

ACTA Nº6 DEL GRUPO DE TRABAJO EDIFICIO NUEVO VESTUARIOS
SALA REUNIONES, lunes 5 de febrero de 2024, 19:30h.

SOCIOS ASISTENTES

Roberto Aparicio Vidal
Emilio Fernández Delgado
Luis Tuñón Vázquez
Elidio Sevilla Ferreras
Santiago Domínguez Martín
David Moran Medina
Jorge de la Varga Lobato
Ana Alonso González
Héctor de Paz Alcolado
Miguel Ángel Escobar Sierra

JUNTA DIRECTIVA ASISTENTES

Carlos Blanco Suárez
Vicente Herrero Pérez
Luis Cueto Asegurado

EXCUSAN LA ASISTENCIA

Antonio Jose Perez Blanco (excusa la asistencia)
Jose Oscar Sarmiento Calle (excusa la asistencia)
M^a Isabel Flecha Llamera (excusa la asistencia)
Jose Francisco Fernández Ordás (excusa la asistencia)
Yolanda Medina González (excusa la asistencia)
Jesus Manuel Perez González (excusa la asistencia)
Pablo Diez Fernández (excusa la asistencia)
Álvaro Gomez Aller (excusa la asistencia)

Se pospone para la siguiente reunión el siguiente punto, pendiente de reuniones anteriores: planificación de reubicaciones de la nave taller y vestuarios de fútbol.

Se presenta el nuevo documento *“INFORME DE LAS OPCIONES DESARROLLADAS POR EL GRUPO DE TRABAJO” que sustituye al “Análisis de las opciones 1 y 2 de intervención en el edificio de los vestuarios actuales del edificio principal de la Casa de Asturias” el cual acordó por consenso que había que redactar de nuevo.*

Se debate el nuevo documento, al cual se corrigen algunos aspectos. Siendo la redacción consensuada la que se adjunta en el acta.

Se presenta y se habla sobre un borrador de documentación que hay que preparar para los requerimientos de la convocatoria abierta de concurso de ideas para la rehabilitación y ampliación del edificio de vestuarios y salas múltiples de la Casa de Asturias en León.

Incluido en el borrador esta el documento de estimaciones previas, que esta formado por 6 planos denominados:

- 1.- DEMOLICIONES PLANTA BAJA.
- 2.- DEMOLICIONES PLANTA PRIMERA.
- 3.- DEMOLICIONES PLANTA CUBIERTA.
- 4.- SUPERFICIES CONSTRUIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN PLANTA BAJA
- 5.- SUPERFICIES CONSTRUIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN PLANTA PRIMERA.

6.- SUPERFICIES DE CUBIERTAS Y SOLARIUM.

En los citados planos se representan las superficies sobre los que se va a actuar y las superficies en metros cuadrados de nueva construcción.

También se debate el formato de publicación de la convocatoria, siendo la forma que más ha gustado, por ser la más abierta, enviar al Colegio de Arquitectos de León y que sea este quien lo distribuya por el resto de los colegios de todo el territorio nacional.

Se dará una fecha límite para presentar las propuestas.

Una vez que se disponga de las propuestas, se baremarán y se dará la redacción definitiva al Pliego de Prescripciones Técnicas para el encargo de los proyectos necesarios.

Una vez se presente al Colegio de Arquitectos de León, se realizará una reunión informativa dirigida a los socios, con la participación de los socios miembros del grupo de trabajo vestuarios, los cuales explicarán los trabajos desarrollados hasta la fecha y escucharán las opiniones de los asistentes.

También se explicará la financiación, este aspecto ya por parte de la Junta Directiva.

Después de discutir todas las posibilidades el grupo de trabajo decide por consenso que la mejor opción sería una opción intermedia entre la 3 y la 4.

Para la próxima reunión nos fijamos como objetivo:

- Presentación del documento, texto y planos, de convocatoria de concurso.

