

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS EN CALLE PUERTO DEL MILAGRO Nº 2 DE MADRID

REDACTOR DEL PROYECTO: **JOSÉ MARÍA ARNAZ GÓMEZ**

Expte.: **Resolución nº 4716/2024 de 20/12/2024**

INFORME DE SUPERVISIÓN

1. ANTECEDENTES

La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid es propietaria del edificio situado en la calle Puerto del Milagro nº 2 (Distrito Puente de Vallecas, Madrid), construido en el año 1969.

El edificio venía siendo utilizado desde el año 2002 por la Consejería de Educación para destinarlo a aulario del Instituto de Enseñanza Secundaria Vallecas-Magerit, si bien el 18 de febrero de 2015 se comunica a este Organismo por dicha Consejería la ocupación ilegal del inmueble desde el año anterior, y el consecuente inicio de acciones judiciales en orden a su recuperación posesoria, de conformidad con lo previsto en la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

Finalmente, y tras las diferentes actuaciones administrativas y judiciales llevadas a cabo para la recuperación del inmueble, el Juzgado de Instrucción nº 35 de Madrid dictó Auto que permitió el desalojo y toma de posesión del inmueble por parte de la Agencia de Vivienda Social en fecha 26 de noviembre de 2024.

Una vez se tomó posesión del inmueble, se constata en una primera inspección visual, un evidente estado de deterioro del edificio con posible riesgo para la seguridad y salud de las personas; en particular, tras comprobar la existencia de grietas en pilares y fachadas, con el peligro potencial de desprendimientos o derrumbe que este tipo de patología podría implicar.

Debido a ello, con fecha 6 de diciembre de 2024, la Agencia encarga la redacción de un informe técnico para analizar el estado del edificio que es redactado por el arquitecto José María Aranz Gómez (Colegiado nº 15.092 del COAM) y presentado con fecha 11 de diciembre de 2024, y en que detalla las graves deficiencias que presenta el edificio con el consiguiente riesgo inminente de desplome o colapso del mismo.

En base al mencionado informe, mediante Resolución número 4716/2024 de fecha 20/12/2024, el Director Gerente ordena la tramitación y ejecución, con carácter de emergencia, de los siguientes contratos:

- CONTRATO DE OBRAS DE DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO SITO EN LA CALLE PUERTO DEL MILAGRO NÚMERO 2 (MADRID)
- CONTRATO DE SERVICIOS DE REDACCIÓN DE PROYECTO Y DIRECCIÓN FACTULTATIVA DE LAS OBRAS DE DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO SITO EN LA CALLE PUERTO DEL MILAGRO NÚMERO 2 (MADRID)
- CONTRATO DE SERVICIOS DE SEGURIDAD Y SALUD DE LAS OBRAS DE DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO SITO EN LA CALLE PUERTO DEL MILAGRO NÚMERO 2 (MADRID)

La redacción del presente proyecto básico y de ejecución objeto de supervisión está englobada en los mencionados contratos.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1000246442732545255987**

2. EMPLAZAMIENTO

El edificio se encuentra situado en la calle Puerto del Milagro nº 2, en el distrito Puente de Vallecas de Madrid. Está situado dentro de una manzana rodeada por la calle del Puerto del Milagro al Norte y al Este, y la otra calle Puerto de Costabona, al Oeste y al Sur. El edificio, tiene fachada a la calle del Puerto del Milagro, y está separado de los otros lindes menos el del Este, que hace medianera con la edificación que ocupada el Aula de Compensación educativa (ACE) "El Madroñal".

Referencia catastral: 4108904VK4740G0000KT

3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE A DEMOLER

El inmueble consta de tres alturas y está compuesto por tres cuerpos dispuestos en paralelo, separados entre sí por dos patios, según un eje Este Oeste, y unidos por el extremo Oeste mediante un cuerpo de una sola crujía.

Está asentado en un terreno con pendiente, de manera que para llegar a él, se ha de subir una escalinata desde la entrada situada en el lado Oeste, hasta una plataforma que constituye la planta baja en la que están los patios y las entradas a la edificación.

