

PROYECTO DE DEMOLICION DEL ANTIGUO IES JUAN GRIS

C/GINEBRA 3 (MÓSTOLES) MADRID

PROYECTO SUPERVISADO

Por: Oficina de Supervisión

Nº expediente: 06/2025

06/02/2026 18:28:15

Consejería de Economía, Hacienda y Empleo

Promotor:

Nombre: COMUNIDAD DE MADRID, Dirección General de Patrimonio y Contratación. Consejería de Economía, Hacienda y Empleo.
División Técnica de Patrimonio Inmobiliario.
Área de Proyectos y Obras.
Dirección: C/Santa Catalina 6, planta 4
Localidad: 28014 Madrid
NIF: S 7800001 E

Arquitecto Técnico:

Nombre: D Francisco Gutiérrez Morales
Colegiado: 6771 del Colegio Oficial Arq. Técnicos de Madrid
Dirección: C/ Conde de Vistahermosa, 20 , 1º A
Localidad: 28019 Madrid
NIF: 1.119.261 N

MEMORIA

MEMORIA - DEMOLICION DEL ANTIGUO IES JUAN GRIS C/ GINEBRA, 3 MÓSTOLES (MADRID)

INDICE

1-MEMORIA

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. OBJETO DEL PROYECTO
2. ANTECEDENTES
3. AGENTES
4. INFORMACION PREVIA
5. DESCRIPCION DE LA EDIFICACION
6. INFORME SOBRE EL ESTADO DEL EDIFICIO
7. FOTOGRAFIAS

MEMORIA URBANISTICA

1. NORMATIVA URBANISTICA Y MUNICIPAL

MEMORIA DESCRIPTIVA DE DERRIBO

1. TRABAJOS PREVIOS
2. DESARROLLO DE LA DEMOLICION
3. DESESCOMBRO
4. PROCESO POSTERIOR A LA DEMOLICION
5. DEMOLICION DE CUBIERTAS DE FIBROCEMENTO
6. REVISION DE PRECIOS
7. CLASIFICACION DEL CONTRATISTA
8. NORMATIVA
9. PLANING DE OBRA

ANEXOS

1. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD
2. ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS
3. MEMORIA AMBIENTAL
4. DECLARACION CONFORMIDAD URBANISTICA

2-PLIEGO DE CONDICIONES

3-PRECIO DESCOMPUESTOS

4-MEDICIONES

5-RESUMEN DE PRESUPUESTO

6-PLANOS

MEMORIA

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. OBJETO DEL PROYECTO

Las obras que se contemplan en este proyecto tienen por objeto la descripción y valoración de las obras de demolición total de las tres edificaciones existentes en la parcela destinada a antiguo IES (Edificio IES, guardería infantil, gimnasio) , situada en calle Juan Gris de Móstoles (Madrid), hasta dejar libre su solar sin edificación alguna.

El proyecto comprende una obra completa según el art. 13.3 de la Ley 9/2017, de Contratos con el Sector Público, y el art. 127.2 del R.D. 1098/2001, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

2. ANTECEDENTES

- El edificio se queda sin uso y la Propiedad decide su demolición..

3.AGENTES

Promotor:

Comunidad de Madrid , Dirección General de Patrimonio y Contratación.. Consejería de Economía, Hacienda y Empleo. División Técnica de Patrimonio Inmobiliario. Área de proyectos y Obras . , con CIF S 7800001 E, domicilio en Pza Chamberí 8 (28010 Madrid)

Representada por D^a. Nuria Micaela Ruiz García, con NIF 51.385.929 L , domicilio en C/Santa Catalina, 6, 4^a (28014 Madrid) telf. 915809850

Arquitecto Técnico:

D Francisco Gutiérrez Morales con DNI 1.119.261 N y nº de colegiado 6771 del Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos de Madrid,

Dirección postal calle Conde de Vistahermosa, 20, 1º A de Madrid, teléfono de contacto 915651641 / 659729363 y nº de fax 915651641.

Otros técnicos:

No intervienen otros técnicos

4.INFORMACION PREVIA

4.1. Antecedentes y condicionantes de partida

Por encargo del Promotor, en nombre propio y en calidad de propietario, se redacta el presente proyecto de Demolición total del antiguo IES Juan Gris situado en la calle Ginebra 3 de Móstoles en Madrid. Las obras proyectadas son de promoción pública.

La edificación a demoler se desarrolla en varios edificios anexos, un edificio principal (Instituto) con 3 plantas , un edificio secundario (Escuela Educación Infantil) con una planta y otro edificio secundario (Gimnasio)

En el edificio principal , la planta baja se destina a despachos, aseos, salones comunes, distribuidores, escaleras de acceso a plantas superiores.

La planta primera y segunda se destinan a aulas, aseos, distribuidores y escaleras.

El edificio anexo destinado a escuela infantil, se distribuye en aulas , aseos, despachos y zonas comunes.

El edificio anexo destinado a gimnasio se distribuye en sala de gimnasio , vestuarios y aseos.

4.2. Servidumbres aparentes

No existe ninguna servidumbre del solar en lo que respecta a pasos, líneas aéreas eléctricas o subterráneas de otros servicios, al menos en la información que se ha recogido y en lo apreciado en las visitas realizadas.

