

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONCURSO DE IDEAS PARA LA REHABILITACIÓN DE LA NAVE PRINCIPAL DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE CLESA EN MADRID

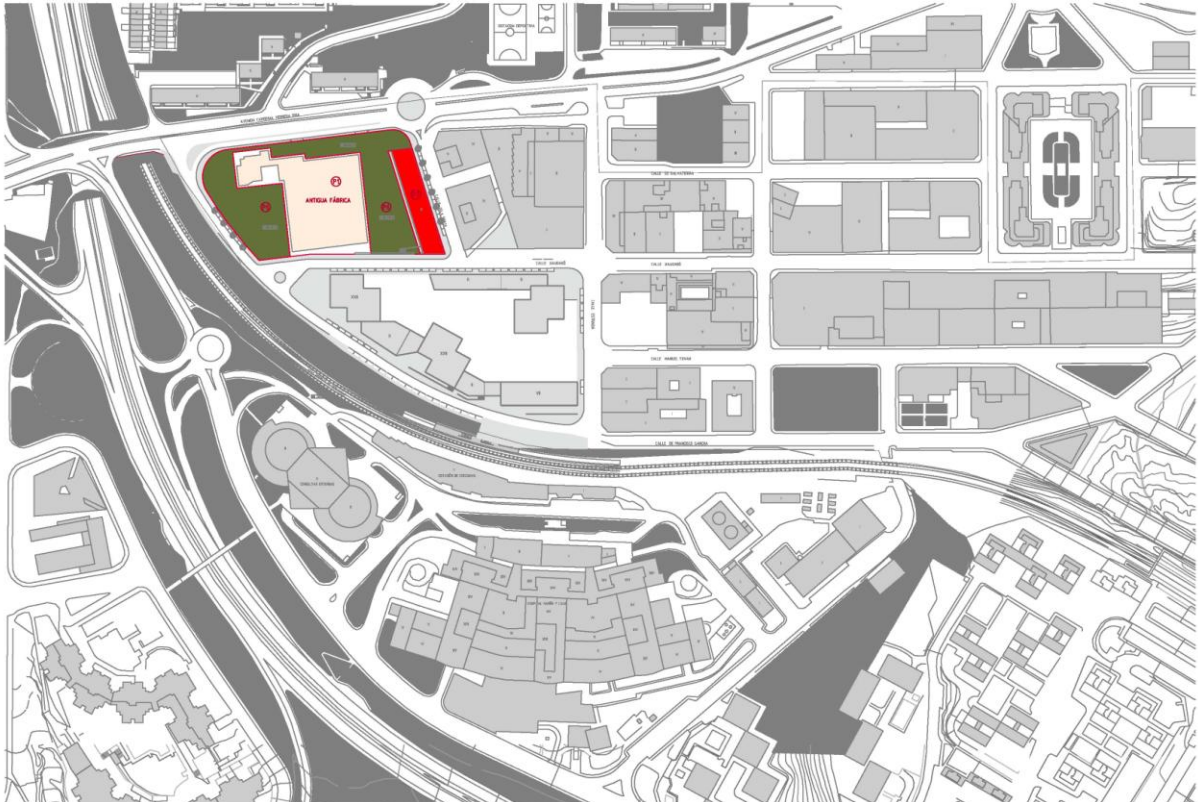
1. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Madrid, consciente del interés público que supone recuperar un edificio emblemático de la arquitectura industrial madrileña del siglo XX, que carecía de protección alguna, ha aprobado con fecha 22 de mayo de 2015 una modificación del Plan General de Ordenación Urbana cuyo objeto principal es la protección estructural de los elementos arquitectónicos que definen la imagen de la antigua fábrica Clesa proyectada por D. Alejandro de la Sota, rodeando la misma de espacio público libre y zonas verdes, para que su rehabilitación permita su puesta en valor como pieza urbana singular. Todo ello en el marco de una nueva ordenación urbanística del suelo ocupado por el complejo industrial en desuso en que se ubica, asignando a las parcelas resultantes nuevas condiciones de edificación y una combinación de usos compatibles con el entorno urbano.

2. OBJETO Y EMPLAZAMIENTO DEL CONCURSO

El objeto del presente concurso es la selección de la mejor propuesta para la **rehabilitación de la nave principal de la antigua fábrica de CLESA y su entorno inmediato, mediante la propuesta de implantación de nuevos usos compatibles con el planeamiento impulsado por el Ayuntamiento de Madrid.** La parcela es propiedad de METROVACESA. Se establece un reducido número de condicionantes y limitaciones en las bases y pliegos de este concurso para dar a los participantes la mayor libertad posible, con el objeto de facilitar durante el concurso la libre expresión de planteamientos arquitectónicos originales y soluciones programáticas y constructivas acordes a este tipo de intervenciones, valorándose especialmente la combinación de usos propuestos, siempre que resulten compatibles con las condiciones de ordenación establecidas por el Ayuntamiento de Madrid.

La propuesta objeto del presente concurso se centrará en el desarrollo del ámbito constituido por las parcelas P1 (antigua fábrica), P6 (espacio público perimetral) y P7 (edificio complementario), según plano de situación siguiente:



A tal efecto, se tendrán en consideración la ordenación del viario peatonal y rodado, accesos y demás condicionantes urbanísticos colindantes al ámbito de actuación específico de la presente propuesta, según los criterios definidos en el planeamiento impulsado por el Ayuntamiento de Madrid, que se detallan en los anexos a este Pliego.

3. REQUERIMIENTOS DEL CONCURSO Y PROGRAMA DE NECESIDADES

Constituye el principal objetivo del presente concurso la definición, con el máximo nivel de detalle posible, de una combinación de usos que justifique la rehabilitación del inmueble y su futura explotación por el promotor con usos productivos. Todo ello cumpliendo los parámetros urbanísticos establecidos por el Ayuntamiento de Madrid para el ámbito en que se inserta. En este sentido, los concursantes deberán justificar adecuadamente sus propuestas.

Habida cuenta de que la rehabilitación necesariamente deberá adecuar las condiciones constructivas del inmueble para cumplir con todas las normativas de aplicación, los concursantes deberán asimismo detallar y justificar el alcance de sus propuestas en lo que a distribuciones y materiales se refiere, procurando siempre la puesta en valor de los elementos arquitectónicos interiores y exteriores que definen la construcción original.

Igualmente, se valorará la propuesta de diseño del espacio público exterior que rodea el edificio y del volumen edificado que cierra dicho espacio en su flanco este, con objeto de que el conjunto pueda entenderse como una pieza urbana singular unitaria.

A modo de sugerencia, los concursantes deberán valorar la implantación de los siguientes usos:

- Uso terciario-hospedaje para el desarrollo de un hotel en el edificio de nueva creación que cierra el flanco este del espacio público perimetral a la antigua fábrica, con objeto de complementar necesidades del vecino hospital Ramón y Cajal, incluyendo aparcamiento bajo rasante y algún uso terciario comercial o restauración en planta baja.
- Uso aparcamiento ligado a la antigua fábrica rehabilitada, más uso aparcamiento de rotación bajo el espacio público anexo a la fábrica, igualmente para complementar necesidades del vecino hospital Ramón y Cajal.

4. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

No se dispone de un presupuesto objetivo para el desarrollo de la propuesta de rehabilitación por el promotor, 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.