

Habiendo concluido el plazo de consultas, conforme a lo dispuesto en la base 9 del CONCURSO PARA LA MODERNIZACION Y REHABILITACION DEL EDIFICIO REPRESENTATIVO DESTINADO A NUEVA SEDE DEL COLEGIO OFICIAL DE ENFERMERIA DE LAS PALMAS 2009, esta Secretaría, oída la Asesoría Jurídica del COAC, procede para general conocimiento a insertar de manera sistemática y ordenada las consultas y las respuestas realizadas por los concursantes, recibidas todas ellas dentro de plazo.

El plazo para el desarrollo de las propuestas, de conformidad a lo dispuesto en la Base novena del Concurso, será de sesenta días naturales a partir de la finalización del plazo de consultas. Los trabajos deberán ser presentados en la Secretaría del Concurso antes de las 13:00, hora local, del siguiente día hábil al de su vencimiento, de modo tal que, transcurrida dicha hora, no se admitirá ningún trabajo, quedando claro que los mismos han de presentarse personalmente, por mensajería o por cualquier otro medio que garantice su entrada en la Secretaría del Concurso antes de la fecha y hora límite. Y siendo así que la fase de concuultas concluyó el 16 de julio pasado, **SE RECUERDA QUE LOS TRABAJOS DEBERÁN PRESENTARSE ANTES DE LAS 13.00 HORAS DEL DÍA 15 DE SEPTIEMBRE DE 2009.**

#### **RESPUESTAS Y ACLARACIONES A LAS CONSULTAS FORMULADAS POR LOS CONCURSANTES EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN LAS BASES DEL CONCURSO DE IDEAS PARA LA REMODELACION Y REHABILITACION DEL EDIFICIO REPRESENTATIVO DESTINADO A SEDE DEL COLEGIO OFICIAL DE ENFERMERIA DE LAS PALMAS**

Método: el procedimiento para dar respuesta a las consultas de referencia será enumerarlas conforme al orden de su presentación y, a continuación, de forma sistemática también, dar respuesta a las mismas.

#### **CONSULTAS Y RESPUESTAS**

- 1. Especificar con mayor detalle los elementos anexos a eliminar, así cómo indicar con mayor claridad la ubicación de la cubierta ligera.*

De acuerdo con lo establecido en las bases, que son claras y suficientes, las acciones que deben acometerse son las siguientes:

- a. Se han de suprimir los elementos construidos sobre cubierta, a excepción del volumen correspondiente a la caja de escalera, ya que ésta debe permanecer como transitable y con los usos permitidos por el Plan General.
- b. Respecto a las zonas de retranqueo, es necesario eliminar los cuartos anexos existentes.
- c. Asimismo, se precisa suprimir la cubierta ligera que se encuentra instalada en el solar.
- d. La planta bajo rasante podrá conservar su cierre perimetral, si bien el 50% ha de estar formado por elementos constructivos ligeros y transparentes (superficies vidriadas o materiales de similares prestaciones).
- e. En cualquier caso, se puede actuar en toda la envolvente del edificio, mediante procedimientos de sustitución y mejora de elementos de cerramiento y materiales de acabado.

La ubicación de la cubierta ligera se sitúa en la planta de semisótano, junto a la escalera de bajada al sótano. Para más detalle, se grafía en la documentación complementaria que se pone a disposición en la página web del concurso.

- 2. Determinar si únicamente se debe mantener la caja de escalera en cubierta, o también se puede conservar algún otro elemento como es el baño o cuartos anexos.*

Los criterios de actuación son claros sobre este particular de modo tal que han de suprimirse los elementos construidos sobre cubierta, a excepción del volumen correspondiente a la caja de escalera y, en consecuencia, no puede conservarse ni el baño ni cuartos anexos.

- 3. Sería de gran ayuda si nos indicasen el tipo de estructura del edificio.*

Se tiene previsto, para aquellos interesados, una visita al inmueble donde podrá observarse los elementos estructurales, sin olvidar que el trabajo consiste en un anteproyecto. No obstante se están haciendo gestiones para obtener los planos del proyecto original, si bien se insiste en la necesidad de la visita para comprobar el estado actual con las modificaciones introducidas durante la vida del edificio.

- 4. Proponemos concertar un día para visitar la obra. Esto aclararía muchas dudas que puedan surgir y ofrecería la posibilidad de tomar fotografías de aquellos puntos que puedan ser interesantes para la propuesta.*

Están programadas dos visitas a realizar los días 22 y 24 de este mes, según se recoge en la comunicación al respecto insertada en la página web del concurso.

