



I. MEMORIA TÉCNICA

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.- Encargo y agentes

El presente proyecto tiene por objeto describir los trabajos de demolición total de un edificio aislado de viviendas, desarrollado en planta baja (destinada a locales) más tres plantas (uso vivienda) y situada en la Avenida Bartomeu Esteva nº47, antes calle Luis Alemay, de Andratx.

La redacción del proyecto es encargada a los servicios técnicos municipales el día 26 de mayo de 2011 por el Concejal Delegado del Área de Urbanismo, Sr. Epifanio Méndez Vasco. Dicha propuesta atiende al cumplimiento de la Sentencia del Procedimiento Ordinario núm. 309/1988 de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, Sección 5ª, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares.

Los trabajos necesarios para llevar a cabo la demolición, se detallan en los apartados que se desarrollan a continuación:

1.2.- Información previa

El edificio objeto del presente proyecto de demolición se encuentra emplazado en la av/ Bartolomé Esteva nº 47, de Andratx. El solar tiene una forma irregular y una superficie aproximada de 1.331 m2.

La parcela posee acceso rodado y encintado de aceras. Está dotada de los servicios de agua, electricidad, alumbrado y saneamiento.

1.3.- Normativa urbanística y otras

El edificio a demoler no está catalogado y la actuación a realizar no perturba el ambiente de las construcciones que las rodea de acuerdo con el Art. 138 R.D.L. 1/1992 y Art. 73 de la L.S. de 1976.

Normativa y disposiciones a tener en cuenta

Para proceder a los trabajos y práctica de demolición se deberán observar escrupulosamente las siguientes normas:

- a) Normas de seguridad de la construcción recogidas en el Reglamento de seguridad en el trabajo de la Industria de la construcción (O.M. 20 de mayo y 10 de diciembre 1953).
- b) Las disposiciones contenidas a estos efectos en las N.N.S.S.'07 de Andratx actualmente en vigor.
- c) Las disposiciones de la Norma Tecnológica NTE-ADD-1975-Demoliciones.



1.4.- Descripción

Estado actual del edificio existente

El edificio a demoler se sitúa aislado en la parcela. La planta baja está destinada a dos locales comerciales y una escalera general de acceso a la terraza de planta piso 1º, a través de la cual se llega a las distintas escaleras de acceso a las viviendas. El edificio tiene forma irregular y la cubierta plana. Tiene una **superficie construida de 924,97 m2 en planta baja, 674,88 m2 en plantas piso** y un volumen de **9.697,96 m3** aproximadamente.

A continuación se hace una descripción de los materiales de construcción de los que se compone:

- CIMENTACIÓN: Hormigón armado en zapatas y riostras.
- ESTRUCTURA: Pilares de Hormigón Armado y forjado con viguetas semirresistentes. Cubierta plana
- ALBAÑILERÍA: Cerramiento exterior es de ladrillo hueco, cámara de aire y tabique. Los tabiques de la distribución interior serán a base de bloque de hormigón de 5cm. Los tabiques para los huecos de instalaciones serán de tabicón de un grueso total de 10 cm.
- YESOS: Se dispone de placas de escayola en los halls, baños y pasillos de las viviendas.
- PAVIMENTOS Y ALICATADOS: Los locales comerciales tienen terrazo, las viviendas suelo cerámico. Los tabiques de los baños, aseos y cocinas van alicatados en su totalidad.
- ESCALERAS: Son de hormigón armado, con barandillas de hierro pintado .
- REVESTIMIENTOS Y PINTURA: Las fachadas van pintadas con pintura impermeable. Las fiolas de las ventanas son de piedra y las barandillas de las terrazas exteriores son de aluminio.
- CARPINTERIA: Exteriores: ventanas y puertas de madera oregón. Las ventanas de los dormitorios van con persianas. Interiores: puertas de entrada, dormitorios, baños, armarios, en contrachapado de madera oregón. Puertas de comedor y cocina de vidrieras de oregón y cristal traslúcido.