4.3. Datos de la finca y entorno físico

El edificio se encuentra situado en un solar vallado con acceso independiente por la calle Juan Gris en el que se encuentran las edificaciones descritas.

Referencia catastral:	7330404VK2673S0001KL
Superficie del terreno catastral:	9.020 m ²
Año de construcción:	1977
Uso principal:	Cultural

▪ Situación

Los edificios están situado en el interior de la parcela situada en la C/Ginebra 3. Móstoles

El acceso se realiza por la calle Juan Gris 3 en el municipio de Móstoles (Madrid).

▪ **Forma**

Antiguo IES Juan Gris

El edificio tiene planta en forma de H y es objeto de la demolición en su totalidad.

Escuela Infantil.

El edificio tiene planta en forma rectangular y es objeto de la demolición en su totalidad.

Gimnasio.

El edificio tiene planta en forma irregular y es objeto de la demolición en su totalidad.

▪ **Orientación**

La orientación de la fachada principal del edificio es noroeste.

▪ **Topografía**

Presenta una topografía plana en toda su superficie del solar en el que se ubican las edificaciones.

▪ **Lindes**

La Finca tiene acceso por la calle Ginebra, la medianería izquierda linda con la parcela de la calle Nueva York 44, la medianería derecha y posterior linda con parcela sin edificar, según se aprecia en el plano de situación que se adjunta.

▪ **Servicios urbanísticos**

El solar cuenta con los siguientes *servicios urbanos existentes*:

Acceso: el acceso previsto a la parcela o solar se realiza desde una vía pública, y se encuentra pavimentado.

Abastecimiento de agua: el agua potable procede de la red municipal de abastecimiento, y cuenta con canalización para la acometida prevista situada en el frente de la parcela o solar.

Saneamiento: existe red municipal de saneamiento.

Suministro de energía eléctrica: el suministro de electricidad se realiza a partir de la línea de distribución en baja tensión .

5. DESCRIPCION DE LA EDIFICACION

5.1 Descripción general.

La edificación a demoler se desarrolla en varios edificios anexos independientes .

El edificio principal antiguo IES tiene tres plantas .

En el edificio principal , en la planta baja se distribuye en despachos , aseos , distribuidor de escalera para acceso a plantas superiores , salón de actos y salas de actividades.

En la planta primera y segunda están las aulas , aseos y distribuidor de escalera.

El edificio de escuela infantil, tiene una planta , se distribuye en despachos, aseos y aulas.

En el edificio de gimnasio tiene una planta se distribuye en vestuarios y aseos y sala de gimnasio.

Las edificaciones se sitúan en el interior de la parcela situada en C/Juan Gris.

La edificación principal tiene forma de H, la fachada principal tiene una longitud de 46,20 m, la lateral derecha de 43,12 m y la lateral izquierda tiene una longitud de 43,12 m y en la fachada posterior 45,46 m.

El edificio principal está realizado con cimentación de hormigón armado, losa de hormigón en suelo, estructura de pilares y vigas de hormigón armado, muros de cerramiento de ladrillo macizo cerámico con diferentes acabados exteriores (enfoscado de cemento y pintado, revestimiento de chapa) otras zonas de fachada están realizadas con bloque prefabricado decorado de hormigón. Los forjados unidireccionales son de placas hormigón prefabricado. La dirección de la carga del forjado es perpendicular a la fachada principal.

Tiene losa de hormigón armado en suelo de planta baja, el solado en general es de hormigón pulido y solado de gres en algunas dependencias.

La tabiquería es de ladrillo hueco doble revestido con yeso.

Las puertas interiores y armarios son de madera. La carpintería exterior de ventanas y celosías es metálica. Algunas ventanas tienen rejas metálicas.

Actualmente se han retirado la mayoría de las ventanas .

La cubierta es plana , impermeabilizada con tela asfáltica y con aislamiento de espuma de poliuretano, con sumideros conectados a bajantes exteriores.

El porche de la fachada principal tiene estructura de hormigón , con pilares y vigas y forjado impermeabilizado con tela asfáltica.

El porche posterior de patio es de estructura metálica con cubierta de chapa.

En general en la fachadas exteriores se han retirado la mayoría de las ventanas, actualmente quedan las celosías de aluminio, pavés en algunas zonas y rejas en planta baja, los cristales están rotos en su totalidad.

Interiormente la mayoría de las zonas con falsos techos se han demolido, se han llevado la mayoría de las puertas de madera, no hay radiadores , las tuberías que estaban accesibles se han desmontado , se han desmontado las pantallas eléctricas,

Existe una cubierta de fibrocemento en una caseta en el edificio principal , por lo que para su retirada se deberá de realizar el correspondiente Plan de Trabajo de Desmontaje , acondicionamiento y gestión de fibrocemento con amianto , aprobado por la Comunidad de Madrid.

