

LIBRO IV. PROYECTOS ESPECÍFICOS ANEXOS

4.1 PROYECTO DE DERRIBO

PROYECTO DE URBANIZACIÓN PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA UE - SECTOR SUP T-4 "BENIMACLET"

Enero 2025

Proponente: AIU SECTOR SUP T-4 BENIMACLET DEL PGOU DE VALENCIA

Equipo técnico redactor y colaborador:

AICEQUIP S L

Director General – Arquitecto	Gabriel Doménech
Arquitecta/o	Andrés Puertas
	Marta Carratalá
Ingeniero Industrial	Pablo Lafargue

LIBRO VI PROYECTOS ESPECÍFICOS ANEXOS

4.1 PROYECTO DE DERRIBO	4
4.1.1. MEMORIA DESCRIPTIVA	4
4.1.1.1. Casa Cucaleta Camí Vera (Ronda bulevar periférico-rotonda Av. Cataluña)	5
4.1.1.2. Edificaciones cerca del Camí del Farinós. Casa de Bolea y otras.....	8
4.1.2. PROCESO DE DERRIBO, MEDIDAS DE SEGURIDAD DURANTE EL DERRIBO	12
4.1.3. PROCEDIMIENTO Y ORGANIZACIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR	14
4.1.4. CONDICIONES GENERALES DEL DERRIBO.....	14
4.1.5. PRESUPUESTO	15

4.1 PROYECTO DE DERRIBO

En el ámbito objeto del proyecto se prevén diversos tipos de demoliciones, desde pequeña envergadura hasta ciertas edificaciones.

4.1.1. MEMORIA DESCRIPTIVA

En las demoliciones de pequeña envergadura podemos nombrar varios tipos; acequias, muretes, muros de bloque, soleras existentes, levantado de vallados, levantado con recuperación de bolardos, levantado de cerrajerías... la gestión de estos residuos es claramente clasificable por el tipo de material.

Sin embargo, en las actuales zonas de huertos ubicadas cerca de la Ronda, existen casetas de aperos o chamizos de muy deficiente construcción formadas por todo tipo de material; tableros de madera, palets, cerrajerías reutilizadas, cubiertas de chapa, cubiertas de fibrocemento, plásticos, colchones... Este tipo de levantado o demolición en presupuesto se ha contemplado como una única partida por metro cuadrado de suelo ocupado, dada la inviabilidad para la visualización y análisis de los materiales existentes e imposibilidad de acceso a cada huerto.



Por otra parte, existen ciertas edificaciones o anexos construidos en algunas edificaciones (alquerías) que no se contemplan que permanezcan de conformidad con el Planeamiento base de este proyecto de urbanización y por tanto se debe proceder a su demolición.

En el ámbito del sector ST-4 Benimaclet se aprecian 3 bloques de construcciones, en distinto estado de conservación que, por su incompatibilidad con el Planeamiento, algunas de ellas deberán ser demolidas y otras podrán conservarse en las condiciones que han quedado establecidas en la Modificación del Plan Parcial que acompaña a la Alternativa Técnica del Programa.

Las referencias catastrales de las parcelas identificadas en esta situación son 7838902YJ2773H0001BO (casa Cuclea); 7743904YJ2774D0001PD, 7644603YJ2774D0001WD; 7644602YJ2774D0001HD; 7644601YJ2774D0001UD; 7743906YJ2774D0001TD (en estado ruinoso)

Destacar que las edificaciones referidas no tienen actualmente ningún tipo de protección.

De ellas, son objeto del presente proyecto de derribo un pequeño anexo de edificación posterior sobre la catastral 7644603YJ2774D0001WD; y las edificaciones sobre las catastrales 7838902YJ2773H0001BO, conocida como casa Cuclea, y 7743906YJ2774D0001TD en estado ruinoso serán objeto.

4.1.1.1. Casa Cuclea Camí Vera (Ronda bulevar periférico-rotonda Av. Cataluña)

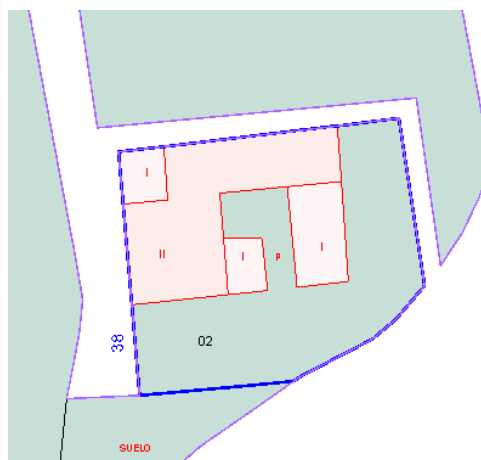
Cerca de la rotonda de la Avenida Cataluña con la Ronda Norte Bulevar Periférico se encuentra una edificación llamada Casa Cuclea o Casa Cucala,, antigua casa de configuración valenciana, incompatible con la Modificación del Plan Parcial y por tanto objeto de derribo.

