

ANEXO DE DEMOLICIONES AL PROYECTO DE ESPACIO
CULTURAL - TEATRO EN AGUILAR DE LA FRONTERA
sau campiña

INFORMACIÓN PREVIA

Será objeto de este Anexo establecer las directrices de actuación para llevar a cabo la demolición completa del edificio, actualmente sin uso y destinado anteriormente a residencia de ancianos atendiendo a la necesidad de proporcionar un espacio vacante para la implantación del nuevo edificio destinado a Espacio Cultural – Teatro que se proyecta sobre el inmueble.

a Condiciones de partida.

El conjunto edificatorio que se pretende demoler es el resultado de una agregación a lo largo del tiempo de espacios y volúmenes, dependiendo de las necesidades y/o oportunidades de ampliación del uso de residencia de ancianos que mantuvo el edificio hasta su clausura.

La antigua residencia linda al norte con la Iglesia de la Vera Cruz, declarada Bien Interés Cultural según el Catálogo de las NNSS de Aguilar con fecha 26/02/1982. Con la delimitación exacta del ámbito del BIC realizada por la Dirección General de Patrimonio Histórico e Innovación y Promoción Cultural de fecha 20/09/2022, se estableció que los elementos pertenecientes al inmueble de la residencia no forman parte del BIC, y que por tanto se puede proceder a su demolición.

b Emplazamiento.

Los volúmenes a demoler se sitúan en el interior del núcleo urbano, próximos al acceso sur de la localidad, desde la carretera A-304. Ocupando en planta una superficie aproximada de 1.145 m², cuenta con forma irregular y acceso desde las calles Ancha y Altozano que resultan sensiblemente paralelas entre sí.



En azul, ubicación del solar, entre las calles Ancha y Altozano

c Característica de la finca

El solar sobre el que se emplazará el nuevo Espacio Cultural – Teatro suma, como ya se ha mencionado, una superficie en planta de 1.145 m², una fachada de 32,00 m a calle Ancha y una segunda fachada a calle Altozano de 24,75 m, que distan entre sí 40,50 m desde sus puntos centrales. Ambas calles descienden en dirección sur con pendientes en torno al 6-7 %, contando calle Altozano a la altura de este solar, con una diferencia de cota media de menos 2,70 m, respecto a calle Ancha.

Como ya se ha mencionado, al norte linda con la parte de la antigua residencia de mayores que no será objeto de demolición (manteniendo una crujía edificada colindante a la iglesia con el objeto de preservar el BIC tanto de la demolición como de la nueva edificación), y con la capilla de Virgen de la Rosa, perteneciente al conjunto de la Iglesia de la Vera Cruz.

Al sur linda con la vivienda que ocupa el número 5 de calle Ancha en todo su lateral izquierdo desde la entrada; ésta se desarrolla en planta baja más una y cuenta con una antigüedad según catastro de 1960. Por calle Altozano linda con la vivienda del número 6 en toda su longitud y fondo, así como con el fondo del número 8 de la misma. Ambas viviendas se desarrollan en planta baja más una y son de mediados de los años cuarenta, y no cuentan con sótano.

A tenor de los datos aportados por el estudio geotécnico y la tipologías constructivas observadas en la zona, se prevén cimentaciones poco profundas con zapatas superficiales.

b Características de la edificación

Actualmente el edificio se compone de un conjunto de volúmenes que se han ido incorporando a la ~~propiedad~~ **residencia** en distintos momentos durante su uso. Se encuentra en un estado de conservación malo, consecuencia del abandono tras finalizar su uso como residencia de mayores. Presenta desprendimientos en algunos falso techos o revestimientos, que se han visto expuesto a la inclemencias del tiempo y la proliferación de la vegetación de las zonas de patios. No obstante, no presenta daños estructurales severos que hagan temer por un colapso inminente.

Con distintas tipologías estructurales, que van desde los muros de carga con entramados de rollizo de madera, hasta estructuras porticadas de pilares y vigas de hormigón, pasando por algunas de vigería metálica sobre estructuras mixtas de pilares y muros de carga; se desarrolla en su mayor parte en planta baja más una, a excepción de la zona que cuenta con semisótano a la que se accede a cota de calzada desde calle Altozano y otra zona de entreplanta en la segunda crujía desde calle Ancha.

Igualmente, cuenta con una variedad de soluciones constructivas en sus cubiertas, revestimientos, carpinterías e instalaciones, probablemente consecuencia de su incorporación en diversos periodos y circunstancias.