El edificio anexo de Escuela Infantil está realizado con cimentación de hormigón armado, estructura de pilares y vigas de hormigón armado, fachada de muros de ladrillo visto. El forjado de planta baja es de viguetas de hormigón armado y bovedillas cerámicas apoyado sobre muretes de ladrillo, el forjado de cubierta es inclinado unidireccional con viguetas de hormigón prefabricado y bovedillas cerámicas. La dirección de la carga del forjado es perpendicular a la fachada principal.

La tabiquería es de ladrillo hueco doble revestido con yeso.

El solado es de plaqueta de gres.

Las puertas interiores son de madera. La carpintería exterior es metálica. Las ventanas tienen rejas metálicas.

La cubierta es inclinada con teja de hormigón sobre forjado inclinado.

El porche de la fachada tiene pilares de ladrillo .

En fachada se han retirado algunas ventanas quedando solo las rejas, los cristales de las ventanas están rotos en general, en el interior hay zonas quemadas, falsos techos demolidos.

El edificio anexo de Gimnasio está realizado con cimentación de hormigón armado, solera de hormigón armado, estructura de pilares y vigas metálicas, fachada de muros de ladrillo revestido con mortero de cemento, . La cubierta es de vigas metálicas , placas de aislamiento térmico y cubrición de lámina impermeabilizante.

Tiene solera de hormigón y solado de tarima en sala de gimnasio y gres en vestuarios y aseos.

La tabiquería es de ladrillo hueco doble revestido con yeso y alicatado en vestuarios y aseos.

Las puertas interiores son de madera. La carpintería exterior es metálica. Las ventanas tienen rejas metálicas.

5.2 Programa y Uso del edificio

Actualmente el edificio está sin uso. La edificación a demoler se desarrolla en tres plantas en edificio principal , una planta en escuela Infantil y una planta en Gimnasio.

Su distribución se corresponde con el antiguo IES , Escuela Infantil y Gimnasio.

5.3 Protección y catalogación

La edificación está no está protegida.

5.4 Cuadro de superficies y volúmenes.

SUPERFICIES Y VOLUMENES

EDIFICIO PRAL	SUPERFICIE (m2)	ALTURA PISO (m)	VOLUMEN (m3)
EDIFICIO PRAL			
PTA BAJA	1.450,84	3,35	4.860,31
PORCHE P.B(50%)	21,70	3,35	72,69
NAVE PATIO(50%)	166,57	4,00	666,28
PTA PRIMERA	1447,88	3,45	4.995,19
PTA. SEGUNDA	842,04	3,45	2.905,04
TOTAL	3929,03		13.499,51
ESCUELA INFANTIL			
PTA. BAJA	372,50	3,70	1.378,25
PORCHE	11,69	3,70	43,25

TOTAL	384,19		1.421,50
GIMNASIO			
PTA. BAJA	301,45	4,00	1.205,80
PORCHE	15,60	4,00	62,40
TOTAL	317,05		1.268,20
TOTAL	4630,27		16.189,21
CASETA VALLA	6,12	2,30	14,07
DEPOSITO	26,52	2	53,04
CASETA ADOSA	3,33	2,50	8,32
CASETA FIBROC	2,70	2,50	6,75
TOTAL	4.668,94		16.271,39

6. INFORME SOBRE EL ESTADO DEL EDIFICIO

-La edificación principal (antiguo IES) se encuentra en un estado de deterioro por abandono y actos vandálicos.

En las fachadas se han retirado la mayoría de las ventanas de aluminio por vandalismo o robo, las celosías se encuentran con lamas rotas en general, los cerramientos de chapa se han retirado en algunas zonas, los vidrios de las ventanas que se mantienen instaladas se encuentran rotos en su mayoría, en algunas zonas se han realizado pintadas , el pavés también está roto en zonas puntuales.

Interiormente, se han demolido la mayoría de los falsos techos, hay puertas de madera rotas, tabiquerías demolidas en zonas puntuales, aparatos sanitarios rotos en general,

-La edificación de Escuela Infantil se encuentra en un estado de deterioro por falta de mantenimiento .

En las fachadas se han retirado algunas de las ventanas de aluminio por vandalismo o robo para venderlas, los vidrios de las ventanas que se mantienen instaladas se encuentran rotos en su mayoría, en algunas zonas se han realizado pintadas .

Interiormente, se han demolido la mayoría de los falsos techos, hay puertas de madera rotas, tabiquerías demolidas en zonas puntuales, aparatos sanitarios rotos en general,

Una parte de la edificación ha sufrido un incendio.

-La edificación de Gimnasio, se encuentra en un estado de deterioro por falta de mantenimiento.

Interiormente se han demolido la mayoría de la tabiquería e instalaciones de los vestuarios y aseos, no hay aparatos sanitarios y las tuberías se han llevado las que tenían instalación exterior.

El solado de la zona de gimnasio de parquet está levantado en general por filtraciones de la cubierta.

El falso techo está demolido en varias zonas.

