste en el documento *“Informe dictamen comisión local de patrimonio”* en el mantenimiento de los niveles de los diferente forjados. ¿Qué grado de modificación admiten dichos forjados en cuanto a la eliminación de ciertas partes?

Se podrán realizar modificaciones puntuales debidas a necesidades funcionales, de accesibilidad o seguridad. En cualquier caso, se estará al criterio de la Comisión Local de Patrimonio Histórico.

56. ¿Es posible la creación de nuevos niveles, y si es así, deben estar alineados con los niveles existentes?

Es posible la creación de nuevos niveles que podrían no estar al mismo nivel que los existentes, pero hay que tener en cuenta la edificabilidad (8.570m²).

57. Considerando la escasa altura existente entre los forjados de los niveles +1,63 y +4,33 ¿es posible demoler el forjado del nivel +1,63?

En principio no al tratarse ambos de elementos protegidos. No obstante se estará finalmente el criterio de la Comisión Local de Patrimonio Histórico.

58. En las naves centrales existe un forjado a +4,33 y otro a +1,63, esto da una diferencia entre plantas de 2,70 m, que no es una altura muy grande. Además hay que descontar el grosor del forjado (con espesor desconocido) y unas jácenas (con altura desconocida). ¿Me podrían informar de la altura libre que finalmente queda en esa planta?

En la página web de la *Fundación Alejandro de la Sota* puedes encontrar una amplia documentación gráfica original, incluida una sección en la están definidos el espesor del forjado y el descuelgue de las jácenas.

59. Utilizando los planos de autocad colgados en la página del Colegio de Arquitectos, la superficie total a conservar (sumatorio de las distintas superficies a conservar en todos los niveles) es de 9.315,10 m²; por lo que la superficie total a conservar es mayor que la edificabilidad solicitada.

La superficie construida protegida está cifrada en 9.287 m² y la edificabilidad asignada es de 8.570 m². (Ver diferencia en Art. 6.5.3 del PGOUM-97)

La definición del programa de usos implicará un nuevo ajuste de superficies computables y no computables que puede llevar a incrementar la superficie no computable existente (apenas un 8%) en beneficio de implementar otras superficies en otros niveles.

60. ¿Es posible la creación de nuevas escaleras asociadas a esos nuevos niveles?

Sí.

61. Las fachadas norte y oeste (oficinas + comedor + vestuarios), ¿se han de reformar y dejarla como estaba en su estado original o se pueden cambiar materiales o color?

Tal y como se especifica en el informe dictamen de la Comisión Local de Patrimonio Histórico, se trata de elementos de restauración obligatoria.

62. En la página 6 del mismo documento se dice que *“Las nuevas escaleras de las naves centrales se deben situar en las mismas ubicaciones que las actuales respetando material”*. ¿Se refiere a las escaleras laterales de hormigón que acceden a las oficinas y a las escaleras que van del nivel -1.90 al nivel 00.00?

Se refiere a todas las escaleras de las naves centrales.

63. También en la página 6 del mismo documento se dice que *“Las puertas de las zonas de oficinas se conservaran o sustituirán por otras de idénticas características”*. Si han de conservarse las puertas de las oficinas, ¿implica que las divisiones interiores las mantenemos donde están, con lo que mantenemos las oficinas o significa que hemos de usar la mismo tipología de puerta pero podemos hacer una división interior nueva? Perdón, no entiendo muy bien que hay que conservar exactamente, puertas, tabiques, ¿ha de dejar la misma distribución en las oficinas si quieren usarse las puertas, no?

La zona de oficinas es un área de protección auxiliar. No es necesario mantener la distribución actual pero sí se deberán conservar la puertas actuales o sustituirlas por otras de idénticas características, en el caso de que su propuesta incluya puertas.

64. ¿Podría definirme cuando se refiere AREAS DE PROTECCION AUXILIAR, en la página 5? Según los planos es la zona del edificio que está en la parte noroeste. ¿Hay que conservarla, o existe la posibilidad de demolerla?

Es necesario conservarlas, aunque con un nivel de protección inferior. No será obligatorio mantener la distribución actual, podrá modificarse la ubicación de las escaleras, etc.

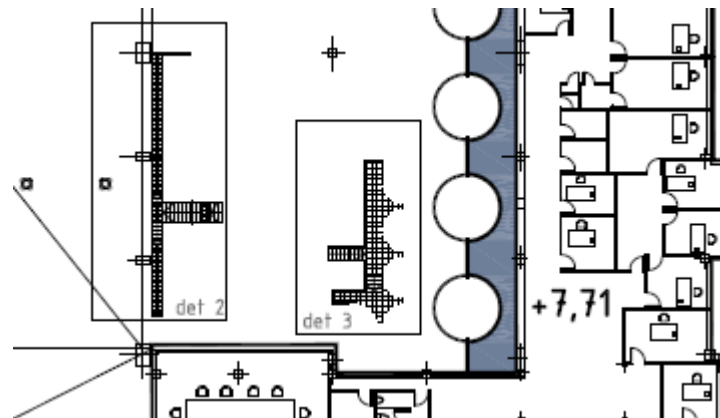
65. ¿Debe conservarse en posición y materialidad la distribución interior del área de oficinas?