- 5. En la documentación gráfica aportada carece de alzados y quisiéramos saber si existen y si se pueden aportar a la documentación adjunta.*

El edificio actual está muy modificado respecto a su diseño original, por ello, se han aportado fotografías como elementos ilustrativos de su realidad, ya que se carece de levantamiento de las fachadas actuales.

- 6. ¿Podrían poner en las plantas las cotas de pavimento terminado? Así nos podríamos hacer una idea del desnivel de la calle porque con la sección se pueden sacar cotas pero no de las plataformas de entrada.*

Se incluye lo solicitado en la documentación complementaria que se dispone a disposición de los participantes en la página web del concurso.

- 7. La orientación se puede intuir en el plano de situación, pero para confirmar, podrían poner la orientación en las plantas.*

Se incluye lo solicitado en la documentación complementaria que se dispone a disposición de los participantes en la página web del concurso.

- 8. ¿La piscina entra en el programa, hay que mantenerla o se puede quitar?*

La piscina se considera un elemento de jardín, queda a criterio de los concursantes su mantenimiento o eliminación.

9. *Como edificio público que será, tendrá ascensor. ¿El ascensor debe llegar a la cubierta? ¿Se le puede dar algún uso a la cubierta?*

En caso de ser necesaria la instalación del ascensor, no puede tener desembarco en cubierta y no debe sobresalir de dicha planta ningún elemento que lo componga.

La cubierta será transitable, sin uso.

10. *En el punto 4. criterios de actuación; dice:*

- *que se eliminen cuartos anexos ¿Se refiere a la cochera y cuarto de baño de la piscina?*

La cochera formaba parte del proyecto original que obtuvo licencia de obra, ocupando la misma posición que presenta actualmente, si bien con una dimensión un poco menor. No obstante, si se considera su mantenimiento, debe quedar justificado en base a las necesidades de aparcamiento y la escasez de plazas disponibles en la zona.

El cuarto de baño de la piscina debe eliminarse.

- *planta bajo rasante podrá conservar su cierre perimetral si bien el 50% ha de estar formado por elementos constructivos ligeros y transparentes. ¿Se considera el cierre perimetral la proyección de planta baja?*

El cierre de plantas diáfanas está recogido en las normas de edificación en suelo urbano y urbanizable, concretamente en el artículo 6.8.7, cerramiento de terrazas y plantas diáfanas. La ocupación de dicha planta debe coincidir con la proyección de planta baja.

- *Además de las determinaciones generales del PGM de Las Palmas de Gran Canaria, los concursantes tendrán en cuenta en particular su disposición transitoria tercera y los artículos 2.4.10, 3.5.2 y 6.6.3. ¿Esta información se ha colgado en la página? En la documentación no se encuentran estos artículos.*

Dicha documentación sí se ha insertado en la página web del concurso apartado documentación base.

11. *La sección transversal no se corresponde con las plantas. El nivel de piso de planta baja está sobre el nivel de piso de la zona de entrada que se encuentra una vez se accede desde la calle; en el plano de sección aparece sensiblemente a nivel.*

La sección transversal corregida se incluirá en la documentación complementaria.

12. *En planta baja según la documentación fotográfica aportada y según las plantas, no existe ningún balcón a naciente según se grafía en la sección.*

Se responde en los mismos términos de la anterior consulta.

13. *¿ A que nivel corresponde el nivel que aparece como de menor cota de altura de la sección?*

Se indica en la sección incluida en la documentación complementaria.

14. *Facilitar cotas de las secciones, cota de la planta sótano y sección de la misma con su altura libre.*

Se indica en la sección incluida en la documentación complementaria.

15. *Facilitar cota del nivel de la piscina.*

Se indica en la sección incluida en la documentación complementaria.

16. *Facilitar las fachadas o la memoria de carpintería de los huecos exteriores.*

Consulta resuelta en el número 5.

17. *Facilitar esquema estructural de los forjados.*

Contestado en pregunta nº 3.

18. *Facilitar fotografías interiores de elementos singulares como patio, escalera, pavimentos y otros.*

Se adjunta en documentación complementaria. En cualquier caso, se puede visitar la edificación según programa expuesto anteriormente y publicado en la web.

19. *Cuando habla de eliminar los cuartos anexos existentes, ¿incluye el garaje y la construcción en planta sótano?. Si hubiese que eliminar el garaje ¿cual sería la alineación en planta baja?, ¿la misma de las plantas superiores?*

La cuestión planteada en relación al garaje ya está resuelta en contestaciones anteriores, puede incluirse el garaje y deberá eliminarse la zona de construcción en planta sótano ocupando los retranqueos posteriores (3,00 m) y lateral (2,00 m), así como la zona de sótano que no coincida con la proyección de la planta baja.

