

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PROYECTOS Y OBRAS

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO DEL TEATRO ALMENDRALES, CALLE VISITACIÓN Nº 3. DISTRITO DE USERA, MADRID.

Nº Expediente: **CM-A/SER-0000028014/2023**

AUTOR: **JUAN PABLO SINTES PUERTAS**, Arquitecto Técnico Col. COAATM nº 8.912

INFORME DE SUPERVISIÓN

1.- ANTECEDENTES

Se redacta el trabajo de "REDACCION DE PROYECTO Y ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD, DEMOLICION DEL EDIFICIO DEL TEATRO ALMENDRALES EN LA CALLE VISITACIÓN Nº 3, MADRID", para demoler la edificación citada.

El edificio cuenta con una planta sótano, cuatro plantas sobre rasante y un casetón de salida del núcleo de escaleras a la cubierta plana.

Se trata de un edificio proyectado en 1992, cuya construcción no se completó, quedando únicamente finalizada la estructura y la envolvente (esta última sin concluir).

El edificio es medianero en tres de sus caras con el Centro de Salud Almendrales y su fachada principal da a la Plaza del Basalto. Se encuentra actualmente cerrado, sin posibilidad de acceso a su interior, sin uso desde la paralización de la construcción y no cuenta con ningún tipo de mobiliario en su interior.

Originalmente su uso estaba previsto como centro cívico cultural, con dependencias públicas para la celebración de espectáculos o actividades sociales (cine, teatro, recitales, etc.), y otras destinadas a la asociación de vecinos.

El edificio es de planta rectangular, con unas dimensiones de 23,30x16,00 m2. Cuenta con un sótano y cuatro niveles sobre rasante, distribuidos en: planta baja o de acceso, plantas primeras a tercera y cubierta. Tan solo el sótano y la cubierta ocupan todo el recinto, mientras que los forjados de la primera y de la segunda están delimitados por la proyección vertical del patio de butacas, por la del escenario y el de la planta tercera, zonas donde existe un vacío. La caja escénica ocupa un volumen único que va desde el sótano hasta la cubierta elevada. Dado el estado de abandono que se ha venido prolongando durante 30 años, y tras informe redactado por el laboratorio INTEMAC sobre el estado de la estructura, se determina que no es posible hacer un uso del mismo para la finalidad que fue concebido, ni para otros usos, por el mal estado de conservación y la consiguiente degradación estructural del inmueble que se ha venido produciendo durante estos años.

La demolición será completa a excepción de los muros de sótano y cimentaciones del edificio, realizándose un relleno de la planta sótano hasta el nivel de la Plaza del Basalto.

2.- OBJETO

El objeto del presente proyecto es suministrar a los agentes que intervienen en el proceso de la deconstrucción del edificio y a la administración encargada de la supervisión del proyecto, la información necesaria para llevar a cabo la demolición y la gestión de los residuos generados, de forma eficiente y sostenible, en condiciones adecuadas de seguridad y salud para los trabajadores y transeúntes, sin menoscabar o poner en riesgo el estado de las edificaciones colindantes.

Para ello, se define el sistema de demolición, el método de trabajo y los medios a emplear para la total deconstrucción de la edificación, así como las medidas a adoptar, encaminadas a la prevención de los riesgos de accidente y enfermedades profesionales que pueden ocasionarse durante la ejecución de la obra,

afecciones a los inmuebles colindantes y las instalaciones preceptivas de higiene y bienestar de los trabajadores.

Superficie y volumen a demoler:

PLANTA	SUPERFICIE (m2)	VOLUMEN (m3)
Planta sótano	372,80	6.579,92
Planta de acceso	246,35	
Planta 1ª	188,70	
Planta 2ª	188,70	
Planta bajo cubierta	250,33	
Planta cubierta	372,80	

3.- DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto de demolición define las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas con contenido suficiente para su valoración, licitación y posterior ejecución una vez adjudicada.

Se compone de la siguiente documentación:

- MEMORIA.
- ANEXOS A LA MEMORIA.
- PLIEGO DE CONDICIONES.
- MEDICIONES Y PRESUPUESTO.
- PLANOS.
- PLIEGO DE CONDICIONES.
- ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS.
- ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD

La MEMORIA contiene los datos de carácter general, en relación a los agentes intervinientes, las características de la parcela, las condiciones del entorno inmediato y de las edificaciones colindantes, la justificación de la solución adoptada y del cumplimiento de la normativa aplicable, la descripción del estado y las características del edificio, el proceso de demolición y las medidas de carácter preventivo adoptadas.

En los ANEJOS se aportan aquellos documentos que, formando parte del proyecto, pueden ser suscritos por agentes distintos al autor del mismo, además de la información gráfica que pueda facilitar su comprensión:

- MEMORIA ADMINISTRATIVA.
- DOCUMENTO GRÁFICO.
- PLANIFICACIONES.
- NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO
- INFORME INTEMAC.

El pliego de condiciones, el presupuesto y los planos, son los documentos restantes que complementan el Proyecto de Demolición.

5.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA APLICABLE

La normativa de obligado cumplimiento se refleja en el ANEXO 3 del proyecto

6.- ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD

El Estudio de Seguridad y Salud se ha redactado de acuerdo con el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, en el marco de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.

7.- LEY Y REGLAMENTO GENERAL DE CONTRATOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

El Proyecto se refiere a una obra completa de acuerdo con el artículo 125 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y reúne todos los requisitos exigibles por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y el citado Reglamento.

8.- CONDICIONANTES ECONÓMICOS Y PLAZO DE EJECUCIÓN

La clasificación mínima del contratista será la siguiente:

Grupo: **C**

Subgrupo **1**

Categoría del contrato: **4** (R.D. 773/2015, de 28 de agosto)

La revisión de precios no procede porque el plazo de ejecución del contrato es de 6,5 meses, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 103.5 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

El plazo de ejecución de la demolición se establece en 6,5 meses.

9.- RESUMEN DEL PRESUPUESTO

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
1	TRABAJOS PREVIOS	49.814,58	6,90
2	DEMOLICIONES	580.463,55	80,40
3	ALBAÑILERÍA, URBANIZACIÓN	35.989,37	4,98
4	GESTIÓN DE RESIDUOS	38.157,58	5,29
5	SEGURIDAD Y SALUD	17.543,86	2,43
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	721.968,94	
	13% GASTOS GENERALES	93.855,96	
	6% BENEFICIO INDUSTRIAL	43.318,14	
	TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA	859.143,04	
	21% IVA	180.420,04	
	TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	1.039.563,08	

10.- CONCLUSIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto, no existe inconveniente en proponer la aprobación técnica del **“Proyecto de Demolición del Edificio del Teatro Almendrales, calle Visitación nº 3. Distrito de Usera (Madrid)”**, con unos honorarios por redacción del mismo de **13.305,00 € (I.V.A. excluido)**.

Madrid, a fecha de la firma

El Subdirector General de Proyectos y Obras	El Técnico de Apoyo de la Subdirección General de Proyectos y Obras
Fdo. José Carlos Carrasco Tardío	Fdo. Jorge González Villa