

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE LAS “OBRAS PARA REHABILITACIÓN EDIFICIO SIN USO PARA NUEVA VIVIENDA PARA JOVENES Y ADOLESCENTES EN EL COMPLEJO DE LA RESIDENCIA INFANTIL ISABEL DE CASTILLA”.

Analizado el informe de solicitud de autorización para redactar el Proyecto de la obra de referencia, de fecha 2 de junio 2025, que se adjunta a la presente propuesta, emitido por la dirección de obra, Gonzalo Cabanillas de la Cueva, integrantes de ABALO ARQUITECTURA E INGENIERIA, S.L.– “G. CABANILLAS ARQUITECTOS S.L.” UNION TEMPORAL DE EMPRESAS LEY 18/1982 (CIF: U88444948),, adjudicatarios del expediente: A/SER-038301/2023 (CONTRATO VINCULADO AL ACUERDO MARCO A/SER-015650/2018), se admite como suficientemente justificada.

1. Causas que motivan la modificación del proyecto:

La Dirección Facultativa manifiesta que, durante la ejecución de las obras correspondiente al proyecto de OBRAS DE ADECUACIÓN DE SALA POLIVALENTE, RAMPA EXTERIOR Y PARQUE BIOSALUDABLE EN EL C.O. NAZARET, han surgido cuestiones sobrevenidas que hacen necesario contemplar un proyecto modificado que dé respuesta a ellas, tales como:

A.- Ayuntamiento de Madrid:

Durante la ejecución de las obras correspondiente al proyecto de **OBRAS PARA REHABILITACIÓN EDIFICIO SIN USO PARA NUEVA VIVIENDA PARA JOVENES Y ADOLESCENTES EN EL COMPLEJO DE LA RESIDENCIA INFANTIL ISABEL DE CASTILLA**, han surgido cuestiones sobrevenidas que hacen necesario contemplar un proyecto modificado que dé respuesta a ellas, tales como:
 NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN DIRECCIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE MADRID

Tras la declaración, por parte del Gerente de la Agencia de Atención Social de la Comunidad de Madrid, del trámite de urgencia del Proyecto Básico y de Ejecución de las “obras para rehabilitación del edificio sin uso para nueva residencia infantil Isabel de Castilla” con fecha 24 de enero de 2025, amparada en el artículo 163 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid y debido a que las obras implican la ejecución de gastos con cargo a los fondos europeos, dentro del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, el inicio de las mismas da comienzo con la celeridad que corresponde a dicha declaración.

Con fecha posterior al Acta de Replanteo, la Jefa de Servicio Jurídico de la Dirección General de la Edificación del Ayto. de Madrid, notifica que se informa desfavorablemente la propuesta de obras exteriores y obras de acondicionamiento para la Rehabilitación de edificio sin uso con el fin de implantar uso dotacional tipo tutelado para jóvenes y adolescentes en edificio sin catalogar ubicado en parcela catalogada con grado de protección estructural por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (complejo de la residencia Infantil Isabel de Castilla, del Casco Histórico de Vallecas), tras el dictamen desfavorable de la CPPHAN (Comisión Protección de Patrimonio Histórico Artístico y Natural), debiéndose presentar una nueva propuesta de proyecto que atienda a las siguientes indicaciones:

1. *No se admite la instalación de SATE dada su relación con el edificio protegido existente en la parcela, debiéndose plantear su aislamiento por el interior del edificio.*
2. *Se recuperará la fábrica de ladrillo en las fachadas y se mantendrá el zócalo de piedra en consonancia con el edificio histórico (BIP)*
3. *No se admite la instalación de paneles fotovoltaicos en el faldón de cubierta a vía pública*

Con el fin de dar cumplimiento a los requeridos, será necesario realizar los siguientes trabajos:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **1222542988941548057060**

. Estudio exhaustivo de las nuevas soluciones que son necesarias plantear en la Restauración de las fachadas de ladrillo actual, las cuales se encuentran afectadas, no solo los efectos de la explosión ocurrida en el edificio, sino también por las propias generadas por el tiempo transcurrido desde su construcción que data del año 1955 y las diversas obras y modificaciones realizadas sobre ellas, debiéndose mantener y recuperar la fábrica de ladrillo y los zócalos de piedra en consonancia con el edificio histórico.

. Estudio exhaustivo de las nuevas soluciones de aislamiento que se deben generar de los cambios solicitados por la Dirección General de Edificación del ayuntamiento de Madrid y por la Comisión Protección de Patrimonio Histórico artístico y Natural (CPPHAN) y sus posibles consecuencias con la arquitectura definitiva del edificio, intentando evitar, en la medida de lo posible, puentes térmicos en la fachada.

. Estudiar del nuevo posicionamiento de los paneles fotovoltaicos fuera del faldón de cubierta a vía pública realizando las soluciones que sean necesarias para conseguir un funcionamiento óptimo de las mismas.