Se han detectado elementos constructivos que requerirán de tratamientos específicos, como pueden ser las impermeabilizaciones alquitranadas de las azoteas o las cubiertas ligeras, chimeneas y bajantes de fibrocemento, que por su antigüedad se prevén que contengan amianto.

c Superficies y volúmenes a derribar

La superficie construida que ocupa el total de la edificación es:

edificio	superficie construida
Planta semisótano	387,00 m ²
Planta baja	1.108,00 m ²
Planta primera	548,00 m ²
Planta segunda	311,00 m ²
total	2.354,00 m²

SOLUCIÓN ADOPTADA

a Condicionantes constructivos y procedimientos de demolición

Considerando que se actúa en una edificación que se encuentra adosada a otras edificaciones, con elementos medianeros o incluso posiblemente compartidos estructuralmente respecto a algunas zonas de la antigua residencia y los riesgos que entrañan los trabajos de demolición, esta ha de ser objeto de cuidadosa planificación y ejecución en todos los elementos que se encuentren conectados a las edificaciones que se deben conservar, de igual manera que aquellos que se encuentren a cota superior respecto a sus colindantes y sufran posibilidad de desprenderse sobre estos.

Antes de proceder a la demolición se comprobará que han sido cortados todos los servicios públicos, en especial el suministro de fluido eléctrico y la no existencia de tendido de líneas en fachada, salvo comunicación expresa de la compañía suministradora de haber sido cortado el suministro en tales líneas.

El orden de demolición se efectuará, en general, de arriba hacia abajo de tal forma que la demolición se realice prácticamente al mismo nivel sin que haya personas situadas en la misma vertical ni en la proximidad de elementos que se abatan o vuelquen.

La demolición y desescombro de los elementos superiores de la construcción que se puedan desprender sobre los edificios medianeros se realizarán a mano con las debidas precauciones.

Para los elementos empotrados en paredes medianeras o colindantes, se procederá a su serrado, sin que en ningún momento esté permitido su arranque del empotramiento. Asimismo, los elementos que se encuentren empotrado, apoyados o en contacto con la parte del edificio a mantener, serán cortados, desmontados y demolidos en su totalidad por medios manuales, sin poner en riesgo su estabilidad e inmediatamente consolidados independientemente de su cota.

Si aparecen grietas en los edificios colindantes durante la demolición, se colocarán testigos a fin de observar su evolución, los posibles efectos como consecuencia de la demolición y efectuar su apuntalamiento o consolidación si fuese necesario.

Siempre que la altura de trabajo de un operario sea igual o superior a dos metros, se utilizarán cinturones de seguridad anclados a puntos fijos o bien se emplearán plataformas de trabajo elevadas. De igual modo, se dispondrán pasarelas para la circulación entre viguetas o nervios de forjado o cubiertas a los que se haya quitado el entrevigado.

Respecto a los elementos tensionados, no se suprimirán los puntos de atirantado o de arriostramiento en tanto en cuanto no se supriman o contrarresten las tensiones que inciden

sobre ellos. El corte o desmonte de un elemento se realizará manteniéndolo suspendido o apuntalado, evitando caídas bruscas y vibraciones que se transmitan al resto de los edificios o a los mecanismos de suspensión. El abatimiento de un elemento se realizará permitiendo el giro pero no el desplazamiento de sus puntos de apoyo, mediante mecanismos que trabajen por encima de la línea de apoyo del elemento y permita el descenso lento. El vuelco solo podrá realizarse en aquellos elementos despiezables, no empotrados, situados en fachadas hasta una altura de dos plantas y todos los de planta baja. Será necesario previamente, atirantar y/o apuntalar el elemento, rozar inferiormente 1/3 de su espesor o anular los anclajes aplicando la fuerza por encima del centro de gravedad del elemento. Se dispondrá, en el lugar de caída, de suelo consistente y de una zona de lado no menor igual a la altura desde donde se lanza.

Se prohíbe expresamente el empleo de palas mecánicas en el proceso de demolición para el derribo de muros u otros elementos por el sistema de vuelcos, sistema que requerirá de la autorización expresa de la Dirección Técnica de las obras que solamente se otorgará para elementos constructivos concretos y determinados y nunca de un modo general e indiscriminado. Las palas mecánicas podrán ser utilizadas con toda generalidad para el acopio y transporte de escombros sin que el vehículo o los materiales que utilice se acerquen a menos de 1,50 metros de paredes colindantes.

Los escombros se regarán adecuadamente para evitar la formación de polvaredas que produzcan incomodidad a los viandantes o vecinos, quedando expresamente prohibido depositarlos sobre los andamios que puedan impedir la libre circulación por estos de los operarios. No se acumularán, ni se apoyarán, contra las vallas, muros, soportes, propios o medianeros, mientras estos deban permanecer en pie.