20. *¿Se puede modificar la línea de fachada, respetando la superficie construida total y los retranqueos?*

No se puede modificar la línea de fachada.

21. *¿Hay que respetar el patio interior?, en caso afirmativo ¿se pueden modificar sus alineaciones que para que coincidan en las dos plantas?*

El patio es un elemento consustancial a la morfología del edificio, y por lo tanto no se puede modificar sus alineaciones.

22. *¿Se puede modificar la ubicación de la escalera?*

No se puede modificar en cuanto que constituye igualmente un elemento de básico de la volumetría del edificio.

23. *¿Se puede desplazar el patio?*

Se contesta en el mismo sentido que el punto 21

24. *¿Es posible hacer obras de reestructuración?. Según el artículo 3.5.2. del PGO (EFECTOS DE LA CALIFICACIÓN COMO FUERA DE ORDENACIÓN),*

*apartado 3, para efectuar el cambio de uso se permiten todo tipo de obras excepto las obras de nueva planta y reestructuración. En el artículo 2.4.10 OBRAS EN LOS EDIFICIOS, en el apartado f se define obra de reestructuración aquellas que afectan a las condiciones morfológicas del edificio. ¿A qué se refiere con cambios morfológicos exactamente? ¿Cuál será el alcance permitido de los mismos? (Por ejemplo: voladizos, cambios de tipología de cubierta, etc...).*

Está prácticamente resuelta en los términos en que se formula, dado que, efectivamente, al encontrarnos en un supuesto de fuera de ordenación leve, no se podrán realizar cambios morfológicos esenciales en la envolvente del edificio, debiendo respetarse los voladizos, la tipología de la cubierta y otros elementos análogos relevantes del mismo.

*25. Según el artículo 8.3.10 CONDICIONES DE ALTURA PARA EDIFICACIONES EN LADERA, apartado 8, se establece que si la primera plataforma donde se asienta la edificación está a una diferencia de altura igual o mayor a 6m respecto a la rasante oficial, se permitirá garaje a rasante de calle con unas dimensiones de 5m de fachada por 6,50m de fondo. Comprobada la documentación aportada se observa que el cuerpo de garaje no cumple ni el desnivel necesario antes mencionado ni la dimensión máxima de fachada, además de estar en zona de retranqueo, por lo que entendemos que es necesario eliminarlo. ¿Es esto correcto?*

Ciertamente el edificio se encuentra en situación de fuera de ordenación, pero se da la circunstancia de que cuenta con licencia anterior (anterior al año 1998) y, en consecuencia, se respetan todos aquellos elementos amparados en el proyecto objeto de dicha autorización municipal, según se ha aclarado en la pregunta 10.

*26. En algunas de las plantas aportadas el retranqueo frontal que la normativa establece en 4m y tras varias comprobaciones, vemos que mide 3,75m. ¿Es fallo de la documentación aportada o la edificación está fuera de ordenación en este aspecto también?*

Carece de trascendencia el matiz observado. En cualquier caso se está en el supuesto antes comentado.

*27. En la sección aportada se detectan errores si se compara con las fotografías y las plantas. Algunos niveles no coinciden. Por ejemplo: en el plano de planta baja se aprecia que existen cinco escalones para acceder a la planta baja desde el espacio libre de retranqueo frontal, sin embargo, en el plano de sección se aprecia que el suelo de la planta baja está a la misma cota que el suelo del espacio de retranqueo frontal. El cuerpo de salida de escalera a cubierta aparece grafiado en el plano de sección con una cubierta plana y tras observar las fotos aportadas y visitar el lugar se aprecia que la cubierta de este volumen es inclinada. No concuerda tampoco la sección del sótano tanto en ancho como en altura. ¿No hay posibilidad de disponer de más planos de secciones?*

Toda la información será revisada y puesta a disposición de los concursantes en la documentación complementaria indicada anteriormente.

*28. Según la ORDENANZA D500 la ocupación máxima de parcela es del 30%, y la edificabilidad 0,4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Midiendo la parcela en los planos aportados, estos arrojan una superficie total de 445m<sup>2</sup>. Eliminando todos aquellos cuerpos que*

*están en situación irregular (en zona de retranqueos etc...) se comprueba que el edificio actual sobrepasa la ocupación y la edificabilidad permitida por lo que estaría en fuera de ordenación. ¿Es esto correcto? De ser así ¿Es necesario corregir esta situación en la propuesta de concurso?*

Solo, como se ha repetido, se han de eliminar aquellos elementos construidos a que hace referencia la base 4 relativa a criterios de actuación.