Instalaciones

Durante el tiempo que El centro educativo estuvo en uso, el edificio contaba con todas las instalaciones necesarias y exigibles para el desarrollo normal de la actividad (instalación de fontanería y saneamiento, instalación eléctrica, comunicaciones e instalación de calefacción). Tras el cese de la actividad y el abandono del recinto, parte de las instalaciones se han desmontado o han sido objeto de actuaciones vandálicas, siendo su estado actual el siguiente:

- Fontanería y saneamiento: Se han mantenido las conducciones de saneamiento (PVC), mientras que la instalación de fontanería en acero, ha sido desmontada parcialmente. Los sanitarios, retretes, lavabos, urinarios, duchas y bañeras, están en gran parte desmontados de su ubicación original, pero en buen estado, rotos o robados. Se han arrancado tramos de tubería.
- Instalación eléctrica: Se encuentra desmontada casi en su totalidad, sin la presencia de cables, únicamente quedan los tubos corrugados por los que discurrían. Así mismo, se han substraído todos los elementos eléctricos de maniobra y protección de los pequeños cuadros, distribuidos por el Centro. Las luminarias, generalmente de dos tubos fluorescentes o permanecen en los techos o están por el suelo, arrancadas al robar el cable eléctrico.
- Instalación de calefacción: Los emisores se han retirado del edificio. Las conducciones, tanto de ida como de retorno en acero han sido robadas en general, quedando algún tubo de pequeño diámetro.

Urbanización de la parcela

La parcela cuenta con un cierre perimetral formado por vallado metálico sobre muro de obra y reja, suplementado con malla de simple torsión con poste metálico en todo su perímetro,

Se encuentran pavimentadas las siguientes zonas exteriores:

- Acceso desde la calle Ginebra. Comprende el espacio situado desde el límite de parcela, donde se sitúa dicho acceso, hasta el edificio docente.
- Acera perimetral en edificio principal.
- Acera perimetral en Escuela infantil.
- Pistas deportivas. No se realiza la demolición.

Hay dos puertas exteriores metálicas de acceso a la parcela , una en la fachada del edificio principal y otra en el acceso a la Escuela Infantil.

- En todos los casos el pavimento es una solera de hormigón.

Los materiales utilizados en los elementos constructivos son:

Edificio principal:

-Estructura:

Edificio : Estructura interior y exterior de pilares y vigas de hormigón armado, forjado con placas de hormigón armado.

Porche: Estructura de pilares y vigas de hormigón armado.

-Cerramiento:

Muros de ladrillo macizo .

Cerramiento con doble chapa y aislamiento térmico interior, en zona de carpintería metálica de aulas y despachos principalmente .

-Cubierta: Cubierta plana impermeabilizada con tela asfáltica y aislamiento de espuma de poliuretano proyectada.

-Suelo interior y acera:

Suelo de planta baja de losa de hormigón armado .

Solado de hormigón pulido en el interior en la mayoría de las zonas.

Solado de gres en aseos y en general en zonas de salones de actos o salones de actividades.

-Carpintería Exterior : Metálica y de aluminio. Pavés.

-Carpintería interior: Madera

-Instalaciones:

Instalación eléctrica

Instalación de fontanería y calefacción.

Edificio Anexo Escuela Infantil:

-Estructura:

Estructura interior de pilares y vigas de hormigón armado, forjado con viguetas de hormigón y bovedillas cerámicas.

Suelo de planta baja de forjado de viguetas de hormigón y bovedillas cerámicas apoyadas en muros de ladrillo.

Porche: Pilares de ladrillo y forjado con viguetas de hormigón y bovedillas cerámicas..

-Cerramiento: Muros de ladrillo macizo visto y cámara de tabique de ladrillo hueco doble

-Cubierta: Cubierta inclinada con teja de hormigón sobre forjado inclinado.

-Suelo interior y acera:

Solera de hormigón en masa en patio y acera .

Solado de gres en el interior.

Baldosa hidráulica en aceras.

Falso techo de escayola en zona de aseos , despachos y pasillo.

-Carpintería Exterior : Metálica en puertas y aluminio en ventanas.

-Carpintería interior: Madera

-Instalaciones:

Instalación eléctrica
Instalación de fontanería

Edificio Anexo Gimnasio:

-Estructura:

Estructura interior de pilares y vigas metálicas. Los pilares forrados de ladrillo.

-Cubierta inclinada con estructura metálica con aislamiento térmico y cubrición con lámina impermeabilizante.

-Cerramiento: Muros de ladrillo con cámara de aislamiento.

-Tabiquería interior de vestuarios y aseos con ladrillo hueco doble , revestido interior con azulejos y con yeso exterior.

-Carpintería de madera. Puertas de madera en acceso a vestuarios y aseos

-Carpintería metálica. Puertas de acceso de chapa metálica. Ventanas de aluminio y metálicas con vidrio. Lucernario de cubierta de vidrio.

-Instalaciones.

Instalación eléctrica

Instalación de fontanería

Las edificaciones aunque son estables actualmente, presenta síntomas de deterioro debido a su mal estado de conservación y su abandono, ya que lleva años sin uso.