Visto que la edificación permite el acceso de maquinaria desde el exterior de la finca desde sus dos fachadas, la demolición se realizará preferentemente por medios mecánicos al considerar este método el de mayor seguridad, por reducir el tiempo de permanencia de elementos constructivos en precarias condiciones de estabilidad. Se empleará este método en cuanto se haya demolido de forma manual elemento a elemento, las partes de la edificación cuya altura sea superior a 2/3 del alcance de la maquinaria y las que estén en contacto con medianeras o elementos a mantener, dejando aislado el tajo de la maquinaria.

De acuerdo con todo lo anteriormente expresado, los trabajos de demolición deben ejecutarse siguiendo el siguiente procedimiento:

1. Acotar el área afectada en vía pública y señalar la entrada y salida de vehículos pesados. Se notificará el comienzo de la demolición al Servicio Técnico Municipal y Policía, para que establezcan las medidas correctoras y de regulación de tráfico rodado si lo estiman oportuno.
2. Se descubrirán las acometidas y se eliminarán por las compañías suministradoras:
 - a) Electricidad: se solicitará a la compañía la retirada del cable trenzado de las fachadas y fusibles de la acometida al edificio.
 - b) Alcantarillado: se taponará la conexión actuando en la arqueta sifónica o registro existente.
 - c) Teléfono: Se solicitará a la compañía la retirada de las líneas grapadas a las fachadas.
 - d) Agua Potable: Se dispondrá de una toma para utilizar este servicio como atenuante del polvo, mediante riegos. La red interior del edificio será anulada realizando el corte en la red principal.
3. Retirada manual de mobiliario, restos de vegetación desmontado de las carpinterías e instalaciones evitando en la medida de lo posible el troceado de elementos cortantes o punzantes a fin de evitar accidentes.

4. Demolición elemento a elemento que se realizará empezando por el nivel de cubierta y se actuara en nivel descendente. Desarrollándose la demolición por fases coincidentes con cada nivel del edificio. En cada uno de estos niveles se procederá con el siguiente orden:
 - Primero. Se eliminaran elementos de tabiquería, rellenos, recubrimientos, petos, etc. Elementos que no tengan consideración de estructurales.
 - Segundo. Retirada y desescombro de los elementos demolidos.
 - Tercero. Corte y eliminación de los forjados, elementos estructurales de segundo orden sin que la demolición de lo anterior afecte a pilares, vigas o muros maestros.
 - Cuarto. Retirada y desescombro de los elementos demolidos.
 - Quinto. Corte y eliminación de los vigas primero y pilares después de ese nivel.
 - Sexto. Retirada y desescombro de los elementos demolidos, y así sucesivamente con el resto de niveles.
5. Demolición masiva por medios mecánicos sin empuje sobre elementos no demolidos, con avance siempre sobre suelo consistente y con frentes de ataque que no aprisionarán a la máquina, de forma que ésta pueda girar siempre 360°
6. Acabada la demolición de la edificación y retirados los escombros al vertedero, se procederá al arranque de la solera y cimentación, realizando una explanación general de la zona afectada hasta la cota de inicio de la excavación.

CONCLUSIONES

Con los datos contenidos en este Anexo, acompañados de los que están contenidos en los demás documentos del Proyecto completo (Demolición y Obra Nueva): Pliego de Condiciones, Mediciones y Presupuesto, Planos, Estudio de Seguridad y Salud y Estudio de Gestión de Residuos, se considera que las obras de demolición están suficientemente definidas como para proceder a su ejecución.