La próxima reunión el martes 20 de febrero de 2024 a las 19:30 horas.

Se levanta la sesión a las 21:30 horas.

INFORME DE LAS OPCIONES DESARROLLADAS POR EL GRUPO DE TRABAJO

El presente informe está enfocado a comunicar al socio un resumen de la cascada de decisiones tomadas en las reuniones producidas hasta el momento, que han llevado al grupo de trabajo a decantarse por la opción de renovación y ampliación de los vestuarios existentes, dentro de todas las opciones trabajadas, para presentar como primera opción a la sociedad

Dentro de este grupo de trabajo se han discutido las siguientes opciones de intervención:

- 1- No intervención, los vestuarios quedarían en las mismas condiciones actuales.
- 2- Actualización estética sin renovación estructural.
- 3- Renovación y ampliación de los vestuarios manteniendo la estructura del edificio actual con ampliación de zonas deportivas indoor.
- 4- Renovación integral del edificio.

Se ha discutido ampliamente sobre las diferentes opciones, siendo una opción intermedia entre la 3 y la 4, la que finalmente se desarrollará en el grupo de trabajo y se presentará al socio. Esta decisión se ha basado en la aplicación de criterios objetivos, como son:

- 1- Legalidad
- 2- Seguridad
- 3- Viabilidad económica
- 4- Sostenibilidad
- 5- Necesidad
- 6- ¿Creemos que es lo que quiere la mayoría de los socios?

De este modo cada una de las opciones descartadas, y sus motivos, han sido:

1.- NO INTERVENIR EN MODO ALGUNO SOBRE LAS INSTALACIONES.

Veamos punto a punto cada uno de los criterios y la razón de desestimar esta opción que ha aportado cada uno de los integrantes del grupo de trabajo:

1. ¿Es legal mantener estas instalaciones en esta situación?

Sí, las instalaciones actuales cumplen la normativa por la que deben regirse, en este caso la vigente en el momento de su construcción. Al no haber intervención estas instalaciones siguen siendo legales actualmente y así seguirá siendo hasta que se solicite una nueva licencia de obra. Momento en el cual deberemos aplicar la normativa actual.

2. **¿Son instalaciones seguras?** Si bien las instalaciones cumplen con la normativa vigente, el deterioro después de 50 años de uso puede acarrear problemas en este aspecto en un futuro cercano. Ya en otras partes del edificio ha sido necesaria la inversión para mantenimiento y mejora estructural, higiénica.... Por otro lado, la accesibilidad de personas con movilidad reducida, la situación de muchos elementos físicos y de instalaciones es realmente deficiente y requieren una intervención inmediata para evitar problemas futuros en cuanto a seguridad.

3. **¿Es viable económicamente?** **SI**, al no requerir ninguna intervención tampoco se precisaría de inversión.

Sin embargo, a medio- largo plazo, debemos ser conscientes de las inversiones que deberán ir haciéndose para mantener la seguridad y practicidad, así como solventar averías inevitables en una instalación tan antigua.

4. **¿Esta opción es sostenible en el tiempo?** **NO**. A la luz de las recientes intervenciones de envergadura que se han tenido que realizar en elementos estructurales y no estructurales de algunas de nuestras instalaciones, parece claro que han llegado al final de su vida útil y que si no se toman medidas, estas fallas pueden hacerse más numerosas, frecuentes y caras. Además de no cubrir las necesidades de uso actuales de la sociedad.

5. **En la situación actual de crecimiento de nuestra sociedad. ¿Nos sirve lo que tenemos?**

NO, estas instalaciones fueron dimensionadas hace 50 años cuando el número de socios que hacían uso de las mismas era de 3500. Sin embargo, en la actualidad el número de socios es 10000. Hemos crecido un 300% sin haber cometido ninguna actuación sobre los vestuarios que responda a este crecimiento.