B.- Evaluación estructural:

El 24 de agosto de 2009 el edificio sufre una explosión de gas que obliga al abandono del edificio debido a los daños estructurales sufridos por dicha explosión. Entre los meses de abril y agosto de 2022, a Agencia Madrileña de Atención Social solicita a la empresa Ingenieros Asesores, como empresa especializada en patologías estructurales, un Estudio de Evaluación Estructural del edificio realizándose el mismo en dos Fases:

FASE I: compuesta por la inspección visual de daños, ensayos destructivos y no destructivos.

FASE II: encaminada a la verificación del cumplimiento de los estados límite con las situaciones de cálculo actuales y las propuestas y medidas correctoras de actuación.

Una vez comenzadas las obras y con el inicio de los estudios previos previstos, se localizan una serie de problemas sobrevenidos, ocultos e imposibles de diagnosticar y conocer con antelación, los cuales se relacionan a continuación, no detectados en el informe de la empresa Ingenieros Asesores solicitados por la Agencia Madrileña de Atención Social, para la realización del proyecto:

1. La actual fachada cuenta con un sistema de pórticos no descubiertos durante la revisión estructural del Proyecto, será necesario comprobar el cumplimiento de dichos elementos y la posibilidad de nuevos refuerzos necesarios.
2. Los actuales forjados interrumpen la sección efectiva de las vigas en su totalidad, dicha variación trae consigo la necesidad de revisar los cálculos realizados en proyecto y aumentar el número de refuerzos a emplear.
3. Se ha localizado un mayor número de forjados afectados por la explosión, situados principalmente en sótano, planta primera y cubierta, siendo necesaria su demolición para su posterior reconstrucción. Por el contrario, se han localizado forjados en buen estado no siendo necesario su demolición, suponiendo esto un ahorro en el Proyecto.
4. Según se especifica en el informe de patologías estructurales del año 2022, se constata en el mismo que los forjados están ejecutados con hormigones de baja resistencia y escasos armados de negativos. Tal y como especifica el Proyecto de ejecución, dentro del marco de trabajos previos previstos en Proyecto, tras la elaboración de una prueba de carga del forjado y un



estudio geotécnico, se valorará la necesidad o no de plantear nuevos refuerzos de estructura que garanticen la estabilidad del edificio.

5. Se ha localizado elementos de la estructura de hormigón que sufren carbonatación, será necesario realizar los tratamientos de pasivación para resolver dicho problema.
6. Sera necesario dotar a los refuerzos de la estructura metálica del correspondiente tratamiento de ignifugación.

2. Justificación de la modificación del proyecto:

Estas modificaciones se acogen, dependiendo de las condiciones, su alcance, sus límites y el procedimiento determinado, por razones de interés público en los casos y en la forma prevista en los artículos 203 a 207 y 242 de la LCSP. En cualquier caso, la propuesta de modificación del proyecto, se substanciará con carácter de urgencia con las actuaciones previstas en el artículo 242.4 de la LCSP.

Aquellas modificaciones que no están previstas en el pliego se limitan a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que las hace necesarias. Además, concurre el supuesto 2.b) del artículo 205 de la LCSP puesto que son modificaciones no previstas que cumplen los requisitos recogidos en el apartado correspondiente:

“b) Cuando la necesidad de modificar un contrato vigente se derive de circunstancias sobrevenidas y que fueran imprevisibles en el momento en que tuvo lugar la licitación del contrato, siempre y cuando se cumplan las tres condiciones siguientes:

1. ° Que la necesidad de la modificación se derive de circunstancias que una Administración diligente no hubiera podido prever.
2. ° Que la modificación no altere la naturaleza global del contrato.
3. ° 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.”

Que todas ellas han quedado justificadas en los apartados anteriores.

3. Solicitud de ampliación de plazo

En base a lo contemplado en el articulado de la Ley de Contratos del Sector Público, se solicita una ampliación de plazo proporcional al incremento de presupuesto reflejado en esta solicitud de modificación del contrato de obras.

4. Propuesta.

La redacción del proyecto modificado supone un incremento aproximado de 412.610,00 euros (IVA incluido) del presupuesto de licitación original del proyecto. El proyecto original tiene un importe de licitación de 2.602.280,98 euros por lo que el presupuesto del proyecto modificado representa un porcentaje de incremento aproximado de 15,85%, inferior al 20%.

Por todo lo expuesto, se informa favorablemente sobre la necesidad de redacción y posterior contratación del PROYECTO MODIFICADO DE OBRAS PARA REHABILITACIÓN EDIFICIO SIN USO



PARA NUEVA VIVIENDA PARA JOVENES Y ADOLESCENTES EN EL COMPLEJO DE LA
RESIDENCIA INFANTIL ISABEL DE CASTILLA

Madrid, a (fecha de la firma)
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE
INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO

Fdo.: José Manuel Sánchez Garzón



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1222542988941548057060**