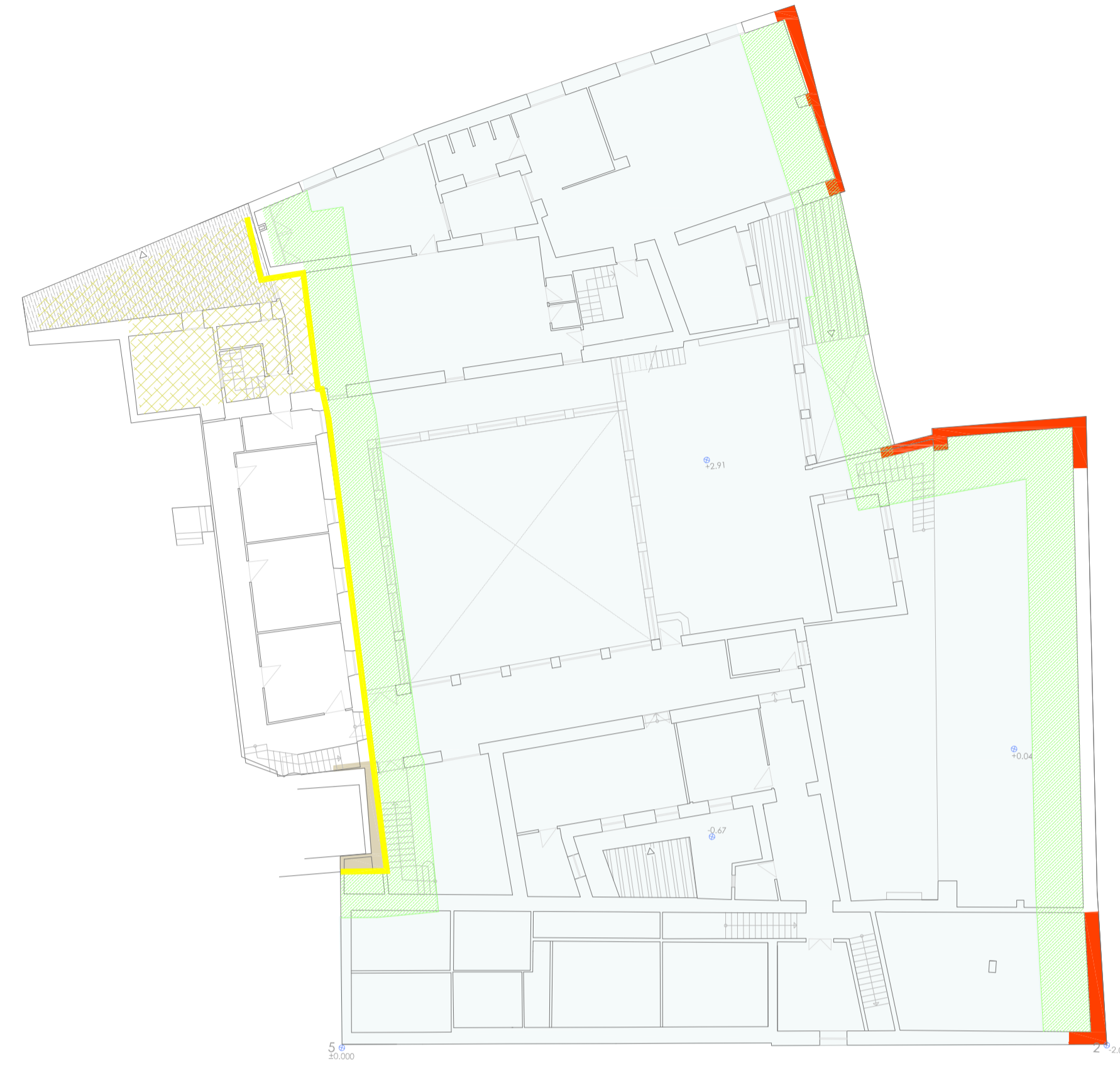
No obstante, durante el desarrollo de los trabajos se realizarán las visitas de obra con el encargado o persona responsable para establecer los criterios definitivos en aquellas unidades que pudieran necesitar especial atención.

Montilla, marzo 2024
SAU CAMPIÑA

Fco. Javier Poferrada Galán
arquitecto



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA



PLANTA CUBIERTA

- DESMONTADO DE CUBIERTA DE TEJA CURVA CERÁMICA, LIMPIEZA Y ACOPIO PARA LA PROPIEDAD HASTA EL 40%.
- DEMOLICIÓN MASIVA CON MEDIOS MANUALES DE CUBRIERÓN DE AZOTEA.
- DEMOLICIÓN CON MEDIOS MANUALES DE CUBIERTA DE CHAPA Y ESTRUCTURA METÁLICA LIVIANA.
- DESMANTELAMIENTO DE COBERTURA DE PLACAS ONDULADAS Y DESMONTADO DE CANALONES Y/O BAJANTES DE FIBROCEMENTO, ESTE TRABAJO SE REALIZARÁ POR EMPRESA AUTORIZADA Y REGISTRADA EN EL RERA.
- ZONA DE MEDIANERA ESPECIAL CUIDADO EN LA DEMOLICIÓN MANUAL Y CORTE DE ELEMENTOS EMPOTRADOS.
- ZONA A MAYOR ALTURA QUE LA VIVIENDA MEDIANERA, SE TENDRÁ ESPECIAL CUIDADO EN DEMOLER HACIA DENTRO UNA VEZ RETIREMOS LA CUBRIERÓN DE TEJA. DEMOLICIÓN CONTROLADA POR EMPUJE.
- POSIBILIDAD DE VACIADO CON DEMOLICIÓN PARA SEGURIDAD, O APUNTALADO PREVIO A DEMOLICIÓN OBJETO DE PROYECTO.
- TRATAMIENTO DE CERRAMIENTOS EN MEDIANERA.
- DEMOLICIÓN TOTALMENTE MANUAL CON ESPECIAL CUIDADO EN ZONAS ANEXAS A LA CAPILLA DE LA VIRGEN DE LA ROSA, SIN INTERVENCIÓN ALGUNA EN ELLA.
- DEMOLICIÓN PLANTA A PLANTA DE ARRIBA HACIA ABAJO Y AL MISMO NIVEL.