MADRID, ENERO DE 2026

PROPIEDAD

ARQUITECTO TECNICO

Fdo: NURIA MICAELA RUIZ DIAZ

Fdo: FRANCISCO GUTIERREZ MORALES

En rep DIR GRAL PATRIMONIO Y CONTRATACION

CONS HACIENDA Y FUNCION PUBLICA

COMUNIDAD DE MADRID

PROYECTO SUPERVISADO

Por: Oficina de Supervisión

Nº expediente: 06/2025

06/02/2026 18:28:15

Consejería de Economía, Hacienda y Empleo

7.-FOTOGRAFIAS FACHADAS INSTITUTO



FACHADA PRINCIPAL



FACHADA PRINCIPAL (ACCESO)



FACHADA PRINCIPAL



FACHADA LATERAL DERECHO



FACHADA LATERAL DERECHO



FACHADA LATERAL IZQUIERDO



LA CASETA DE LA IZQUIERDA TIENE LA CUBIERTA DE FIBROCEMENTO



FACHADA LATERAL IZQUIERDA



FACHADA LATERAL IZQUIERDA



FACHADA POSTERIOR IZQUIERDA



FACHADA POSTERIOR DERECHA



FACHADA POSTERIOR



ALZADO IZQ PATIO- NAVE



ALZADO POSTERIOR (PATIO)-NAVE



ALZADO POSTERIOR PATIO



ALZADO POSTERIOR PATIO (ZONA CENTRAL)



ALZADO LATERAL DERECHO PATIO



ALZADO POSTERIOR -NAVE



NAVE PATIO



CASETA EXTERIOR



BASE DEPOSITO

INTERIOR INSTITUTO















ESCUELA INFANTIL





INTERIOR





GIMNASIO







INTERIOR









Madrid a ENERO DE 2026

Arquitecto Técnico:
FRANCISCO GUTIERREZ MORALES

PROYECTO SUPERVISADO
Por: Oficina de Supervisión
Nº expediente: 06/2025 06/02/2026 18:28:15
Consejería de Economía, Hacienda y Empleo

MEMORIA URBANISTICA

1. NORMATIVA URBANISTICA Y MUNICIPAL

La edificación no está catalogada ni dispone de ningún tipo de protección ambiental ni histórico artístico. El proyecto de derribo no afecta a ninguna de las características urbanísticas del suelo.

Normativa de aplicación

Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles (Enero /2009)

Clasificación del suelo - Suelo urbano consolidado

Calificación – Equipamiento dotacional.

ORDENANZA ZU-D. Grado 1º

Catalogación – Ninguna

Madrid, ENERO DE 2026

Arquitecto Técnico:
FRANCISCO GUTIERREZ MORALES



MEMORIA DESCRIPTIVA DE DERRIBO

1. TRABAJOS PREVIOS

1. Se mantendrá el vallado perimetral de la parcela .

Se cortarán los suministros de electricidad , agua y alcantarillado, taponando este ultimo de forma conveniente.

Se comunicará inmediatamente a la dirección técnica cualquier anomalía.

2. Se dispondrán sistemas de señales, redes, toldos y viseras y demás construcciones auxiliares destinadas a los operarios a fin de evitar la caída del material o herramientas sobre las personas que circulen cerca de la obra.

3. Se dispondrán en la obra de todos los medios materiales, herramientas, protectores y medios auxiliares para que cada operario realice su trabajo con el equipo necesario y con la máxima seguridad personal.

4. Se dará aviso a la compañía eléctrica y telefónica para que tomen las medidas oportunas sobre tendido aéreo de electricidad, telefonía existente en la fachada del edificio.

5. Se dejarán previstas tomas de agua para el riego evitando así la formación de polvo durante los trabajos mencionados.

6. Antes de comenzar la obra, se situarán en ella los materiales necesarios para un posible apuntalamiento en estado de situaciones peligrosas.

2. DESARROLLO DE LA DEMOLICION

La demolición se efectuará eliminando en primer lugar todos los elementos sueltos que existan en la edificación, tales como armarios, cajas, escombros, etc, pudiendo acceder a la obra sólo el personal autorizado por la dirección facultativa.

Elementos a demoler :

A continuación se enumeran los elementos a desmontar y/o demoler del I.E.S. Juan Gris:

- Demolición del edificio principal del centro educativo.
Se realizará previamente una labor selectiva de todos los elementos susceptibles de recuperación, correspondientes a equipos y elementos varios de instalaciones.
- Eliminación de los elementos de cimentación de las edificaciones demolidas.
- Demolición de elementos de urbanización de la parcela: aceras y pavimentos.

Por lo que los elementos de recuperación serán:

- Perfilaría metálica de estructura.
- Vidrios.
- Sanitarios.
- Elementos metálicos férreos: rejas y vigas
- Paneles sándwich cerramiento.
- Tejas cerámicas.
- Mobiliario diverso.
- Luminarias
- Ventanas
- Cerrajería

Se admite el paso de maquinaria pesada de demolición o camiones de transporte en el ámbito de la parcela señalizado para ello.

Los elementos resistentes, se demolerán en orden inverso al seguido para su construcción, en general, de arriba hacia abajo.

No se suprimirán los elementos atirantados o de arriostramiento en tanto no se supriman o contrarresten las tensiones que soportan.

Establecidos los apeos y demás protecciones, se derribarán en primer lugar la cubierta del edificio. Posteriormente, se demolerán los forjados, impidiendo de esta manera que se puedan producir caídas de materiales sobre los operarios o de los mismos a través del forjado al demoler los muros de carga.