Tampoco nos sirven para responder a las necesidades actuales de nuevos deportes, mejoras en deportes clásicos y sobre todo en toda una normativa cada vez más exigente por cuanto a seguridad, salud, eficiencia energética y accesibilidad de instalaciones se refiere.

6. **¿Es lo que quiere la mayoría de los socios?** **Creemos que No. Y , tal y como queda reflejado en las actas ya enviadas, se decide por consenso que esta opción quede descartada.**

2. ACTUALIZACIÓN ESTÉTICA SIN RENOVACIÓN ESTRUCTURAL

En esta opción se propone realizar una actuación mínima, actuando sobre los elementos estéticos, en ningún caso se intervendrá sobre la estructura del edificio, de instalaciones ni de redimensionado de instalaciones.

- 1. ¿Es legal mantener estas instalaciones en esta situación? Sí**, puesto que si no hay intervención estructural, en principio no sería necesaria una solicitud de licencia de obras, podría acometerse con una declaración responsable, por lo que esta opción tampoco se verá afectada por la nueva normativa.
- 2. ¿Es una instalación segura? A** pesar de hacer una renovación estética, mantendríamos el resto de instalaciones en las mismas condiciones actuales, por lo que estaríamos en la misma situación que en la opción 1 estudiada anteriormente para este aspecto.
- 3. ¿Es viable económicamente? SI**, esta solución es lógicamente la que menos inversión precisaría. Pero debe tenerse en cuenta las inversiones futuras que deberán hacerse, igual que nos ocurría en la opción 1.
- 4. ¿Esta opción es sostenible en el tiempo?** Una actuación superficial, no va a ocultar las grandes deficiencias que tienen las instalaciones, haciéndose visibles en un corto espacio de tiempo. Desde el punto de vista de la capacidad de las instalaciones continuaremos con la misma capacidad en los vestuarios y servicios deportivos, que como ya hemos dicho, está dimensionado para una sociedad 3 veces más pequeña que la actual
- 5. ¿Es lo que necesitamos? NO**, de acuerdo a las normativas que serían de aplicación, ha de tenerse en cuenta, para el dimensionado de los vestuarios, la época de mayor afluencia a las instalaciones, donde se han medido aforos de hasta 3500 personas en un día de verano. Sin ser demasiado restrictivos, los vestuarios deberían estar habilitados para al menos 400 usuarios en hora punta, con las dotaciones correspondientes de cabinas individuales (con dimensiones normalizadas), duchas y W.C. Todo ello, sin tener en cuenta las plazas de vestuario que requieren el pádel, running, gimnasio Siendo conservadores los vestuarios deberían casi doblar la superficie actual para cubrir la demanda actual
- 6. ¿Es lo que quiere la mayoría de los socios? Creemos que No. Y, tal y como queda reflejado en las actas ya enviadas, se decide por consenso que esta opción quede descartada.**

3. RENOVACION Y AMPLIACIÓN MANTENIENDO LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO

En esta opción se propone realizar una renovación y ampliación integral de los vestuarios con una ampliación de zonas destinada a otros usos, sin modificación sobre la estructura del edificio.

- 1. ¿Es legal? No. Al realizar una licencia de obra para acometer la ampliación de los vestuarios, la nueva normativa es de aplicación, y ya solo la altura de los vestuarios y primer piso del actual edificio no cumplen la normativa en cuanto a las alturas permitidas. Por lo que sería necesario alterar la estructura del edificio.**
- 2. ¿Sería una instalación segura? Sí.**
- 3. ¿Es viable económicamente? Sí es viable económicamente. Sin embargo Este punto se desarrollará cuando se conozca la inversión de los proyectos presentados, junto con un estudio pormenorizado de las opciones referentes a la inversión.**
- 4. ¿Esta opción es sostenible en el tiempo? Sí. El proyecto está encaminado a cubrir las necesidades actuales y futuras, así como actualizar y sanear todo lo que sea necesario para que no haya que hacer reformas en el futuro cercano.**
- 5. ¿Es lo que necesitamos? Creemos que sí. Cubriría la necesidad de renovación, actualización y ampliación de los vestuarios para asistir las necesidades actuales, así como tener unos vestuarios de inviernos independientes adyacentes a la piscina climatizada sin corrientes, y la posibilidad de ampliar zonas cuyo aforo necesita ser redimensionado, como gimnasio, aulas de actividades deportivas...**
- 6. ¿Es lo que quiere la mayoría de los socios? Creemos que sí, pero debido a que la normativa actual nos obliga a elevar la altura de los vestuarios al solicitar licencia de obra, esta opción no puede llevarse a cabo manteniendo la estructura actual**

