



## **INFORME TÉCNICO RELATIVO A LA PROCEDENCIA DE LA SOLICITUD DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE “OBRAS DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DE LA ITE Y ADECUACIÓN A ORDEN DE EJECUCIÓN DEL ESTADIO DE VALLECAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID”, PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO INICIAL (Exp.: A/OBR-036319/2024)**

En relación con el contrato de obras arriba referenciado, se ha recibido informe de la Dirección Facultativa, de fecha 12 de junio de 2025, solicitando autorización para la modificación del proyecto de obras, de conformidad con el art. 242.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP).

La Dirección Facultativa (en adelante DF) estima que la modificación del proyecto no supondrá un incremento sobre el presupuesto previsto en el proyecto inicial, siempre teniendo en cuenta que la valoración es una aproximación previa pudiendo esta variar durante la redacción del proyecto modificado.

Los motivos técnicos que expone para justificar la necesidad de modificar el proyecto, que se detallan en su informe, se resumen a continuación:

1. Necesidad de modificación de la sustitución de los paneles prefabricados de la fachada del Estadio. El principal problema identificado es la necesidad de sustituir los paneles prefabricados de la fachada del Estadio de Vallecas, según el informe de Intemac del 6 de octubre de 2021. Este informe, recomienda como primera opción la renovación completa de los paneles debido a diversas patologías. Sin embargo, también se sugiere como otra opción la implementación de un sistema de fijación para los paneles actuales, sobre los que se va a actuar como se explica en el informe de la DF.

Durante la inspección in situ, se descubrió que el retacado entre los paneles y el soporte llena completamente el espacio, lo que complica el desmontaje. Dada la imposibilidad de instalar una grúa en el centro del campo del estadio, para no dañar el sistema de drenaje del mismo, para retirar los paneles, se necesitarían grúas de gran tonelaje, que tendrían que ser instaladas en la Avenida de la Albufera, interrumpiendo el tráfico. Además, se requerirían permisos de la Junta de Distrito y de Metro de Madrid, ya que la línea 1 del metro pasa por debajo. Estos permisos podrían tardar varios meses en obtenerse, lo que dificultaría la realización de las obras durante los meses de verano, cuando el estadio está inactivo. Los meses de junio, julio y agosto son los únicos periodos en los que se pueden realizar estas obras debido a la falta de actividad en el estadio durante ese tiempo.

2. Necesidad de refuerzo en el cerramiento de chapas y perfiles metálicos en el fondo del estadio, ya que el pasado 2 de mayo, antes de un partido de la Liga de Fútbol Profesional, los bomberos tuvieron que intervenir debido al riesgo de desprendimiento de las chapas del cerramiento, causado por el empuje de una lona colocada por el Club. Este movimiento deterioró significativamente el cerramiento y pudo afectar la estabilidad de la estructura. Aunque el proyecto ya incluía la sustitución de muchos perfiles metálicos, se recomienda reforzar la estructura para prevenir problemas futuros si se vuelve a

instalar una lona similar. Se propone modificar el proyecto para incluir un refuerzo estructural que absorba los empujes de una posible lona que genere un efecto vela sobre la estructura del fondo Este del Estadio de Vallecas.

3. Necesidad de sustitución del cableado de la instalación eléctrica de ambas cubiertas, Otra de las actuaciones que contempla el proyecto es la retirada de la uralita que recubre las cubiertas de las gradas laterales, dichas gradas están equipadas un sistema de iluminación que va a ser también renovado, debido a su obsolescencia y a la dificultad que presenta a la hora de realizar un mantenimiento en dicha instalación. En un principio se pretendía aprovechar el sistema de cableado que alimenta la iluminación, pero al empezar la retirada de la cubierta de amianto, se ha comprobado que todo el cableado es el original, año 1975, y que su deterioro hace necesaria la sustitución del mismo, de forma que cumpla la normativa vigente.

Revisado el informe de la DF, se considera justificada técnicamente la necesidad de llevar a cabo una modificación del proyecto inicial de las obras de referencia en los aspectos que se indican.

Debe tenerse en cuenta que en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares del contrato de obras (Cláusula 1 apartado 22 y Cláusula 29) solo se contempla la posibilidad de modificación del contrato en los supuestos y condiciones previstas en el artículo 205 de la LCSP.