Realizado esto, se derribarán paredes y muros, de tal forma que la demolición se realice al mismo nivel, sin que haya personas situadas en la vertical o próximas a los electos que se abaten o vuelquen.

Siempre que se trabaje a una altura superior a tres metros, se utilizarán cinturones de seguridad firmemente anclados a puntos fijos. Para trabajar en muros, se colocará un andamio con rodapié y quitamiedos. Si el muro y la altura es superior a seis metros, se dispondrán dos andamios, uno por cada cara.

En general, las fábricas de ladrillo , tabiquería, estructura y forjados se derribarán por medios mecánicos mediante maquinaria adecuada (retro excavadora giratoria sobre orugas o cadenas, giratoria de orugas con pluma de largo alcance con acople de varios dispositivos para demolición (corte, picador, cucharas,...)

La demolición de los cuerpos salientes de cubierta, se realizará antes de levantar el material de cobertura, no permitiéndose volcarlo sobre la cubierta ni acumular escombros.

Se demolerán los tabiques de cada planta antes de derribar el forjado superior. Si el forjado ha cedido no se quitarán los tabique sin apuntalar previamente aquel, derribándose los tabiques de arriba hacia abajo.

Se levantarán los revestimientos horizontales antes de proceder al derribo del elemento resistente en el que están colocados, sin demoler en esta operación la capa de compresión de los forjados, vigas y viguetas.

Los falsos techos se quitarán en general previamente a la demolición del elemento resistente al que pertenecen.

Los muros de cerramiento se demolerán después de haber demolido el forjado superior o cubierta y después de derribar las vigas del forjado.

Durante la demolición, el abatimiento de un elemento se realizarán permitiendo el giro pero no el desplazamiento de sus puntos de apoyo. El vuelo solo podrá realizarse para elementos despiezables no empotrados. Previamente se atirantarán y apuntalará el elemento; se rozará interiormente un tercio de su espesor, disponiendo en el lugar de la caída de un suelo resistente y de una zona de lado no menor a la altura del elemento, más la mitad de la altura desde donde se lanza. Durante la demolición de elementos de madera se arrancarán y doblarán las puntas y clavos.

Los cargaderos y posibles arcos no se quitarán hasta haber eliminado las cargas que sobre ellos gravitan. Al interrumpir la jornada no se dejarán muros ciegos sin arriostrar de altura superior a siete veces su espesor.

Los cercos de las carpinterías se desmontarán cuando se vaya a demoler el elemento estructural en el que estén situados. Cuando se retire carpintería y cerrajería en plantas inferiores a las que se está demoliendo, no se afectará la estabilidad del elemento estructural en el que estén situadas y se dispondrá en los huecos que den al vacío protecciones provisionales.

Se desmontarán sin trocear los elementos que puedan producir cortes o lesiones, como vidrio y aparatos sanitarios, etc

Se demolerá solera y solados de edificios y aceras y red de saneamiento.

Se demolerá la cimentación y losas de hormigón armado.

3. DESESCOMBRO

Los escombros se localizarán en zonas que no afecten a la estabilidad del edificio, quedando perfectamente marcada y señalizada la zona de vertido.

Por ningún concepto se acumularán escombros sobre ningún elemento estructural o medio auxiliar que se instale.

Nunca se dejarán elementos del edificio en estado de equilibrio inestable o que puedan quedar afectados por acciones atmosféricas. Si fuere necesario se tomarán las medidas oportunas necesarias para asegurar su estabilidad y protección.

Para todas estas acciones se solicitarán por parte de la Propiedad que realice el derribo, los permisos y licencias necesarios para la marcha y buen fin del mismo.

4. PROCESO POSTERIOR A LA DEMOLICION

Las zanjas de cimentación se rellenarán con aporte de tierras quedando la parcela nivelada, posteriormente se nivela con arena toda la superficie demolida.

Una vez alcanzada la cota cero, se revisarán la toma de electricidad, fontanería y conexión a saneamiento para verificar que están cerradas y no hay fugas.

Por último se cumplirán todas las disposiciones generales que sean de aplicación para la Seguridad y Salud y las Ordenanzas Municipales.

5. DEMOLICION DE CUBIERTA DE FIBROCEMENTO

Para la demolición de la cubierta de fibrocemento se deberá de realizar el correspondiente Plan de Trabajo de Desmontaje , acondicionamiento y gestión de retirada de fibrocemento con amianto por la empresa adjudicataria de las obras de demolición , y deberá ser aprobado por la Comunidad de Madrid.

6. REVISION DE PRECIOS

FÓRMULA DE REVISIÓN DE PRECIOS

La ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por el que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, en el Título III, Capítulo II, Revisión de precios en los contratos de las entidades del Sector Público, concretamente el artículo 103.5. señala que “Salvo en los contratos de suministro de energía, cuando proceda, la revisión periódica y predeterminada de precios en los contratos del sector público tendrá lugar, en los términos establecidos en este Capítulo, cuando el contrato se hubiese ejecutado, al menos, en el 20 por ciento de su importe y hubiesen transcurrido dos años desde su formalización. En consecuencia, el primer 20 por ciento ejecutado y los dos primeros años transcurridos desde la formalización quedarán excluidos de la revisión. No obstante, la condición relativa al porcentaje de ejecución del contrato no será exigible a efectos de proceder a la revisión periódica y predeterminada en los contratos de concesión de servicios.”