- FONTANERIA Y SANEAMIENTO: Sanitarios de porcelana. Las conducciones de las aguas pluviales y fecales son de plástico.
- INSTALACIÓN ELÉCTRICA: Empotrada con tubo plástico e hilos de sección suficientes para las distintas tensiones.
- TELÉFONO: Los tubos de teléfono según las normas de la Compañía telefónica Nacional de España, con una toma prevista para cada vivienda.

2.- EXIGENCIAS TÉCNICAS

El proceso que seguirá será el siguiente:

- Antes de realizar cualquier actuación del tipo que sea en el edificio se deberá apuntalar aquellas partes que se encuentren en deficiente estado de estabilidad.
- Se neutralizarán las instalaciones de electricidad y fontanería, de acuerdo con las compañías suministradoras. Tan solo se dejará una toma de agua durante los trabajos de derribo para controlar el polvo.
- Se procederá a vallar y señalar el solar de manera que no impida realizar las obras de derribo, procurando ocupar el mínimo espacio de la calle. Como la fachada principal está en la alineación de la calle, la valla tendrá que ocupar el ancho de la acera, como mínimo, mientras se demuele la parte trasera del edificio. Conforme nos acerquemos a la fachada principal el área de vallado se deberá aumentar, ocupando parcialmente la calzada si fuera necesario.
- Cuando la valla dificulte el paso, se dispondrá a lo largo del cerramiento luces rojas, a distancias no mayores de 10 m y en las esquinas.
- Se protegerán los elementos de servicio público, como bocas de riego, tapas y sumideros de alcantarillas, árboles y farolas.
- La maquinaria a emplear guardará la distancia de seguridad a las líneas de conducción eléctrica, existente en la zona.
- En edificios con abundancia de material combustible se dispondrá, como mínimo, de un extintor manual contra incendios.

El tipo de demolición será por empuje:

- La demolición se ejecutará de forma que no produzca molestias a las personas ni perjuicios a las fincas colindantes ni a la vía pública.
- Antes de la demolición, se producirá el desalojo y realojo por parte del Ayuntamiento de las personas que viven en el edificio según el Plan de Realojo elaborado tras el acuerdo



Ajuntament d'Andratx
Illes Balears

de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Andratx celebrada el día 27 de mayo de 2011.

- Se colocarán las protecciones necesarias (andamios y redes) para evitar la caída de materiales de la demolición sobre los edificios colindantes.
- A continuación se procederá a la demolición del edificio por empuje con máquina. La demolición se realizará progresivamente desde la cubierta hasta los cimientos. El orden de demolición se realizará eliminando previamente del edificio los elementos que puedan perturbar el desescombrado.

Una vez demolido el edificio, se dejará el terreno limpio y se realizará un muro de cerramiento coincidiendo con la alineación oficial, de acuerdo con las N.N.S.S. de Andratx,

Norma 40:

"4.- En los solares en edificación aislada, el cerramiento deberá ser de fábrica enfoscada, encalada, revocada, o chapada, o por mampostería de piedra, hasta una altura máxima de 1,20 m. sobre el nivel del terreno o de la acera, si la cota fuese más elevada, y rematada por verja metálica, o por seto vegetal, de forma que permita el paso del aire y el sol, con una altura máxima de 0,80 m. Queda prohibido el uso de rejilla. En suelo No Urbanizable y No Urbanizable de Especial Protección, los cerramientos de parcelas no podrán exceder de 1,2 m. y se realizarán con piedra del lugar, tipo "piedra seca"., por encima de esta altura podrá colocarse verja metálica, o puntales de madera con rejilla metálica o seto vegetal, de 0,80m. de altura.; podrán colocarse cerramientos de puntales de madera y rejilla metálica de una altura máxima de 2,00m.