Por tanto, es necesario comprobar si las modificaciones del proyecto indicadas por la DF en su informe, teniendo en cuenta su naturaleza y su justificación, cumplen lo establecido por el citado art.205.

En primer lugar, se cumplen los dos requisitos obligatorios que establece el apartado 1 del art. 205, ya que las modificaciones propuestas, no previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares:

- a) Encuentran su justificación en alguno de los supuestos del apartado 2 del art. 205.
- b) Se limitan a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a las causas objetivas que las hacen necesarias.

Las modificaciones propuestas encuentran su justificación en el supuesto b) del art. 205.2, de la forma siguiente:

Las modificaciones que encuentren su justificación en este supuesto b) han de derivarse de circunstancias sobrevenidas y que fueran imprevisibles en el momento en que tuvo lugar la licitación del contrato, y han de cumplir las tres condiciones siguientes:

- “1.º Que la necesidad de la modificación se derive de circunstancias que una Administración diligente no hubiera podido prever.*
- 2.º Que la modificación no altere la naturaleza global del contrato.*

- 3.º *Que la modificación del contrato implique una alteración en su cuantía que no exceda, aislada o conjuntamente con otras modificaciones acordadas conforme a este artículo, del 50 por ciento de su precio inicial, IVA excluido”.*

Analizando las tres propuestas que han llevado a la necesidad de modificación del proyecto inicial, se cumplen las tres condiciones que exige el artículo 205.2 b), como se detalla a continuación:

**1. Modificación de la sustitución de los paneles prefabricados de la fachada del Estadio.**

En ésta, la necesidad de la modificación no se pudo prever ya que el sistema constructivo que se empleó en su día para retacar los paneles es totalmente inusual y se ha comprobado una vez se han intentado retirar los primeros paneles y se ha visto que los mismos están retacados rellenando el hueco por completo, hecho que no podía ser comprobado hasta que se ha empezado a trabajar con ellos.

Por otro lado esta modificación no implica la alteración de la naturaleza global del contrato.

**2. Refuerzo en el cerramiento de chapas y perfiles metálicos en el fondo del Estadio.**

En este caso la necesidad de modificación ha sido sobrevenida, ya que, debido a las inclemencias meteorológicas acaecidas durante los pasado meses de marzo y abril, que produjeron que la estructura metálica sustentadora de la lona situada en el fondo del estadio cediera, haciéndose necesario su refuerzo para evitar futuros episodios similares.

Por otro lado esta modificación no implica la alteración de la naturaleza global del contrato.

**3. Sustitución del cableado de la instalación eléctrica de ambas cubiertas**

En este caso, la imposibilidad de conocer el estado del cableado hasta que no se retiraran las placas de uralita que lo cubren, no permitía prever el estado de los mismos.

Por otro lado esta modificación no implica la alteración de la naturaleza global del contrato.

Por último señalar que las tres causas de modificación expuestas, como se indica en el informe de la DF, no supondrán un incremento sobre el presupuesto previsto en el proyecto inicial, por tanto se cumple así también la tercera condición del artículo 205.2 b).

Por otra parte, en el informe de la DF se indica que, dado que las modificaciones previstas no afectan a la mayor parte de las unidades de obra, ya que estas podrán seguir ejecutándose conforme a lo previsto en el proyecto inicial, no se considera que dichas modificaciones requieran, salvo imprevistos que pudiesen surgir más adelante, una ampliación del plazo de ejecución previsto inicialmente se considera adecuada.

Por los motivos expuestos anteriormente, considerando justificada técnicamente la solicitud de la Dirección Facultativa y considerando así mismo que se cumplen los requisitos establecidos en el art. 205 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se propone el inicio de un expediente para la autorización de la modificación del proyecto inicial de las obras de referencia, en los aspectos técnicos indicados en el informe de la Dirección Facultativa.

En Madrid, a fecha de la firma  
EL JEFE DE ÁREA DE OBRAS DE LA SUBDIRECCIÓN  
GENERAL DE INSTALACIONES DEPORTIVAS

Firmado digitalmente por: VILLALÓN ESQUINAS MIGUEL  
Fecha: 2025.06.12 13:23

Fdo.: Miguel Villalón Esquinas