Teniendo en cuenta que el plazo previsto para la realización de esta obra es inferior a un año, tal y como se justifica en la memoria, los precios se entienden como fijos y no susceptibles de revisión.

7. CLASIFICACION DEL CONTRATISTA

De acuerdo con lo estipulado en la Subsección 4, Título II, Capítulo II, CLASIFICACIÓN DE LAS EMPRESAS, artículo 77.1 Exigencia y efectos de la clasificación, de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por el que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 “

a) Para los contratos de obras cuyo valor estimado sea igual o superior a 500.000 euros será requisito indispensable que el empresario se encuentre debidamente clasificado como contratista de obras de los poderes adjudicadores. Para dichos contratos, la clasificación del empresario en el grupo o subgrupo que en función del objeto del contrato corresponda, con categoría igual o superior a la exigida para el contrato, acreditará sus condiciones de solvencia para contratar.

Para los contratos de obras cuyo valor estimado sea inferior a 500.000 euros la clasificación del empresario en el grupo o subgrupo que en función del objeto del contrato corresponda, y que será recogido en los pliegos del contrato, acreditará su solvencia económica y financiera y solvencia técnica para contratar. En tales casos, el empresario podrá acreditar su solvencia indistintamente mediante su clasificación como contratista de obras en el grupo o subgrupo de clasificación correspondiente al contrato o bien acreditando el cumplimiento de los requisitos específicos de solvencia exigidos en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y detallados en los pliegos del contrato. Si los pliegos no concretaran los requisitos de solvencia económica y financiera o los requisitos de solvencia técnica o profesional, la acreditación de la solvencia se efectuará conforme a los criterios, requisitos y medios recogidos en el segundo inciso del apartado 3 del artículo 87, que tendrán carácter supletorio de lo que al respecto de los mismos haya sido omitido o no concretado en los pliegos”.

El grupo, subgrupo y categoría exigido al contratista se determinará según los criterios establecidos en el art 26 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las AAPP en su redacción tras las modificaciones del RD 773/2015 de 28 de agosto por el que se modifican determinados preceptos del citado Reglamento.

La clasificación requerida para el contratista será la siguiente:

GRUPO C	SUBGRUPO	CATEGORIA
C	1	3

Grupo C (EDIFICACIONES), subgrupo 1 (Demoliciones), Categoría 3 (superior a 360.000 euros e inferior o igual a 840.000 euros.)

Clasificación del tipo de obra :

De acuerdo con el art. 232 de la ley de contratos del sector público, (Ley 9/2017 de 8 de noviembre) las obras a realizar se clasifican como: OBRAS DE DEMOLICIÓN.

8. NORMATIVA

EUROPEA

- Directiva del Consejo 75/442/CEE, de 15 de julio de 1975, relativa a los residuos (con las modificaciones de la directiva del Consejo 91/156/CEE, de 18 de marzo de 1991) (DOCE núm. L 194, de 27 de julio de 1975, y núm. L 78, de 26 de marzo de 1991)
- Directiva 91/156/CEE, del Consejo, de 18 de marzo de 1991, por la que se modifica la Directiva 75/442/CEE relativa a los residuos (DOCE núm. L78, de 26 de marzo de 1991).
- Directiva del Consejo 91/689/CEE, de 12 de diciembre de 1991, relativa a residuos peligrosos (DOCE núm. L 377, de 31 de diciembre de 1991).
- Directiva 94/31/CE del Consejo, de 27 de junio de 1994, por la que se modifica la Directiva 91/689/CEE relativa a residuos peligrosos (Diario Oficial de las Comunidades Europeas, número L 168, de 2 de julio de 1994).
- Directiva 1999/31/CE del Consejo, de 26 de abril de 1999, relativa al vertido de residuos (DOCE núm. L 182, de 16 de julio de 1999).
- Decisión del Consejo, de 19 de diciembre de 2002, por la que se establecen los criterios y procedimientos de admisión de residuos en los vertederos con arreglo al artículo 16 y al anexo II de la Directiva 1999/31/CEE (DOCE 16 enero 2003).
- Directiva 2002/96/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de enero de 2003 sobre residuos de aparatos eléctricos y electrónicos (RAEE). (DOCE núm L 37/24, de 13 de febrero de 2003)
- Decisión de la Comisión de 18 de diciembre de 2014, por la que se modifica la Decisión 2000/535/CE, sobre la lista de residuos, de conformidad con la Directiva 2008/98/CE del Parlamento Europeo y del Consejo.

NACIONAL ESPAÑOLA.

- Ley de Ordenación de la Edificación (Ley 38/1999, de 5 de noviembre).
- Real Decreto 833/1988. de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/86 Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos. (BOE 30 julio 1988).
- REAL DECRETO 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Reglamento (UE) 2015/2002 de la Comisión, de 10 de noviembre de 2015, por el que se modifican los anexos IC y V del Reglamento (CE) nº 1013/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a los traslados de residuos.