Superficie y volumen a demoler:

	SUP. CONSTRUIDA	SUP. ESCALERA	SUP. SOLERA	VOL. CONSTRUIDO	VOL. SOLERA (0,30 m)
EDIFICIO	1157,00 m ²	102,00 m ²	1792,00 m ²	6840 m ³	540,00m ³
TERRENO	2.792,50 m ²				

La estructura principal de todo el edificio está compuesta por vigas y pilares metálicos, separados, de dos crujías por cuerpo dispuesta según el eje longitudinal, teniendo una de ellas más de ocho metros de longitud (8,00 metros). Todos los forjados son "autárticos", es decir, formado sólo por piezas cerámicas, carentes de toda vigueta de hormigón o acero entre ellos, dispuesto en dirección perpendicular a las vigas principales.

El cerramiento está compuesto por una cara externa, formada por un aparejo de ladrillo silico-calcáreo de medio pie de espesor y enfoscado por dentro; una cámara de aire de cuatro centímetros de espesor, y un trasdosado de ladrillo hueco doble terminado con un guarnecido y un enlucido de yeso pintado.

Las particiones interiores están formadas por ladrillo hueco sencillo y ladrillo hueco doble, dependiendo de los locales que encierran.

La carpintería exterior está realizada con perfiles de hierro conformados, y vidrios simples. Las que se corresponden con los huecos inferiores están todas protegidas por una rejería metálica que cubre todo el hueco en el que están instaladas. Incluso, como ocurre en los ventanales de la planta baja con orientación oeste del bloque A, la reja cubre todo el frente, delante de ellos.

Los suelos están revestidos con losetas de terrazo de 30x30 cm

Las paredes interiores están todas pintadas y, algunas, revestidas con paneles de madera conformando escenarios o pistas de patinaje, o, incluso, paredes para practicar la escalada.

Los techos son de escayola en las zonas de la planta baja que están a la intemperie. En el resto, todos interiores, son de yeso, aplicado directamente sobre la cara inferior de los forjados cerámicos, listos para ser pintados.

Las instalaciones existentes se encuentran en muy mal estado de conservación. Cables arrancados, tuberías partidas y perforadas, etc.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1000246442732545255987**

Hay dos escaleras en todo el edificio. Una, interior, alojada en el interior del bloque A, es original y da servicio a todas las plantas. La otra, es posterior, es metálica y está añadida al tercer cuerpo B. Su uso era para permitir la evacuación de esa zona del centro.

La cubierta es a dos aguas y con una pendiente muy rebajada. Está formada por un tablero de rasillas apoyado sobre tabiquillos palomeros que, a su vez, lo hacen sobre el último forjado, más grande que el resto de los forjados pues la cubierta vuela sobre las fachadas cincuenta centímetros aproximadamente. Está terminada con una capa de piezas de pizarra.

Dispone de un depósito de fuel enterrado al final del patio formado por los bloques 1 y 2 junto a la medianera de la finca situada al Este.

La cancha de deportes situada al Sur de la parcela es una solera de hormigón asentada sobre el terreno.

Por último, todo el edificio se ha hallado completamente lleno de basura, deshechos, y materiales de toda índole: desde patines, bicicletas, material de ferretería, cartones, plásticos, productos químicos y de limpieza hasta materiales electrónicos, como ordenadores, televisores, etc., lo que obliga a un trabajo de selección y clasificación previo a la demolición total del edificio.

4. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO DE DEMOLICIÓN

Antes de proceder a la demolición del edificio, se tomarán las medidas preventivas oportunas, para proteger los edificios protegidos.

Si se considera que la ejecución de la demolición puede entrañar riesgos que pongan en peligro la integridad de los transeúntes, se solicitará al Ayuntamiento la restricción del tráfico rodado y la de los peatones en los espacios públicos afectados, debiéndose señalar debidamente para impedir de forma permanente el paso de transeúntes por la acera colindante con la obra.

Se analizará el estado de seguridad en cuanto a la estabilidad de los elementos constructivos y estructurales antes de iniciar las demoliciones, para detectar posibles deficiencias que habría que subsanar si el trabajo en éstos implicara riesgos.

Se despejará y retirará el mobiliario y enseres, con objeto de optimizar la fase de demolición mecánica y minimizar la mezcla de residuos. Se realizará una retirada previa de elementos existentes, tales como muebles, envases y otros enseres.

Con anterioridad a la demolición de los edificios, se desconectarán y neutralizarán las acometidas de las instalaciones de acuerdo con las normas de las compañías suministradoras correspondientes.