*29. No está claro a partir de que cota comprobar las alturas máximas establecidas en el PGO (7.50 cubierta plana , 10.50 para cubierta inclinada). O bien desde el punto medio de la acera o desde la cota del suelo de semisótano que es la plataforma de cota inferior donde se asienta la edificación. ¿Es posible aclarar este punto?*

Se ha dicho que el edificio se encuentra fuera de ordenación de carácter leve y, en consecuencia, no puede alterarse sus condiciones morfológicas esenciales, siendo la altura del edificio una de ellas.

*30. El sótano existente se encuentra en zona de retranqueo, por lo que está fuera de ordenación. Sin embargo, no se describe en las bases como un elemento a corregir. ¿Se puede mantener el sótano en su posición actual, aún estando fuera de normativa?*

Efectivamente, por ser elemento que no encuentra soporte en la licencia otorgada, se puede mantener concretamente la zona de sótano que se encuentra bajo la planta baja, y ha de eliminarse el resto.

*31. Existen algunas incoherencias en la posición y continuidad de pilares.*

*Como ya se ha contestado anteriormente Toda la información será revisada y puesta a disposición de los concursantes en la documentación complementaria indicada anteriormente.*

*32. ¿ Se puede acceder a planos de estructuras?*

Ya contestada.

*33. Se puede visitar el edificio?*

Ya contestada.

*34. ¿ Los despachos deben ser independiente o pueden ser integrados a un área común y separados por tabiquería?*

Es una opción de libre decisión de los concursantes.

*35. Respecto a la piscina, hay decisión de mantenerla, o se puede utilizar el espacio para otro uso.*

Ya contestada en el sentido que es un elemento de jardinería que puede mantenerse o suprimirse.

*36. Existen fotografías del interior?*

Sí, se van a poner a disposición. Puede realizarse visita al inmueble.

37. Usos del sótano.

El uso característico del edificio es administrativo, y el sótano es un elemento integrante del mismo, con las limitaciones de uso que establezca el PGO.

38. *En la planta sótano hay una ventana marcada, se puede mantener e incluso ampliar?*

La zona en la que se encuentra la ventana marcada es de los elementos que hay que eliminar.

39. *Existe un apartado en el programa, apartado 4. Criterios de Actuación, donde se describe "La planta bajo rasante podrá conservar su cierre perimetral, si bien el 50% ha de estar formado por elementos constructivos ligeros y transparentes", agradeceríamos una aclaración de ese mencionado cierre perimetral, pues en planos aparece recogido un cierre de bloque retranqueado con respecto a la planta baja superior a esta, pero en las fotografías se ve con la proyección de la planta baja sobre la de semisótano tiene diversos cierres ligeros, dudando si se puede actuar hasta este límite o el anterior descrito.*

Se estará a lo dispuesto en el artículo 6.8.7 del PGO, y en cualquier caso, con las limitaciones superficiales ya indicadas anteriormente.

40. *¿Se harán visitas al edificio?*

Están programadas y pueden realizarse en el calendario establecido (ver página web).

41. *¿El garaje se considera cuarto anexo?*

Ya contestado anteriormente.

42. *¿Nos podrán facilitar las plantas de estructuras?*

Ya contestado anteriormente.

43. *¿Nos podrán facilitar los alzados?*

Ya contestado anteriormente.

44. *¿Hasta que punto se puede dar uso a la piscina?*

Ya contestado anteriormente.

45. *¿Se puede realizar vaciado bajo sótano?*

Es una cuestión de difícil respuesta, en nuestra opinión, dado que no existe prohibición en la ordenanza y no computar el bajo rasante, podría acometerse pero respetando los actuales retranqueos de la normativa de aplicación.

46. *Lo que se realiza bajo rasante, ¿computa cómo edificado? ¿se puede realizar?*

Ya contestado anteriormente.

47. *Se puede situar una marquesina de acceso en la zona de retranqueo.*

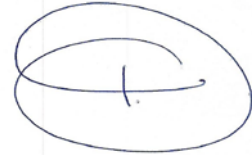
En nuestra opinión, siempre que se trate de elementos ligeros y constituyan una instalación, podrá llevarse a cabo, si bien, se recomienda la consulta directa al PGO en cuanto a elementos compatibles con las zonas de retranqueo.

48. *Se puede situar el ascensor adosado en el exterior fuera de la zona de retranqueo.*

Sería una variación morfológica y por tanto no se admitiría.



Pilar Banqueri Lomas  
Secretaria Técnica



José García Cuyás  
Asesor Jurídico