- Ley 42/75 de 19 de noviembre de Desechos y Residuos sólidos urbanos. □ Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba, el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Real decreto 833/1988, reglamento de residuos tóxicos y peligrosos
- Plan Nacional Integrado de Residuos 2008-2015, Acuerdo del Consejo de Ministros del 26 de diciembre de 2008 por el que se aprueba el Plan.
- Listado de los códigos LER de los residuos de construcción y demolición.
- Real Decreto 943/2010, de 23 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 106/2008, de 1 de febrero, sobre pilas y acumuladores y la gestión ambiental de sus residuos.
- RD 1378/1999, de 27 de agosto, por el que se establecen medidas para la eliminación y gestión de los policlorobifenilos, policloroterfenilos y aparatos que los contengan.
- Orden 13 oct. 1989 sobre métodos de caracterización de los residuos tóxicos y peligrosos.
- Real Decreto 108/1991, de 1 de febrero, sobre la prevención y Reducción de la Contaminación del Medio Ambiente producida por el Amianto.
- Real Decreto 1078/1993 por el que se aprueba el Reglamento de sobre clasificación, envasado y etiquetado de preparados peligrosos.
- Real Decreto 255/2003, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre clasificación, envasado y etiquetado de preparados peligrosos.
- Real Decreto 653/2003, de 30 de mayo, sobre incineración de residuos.
- Real Decreto 252/2006, de 3 de marzo, por el que se revisan los objetivos de reciclado y valorización de la Ley de Envases.
- Ley 7/2022 de 8 de abril , de residuos y suelos contaminados para una economía circular,

AUTONOMICA:

- ORDEN 2726/2009, de 16 de julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid (BOCM nº186, de 7 de agosto de 2009)
- Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid. (Ley 2 /2002 de 19 de junio)

AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES.

- Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles (Enero /2009)
- Ordenanza general para la prevención de la contaminación acústica
- Ordenanza Reguladora de la señalización y balizamiento de las ocupaciones de las vías públicas por la realización de obras y trabajos.
- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OTLU).
- BOCM-10 agosto 2013 Ordenanza Reguladora de Limpieza y Gestión de residuos (305.4 KB)

En la redacción de este Proyecto se han tenido en cuenta las disposiciones generales de carácter legal y reglamentario así como la normativa técnica que resultan de aplicación.

MADRID, 21 ENERO DE 2026

PROPIEDAD

ARQUITECTO TECNICO

Fdo: NURIA MICAELA RUIZ DIAZ

Fdo: FRANCISCO GUTIERREZ MORALES

En rep DIR GRAL PATRIMONIO Y CONTRATACION

CONS HACIENDA Y FUNCION PUBLICA

COMUNIDAD DE MADRID



9-PLANNING DE OBRA

ACTIVIDADES	IMPORTE	MES 1				MES 2				MES 3				MES 4			
		S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	S9	S10	S11	S12	S13	S14	S15	S16
ACTUACIONES PREVIAS	1.399.40 €																
DEMOLICION ESTRUCTURA	52.400.32 €																
DEMOLICIONES CERRAMIENTOS	9.022.22 €																
DEMOLICION DE CUBIERTAS Y FALSOS TECHOS	34.194.22 €																
DEMOLICION DE CARPINTERIA METALICA Y CERRAJERIA	9.332.29 €																
DEMOLICION DE CARPINTERIA DE MADERA	3.080.56 €																
DEMOLICION DE INSTALACION ELECTRICA	5.889.95 €																
DEMOLICION DE INSTALACION FONTANERIA	3.841.96 €																
DEMOLICION DE INSTALACION CALEFACCION	4.151.75 €																
DEMOLICION COMPLETA EDIFICIO	131.985.39 €																
CARGA, DESCARGA Y TRANSPORTE DE ESCOMBROS	122.364.24 €																
MOVIMIENTO DE TIERRAS	7.756.15 €																
SEGURIDAD Y SALUD	10.977.85 €																
PEM MENSUAL (6)	396.396.30 €		37.344.42 €				130.440.26 €				118.676.82 €				109.934.80 €		
PEM A ORIGEN (6)			37.344.42 €				167.784.68 €				286.461.50 €				396.396.30 €		
GASTOS GENERALES 13%	51.531.52 €		4.854.77 €				21.812.01 €				37.240.00 €				51.531.52 €		
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	23.783.78 €		2.240.87 €				10.087.08 €				17.187.89 €				23.783.78 €		
TOTAL	471.711.60 €		44.439.86 €				199.663.77 €				340.889.19 €				471.711.60 €		
IVA 21%	99.059.44 €		9.332.37 €				41.929.39 €				71.586.73 €				99.059.44 €		
TOTAL PRESUPUESTO DE LICITACIÓN	570.771.04 €		53.772.23 €				241.593.17 €				412.475.92 €				570.771.04 €		

Madrid, 20 de enero de 2026

ARQUITECTO TECNICO

PROYECTO SUPERVISADO

Por: Oficina de Supervisión

Nº expediente: 06/2025

06/02/2026 18:28:15

Consejería de Economía, Hacienda y Empleo

Fdo: Francisco Gutiérrez Morales