No. Tan solo deberán conservarse las barandillas originales de las escaleras de la zona de oficinas y las puertas de la zona de oficinas, que podrán conservarse o sustituirse por otras de idénticas características.

66. ¿Sería posible la eliminación de las particiones interiores en la zona de las antiguas oficinas?

Sí.

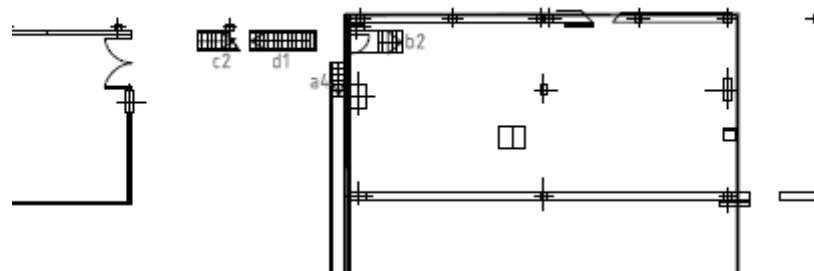
67. En el plano adjunto los detalles 2 y 3, ¿corresponden a estructuras preexistentes que deben mantenerse, o pueden ser demolidos?



El detalle 3 es necesario para comunicar los dos niveles de sujeción de depósitos protegidos.

El detalle 2 no es preciso, dado que la estructura de sujeción de depósitos "izquierda" no está protegida.

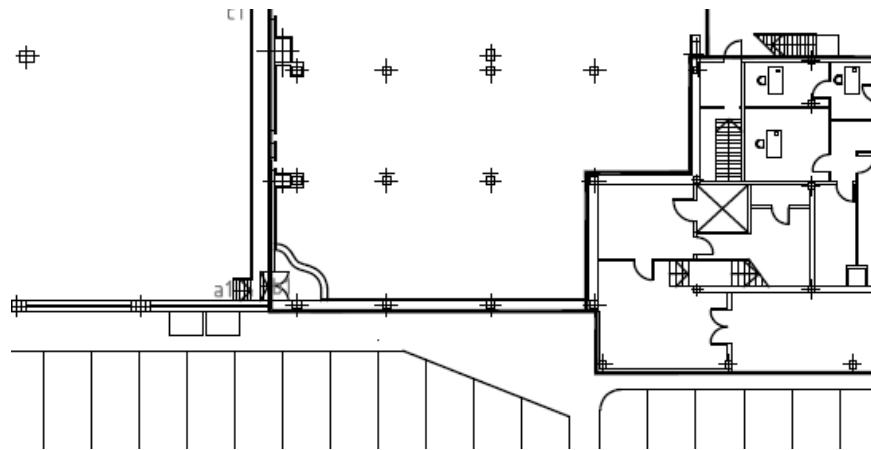
68. En el plano adjunto, los tramos de escaleras "a1, a2, a3 y a4", se dice que hay que mantener las nuevas escaleras a construir en el mismo lugar ¿se puede conservar su directriz (perpendicular al muro de separación de las dos naves) o, por el contrario, si se conserva su ubicación pueden colocarse paralelamente a dicho muro?



Entendemos que ambas posiciones podrían ser posibles, justificadas adecuadamente desde el punto de vista de la seguridad y la accesibilidad. No obstante, se debe tener presente que el Proyecto de Rehabilitación deberá ser sometido nuevamente a dictamen de la Comisión local de Patrimonio Histórico. Por tanto, sin contradecir el dictamen del 17 de abril,

se podrán presentar distintas soluciones, aunque finalmente se estará al criterio de esta Comisión.

69. En el plano adjunto, se observa una forma curva junto a la escalera "b1", ¿de qué se trata? ¿Es un muro, balcón...? ¿Se tiene que conservar o demoler?



Desconocemos de qué se trata, pero no existe ni está reflejado en el proyecto original, por tanto no debe tenerse en cuenta.

70. Se acentúa en el "Informe dictamen comisión local de patrimonio" la conservación de ciertas barandillas de escaleras. ¿Cuáles son en su totalidad dichas barandillas y dónde se encuentran situadas? ¿Se encuentran bajo el mismo régimen de protección las barandillas no situadas en escaleras?

Se trata de las barandillas de las escaleras de la zona de oficinas. El resto de barandillas no están protegidas, a excepción de las barandillas del sistema de pasarelas que sí lo están.

71. Actualmente las naves poseen elementos metálicos y pasarelas elevadas propias del antiguo uso. ¿Cuáles pueden eliminarse?

El sistema de pasarelas deberá ser mantenido.

72. ¿Es posible hacer una conexión subterránea o mediante un puente con la estación de cercanías de Ramón y Cajal?

Esta cuestión no es objeto del concurso.