Como criterio general, la demolición se efectuará siguiendo el orden inverso al que corresponde a la construcción de una obra nueva, procediendo desde arriba hacia abajo e intentando que la demolición se realice al mismo nivel, evitando la presencia de personas situadas en las proximidades de elementos que se derriben o vuelquen.

En la ejecución de la demolición se tendrán presentes los siguientes principios o normas básicas:

- Se eliminarán y retirarán todos los elementos que dificulten el correcto desescombrado.
- El proceso de demolición comenzará por las plantas superiores, descendiendo planta a planta hasta la baja.
- Las plantas se aligerarán de forma simétrica, retirándose periódicamente los escombros para evitar sobrecargas no soportables por la estructura.
- Antes de demoler los elementos estructurales se aligerarán las cargas, retirándose los escombros que descansan sobre ellos.
- Los cuerpos volados o las vigas de grandes luces se apuntalarán cuando entrañen un riesgo excesivo.
- Se arriostrarán aquellos elementos que puedan sufrir empujes durante la ejecución de la demolición, como es el caso de los muros de sótano y las medianeras.
- En el caso de estructuras hiperestáticas, se demolerán en el orden en que se provoquen menores esfuerzos, flechas, giros y desplazamientos.



- Se definirán claramente las partes de la obra que corresponden a cada sistema de demolición, procediendo a demoler previamente la zona que corresponde al sistema de elemento a elemento, dejando en equilibrio estable los elementos de la zona que vayan a derribarse por el sistema de colapso.

El proceso de demolición se efectuará, en todo caso, de forma manual (elemento a elemento) hasta una altura fácilmente alcanzable por el brazo de las máquinas.

El nivel de terminación incluye la demolición de pavimentos y soleras.

La parcela quedará exenta de edificaciones. En los huecos dejados por los edificios y plataformas exteriores, se regularizará el terreno con la intención de modificarlo artificialmente para evitar que pueda ser empleado para otros usos que no sean los que tiene previstos en la parcela.

Se repondrán los tramos de vallado perimetral del perímetro de la parcela que haya podido dañarse y en los que no existían, porque el cerramiento lo constituía el propio edificio (fachada a la Calle Puerto del Milagro), se instalarán unos nuevos para evitar la entrada indebida en la parcela.

Por último, y debido a la existencia de un edificio medianero, se tiene previsto la reparación de los posibles daños colaterales que pueda ocasionar la demolición del primer y segundo cuerpo, e incluso, aunque no existan tales daños, la nueva protección que haya que proporcionar a las paredes que queden

5. DOCUMENTACIÓN APORTADA

El presente proyecto consta de la siguiente documentación:

- Memoria
- Anejos a la memoria:
 - o Estudio de gestión de residuos
 - o Estudio básico de seguridad y salud
- Pliego de condiciones
- Mediciones y presupuesto
- Planos

6. REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE CONTRATOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS (R.D. 1098/2001, de 12 de octubre)

El proyecto reúne los requisitos exigidos por el artículo 125 para obras completas, estimándose **VIABLE TÉCNICAMENTE**.

7. RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO

PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		415.909,18 €
ESTUDIO SEGURIDAD Y SALUD		9.533,06 €
TOTAL P.E.M.		425.442,24 €
GASTOS GENERALES	13,00%	55.307,49 €
BENEFICIO INDUSTRIAL	6,00%	25.526,53 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA		506.276,27 €
IVA	21,00%	106.318,01 €
TOTAL PRESUPUESTO I/IVA		612.594,28 €



8. VIABILIDAD ECONÓMICA

El presente presupuesto se considera viable económicamente, de acuerdo con lo especificado en la Resolución número 4716/2024 de fecha 20/12/2024, el Director Gerente.

El gasto se tramitará con cargo a la partida presupuestaria 62000 a imputar en el ejercicio de 2025.

9. CONCLUSIÓN

Por todo lo anterior, se propone la aprobación técnica y económica del presente **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS EN CALLE PUERTO DEL MILAGRO Nº 2 DE MADRID**, por un presupuesto general de **612.594,28 €(i/IVA)**.

LA JEFA DEL SERVICIO II DE OBRAS

VºBº
EL SUBDIRECTOR GENERAL
DE PROYECTOS Y OBRAS



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1000246442732545255987**