5.- Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Este cerramiento deberá realizarse en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo."

Y Norma 62:

"1.- En toda obra de nueva planta o demolición, y en las de reforma o conservación que afecten a la fachada, deberá instalarse una valla de protección de 2 m. de altura, como mínimo, de materiales incombustibles que ofrezcan seguridad, y conservación decorosa, quedando prohibida la publicidad en dichas vallas."

Este cerramiento será de bloque de hormigón tipo alemán, de 20cm de espesor, tomado con mortero de cemento Pórtland y arena 1:4, revistiéndose exteriormente con aplacado de piedra. Tendrá una altura de 2 m en la parte urbana, en la parte del solar que es rústico, el muro medirá 0,80 m y hasta los dos metros se colocará verja metálica.

El volumen total aproximado del edificio a demoler es de **9.697,96 m3.**



II. ANEJOS ESPECÍFICOS

Informe sobre medianeras

El estudio sobre medianeras no es necesario, puesto que el edificio a derribar es un edificio aislado en la parcela escolar y queda separado de las medianeras del solar.

Fotografías

En el plano 1 se grafía el edificio a demoler. Su aspecto general se describe en las siguientes fotos:





Ajuntament d'Andratx
Illes Balears





Ajuntament d'Andratx
Illes Balears





Ajuntament d'Andratx
Illes Balears





Ajuntament d'Andratx
Illes Balears



III. PLAZO DE EJECUCIÓN

Plazo de ejecución: 1 MES

IV. PLANOS

- P01. PLANO DE SITUACIÓN
- P02. PLANTA CUBIERTAS
- P03. PLANTA BAJA-LOCALES
- P04. PLANTA PISO PRIMERO MODULOS C-D
- P05. PLANTA PISO PRIMERO MOCULOS A-B-C
- P06. PLANTA PISO SEGUNDO Y TERCERO MODULOS C-D
- P07. PLANTA PISO SEGUNDO Y TERCERO MODULOS A-B-C
- P08. SECCION C Y D
- P.09 SEGURIDAD Y SALUD



V. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

PRESUPUESTO DE LA OBRA:

Presupuesto de ejecución material	449.910,53 €
13% de Gastos Generales	58.488,37 €
6% de Beneficio Industrial	26.994,63 €
Suma	535.393,53 €
18% I.V.A.	96.370,84 €

Presupuesto de ejecución por contrata de la obra con I.V.A. 631.764,37 €

PRESUPUESTO DE SEGURIDAD Y SALUD:

Presupuesto de ejecución material	13.497,32 €
13% de Gastos Generales	1.754,65 €
6% de Beneficio Industrial	809,84 €
Suma	16.061,81 €
18% I.V.A.	2.891,13 €

Presupuesto de ejecución por contrata

De la Seguridad y Salud con I.V.A. 18.952,94 €

Por lo tanto,

PRESUPUESTO TOTAL DEL PROYECTO DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIO AISLADO DE VIVIENDAS EN LA AV/ BARTOMEU ESTEVA,47 DE ANDRATX, POR CONTRATA CON I.V.A. (SIN INCLUIR SEGURIDAD Y SALUD) 631.764,37.-€

EI PRESUPUESTO TOTAL POR CONTRATA (incluido el Presupuesto de Seguridad y Salud) **SIN I.V.A** asciende a la cantidad de **QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO Euros con TREINTA Y CUATRO Céntimos de Euro** (**551.455,34.- €**)

EI PRESUPUESTO TOTAL POR CONTRATA (incluido el Presupuesto de Seguridad y Salud) **CON I.V.A** asciende a la cantidad de **SEISCIENTOS CINCUENTA MIL SETECIENTOS DIECISIETE Euros con TREINTA Céntimos de Euro**..... (**650.717,30.- €**)

Andratx, 3 de Junio de 2011

Fdo: Miren Apalategui Aizpuru

Arquitecto Municipal