4. RENOVACIÓN INTEGRAL DEL EDIFICIO

Dado que la opción anterior cubre las necesidades de la sociedad y es considerablemente más económica en un principio, creemos que no es necesario una renovación completa del edificio, sin embargo debido a lo expuesto en el punto anterior, creemos que la mejor solución sería desarrollar una opción intermedia entre ambos puntos. De ese modo evitaríamos los inconvenientes de ambas opciones maximizando los beneficios.

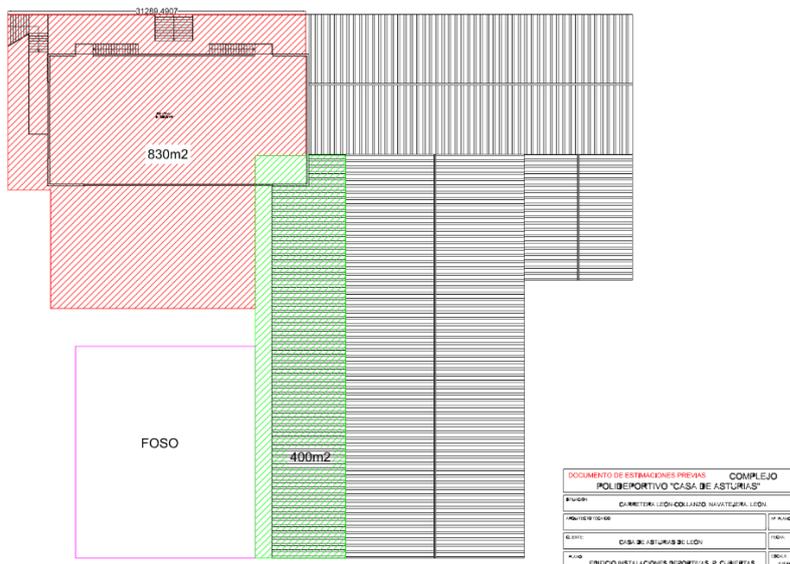
Es por eso, que después de discutir todas las posibilidades el grupo de trabajo decide por consenso que la mejor opción sería una opción intermedia entre la 3 y la 4.

Esta nueva opción se centraría en renovar solo las partes del edificio que fueran necesarias para cumplir con la normativa vigente, manteniendo la estructura de todo lo demás para desarrollar una opción más económica, versátil y cómoda.

Se renovaría el edificio que alberga actualmente los vestuarios de verano y la parte adyacente a la piscina climatizada en la que actualmente están los vestuarios de futbol y la nave de aperos.

Y Se realizaría una pequeña ampliación, solo lo suficiente para cubrir las necesidades de ampliación actuales, hacia el foso de saltos. Ocupando los soportales actuales y una parte del jardín actual, pero siempre respetando la integridad, funcionalidad y estética del foso de saltos y sus inmediaciones. Así como de las pistas de frontón.

Sirva de orientación la siguiente imagen:



Esta opción sería legal y cumpliría la normativa vigente, sería segura, sostenible en el tiempo porque se adaptaría a las necesidades actuales de la sociedad y al actual número de socios, pero considerablemente más económica que otras opciones y por lo tanto viable económicamente.

Por eso creemos por consenso que esta es la opción que debemos desarrollar para presentar al socio.