En la Sede del catastro consta la siguiente información del inmueble:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE						
Referencia catastral	7838902YJ2773H0001BO					
Localización	PL NUM 26 RES URB 38 46020 VALENCIA (VALENCIA)					
Clase	Urbano					
Uso principal	Residencial					
Superficie construida	437 m ²					
Año construcción	1924					

PARCELA CATASTRAL	
	Parcela construida sin división horizontal
Localización	PL NUM 26 RES URB 38 VALENCIA (VALENCIA)
Superficie gráfica	604 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	00	00	00	216		
ALMACEN	B0	B0	47			
VIVIENDA	01	01	174			



En la siguiente captura del plano de Ordenación se grafía en color marrón.



Se compone de un cuerpo o edificio principal con un patio trasero, y dos cuerpos adosados al patio y a la casa por el lado norte. La casa consta de planta baja y un piso con cubierta a dos aguas. Cabe destacar el muro trasero recayente al patio y al adosado.

Según la configuración de este tipo de edificaciones, el cerramiento de la casa y los muros de carga serían de ladrillos de arcilla o piedra caliza con mortero de cal de 50cm de espesor aproximadamente. El eje central sobre el que se sustenta la cubierta se trataría de un muro de carga.

La cubierta formada por una estructura de vigas de madera para soportar las tejas que proporcionaba una base robusta pero flexible. Las tejas solían estar hechas de tejas de barro cocido, conocidas como tejas árabes o tejas curvas. Estas tejas se disponían en capas que se superponían, permitiendo un buen drenaje del agua de lluvia. Entre la estructura de madera y las tejas se disponían materiales naturales como paja, cañizo o incluso lana.

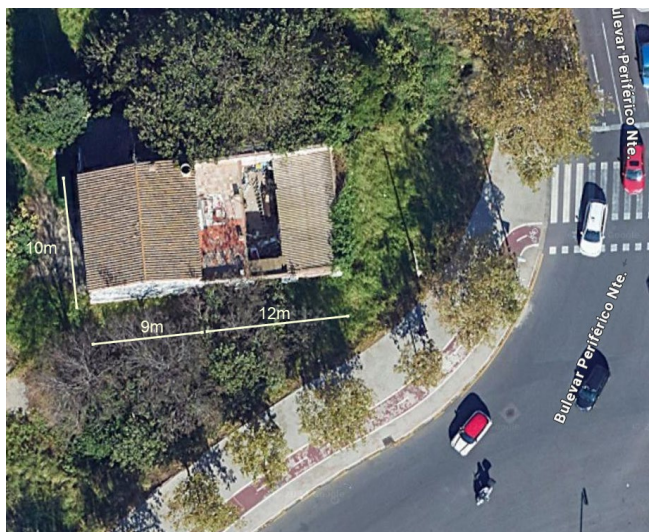
No podemos afirmar con certeza que el cuerpo adosado al patio ubicado en la zona este de la edificación tenga una cubierta de fibrocemento, pero seguramente se trate de este material, en cambio si que se observa que la otra cubierta adosada al patio es a la catalana. Estos cuerpos mantienen el cerramiento al patio.

Los forjados estaban realizados con viguetas de madera y bovedillas cerámicas con una capa superior de argamasa. La carpintería era de madera. Se conserva la puerta metálica de acceso al patio, así como la puerta metálica de acceso al cuerpo norte adosado al patio.

La superficie de la casa, sin los anexos de exteriores, es de 9m de ancho con una fachada principal de 10m de largo. La parte del patio y los dos cuerpos adosados es de aproximadamente 12m de ancho y siguiendo con la misma dimensión de fachada de 10m. La altura de fachada es de aproximadamente 8m de altura. El interior del inmueble, al que no se ha podido acceder creemos que el muro de carga central tendrá una altura aproximada de 9,5m.

Indicar que el plano de catastro difiere de lo que actualmente se observa a simple vista en la edificación. La parte de vivienda principal se extiende en otro cuerpo en la parte norte, a día de hoy no se visualiza a penas, hallándose una zona

de arbolado y zona verde que invade esta parte. Entendemos que la cubierta de esta zona o parte la misma, se encontrará demolida bajo todo el arbolado.



4.1.1.2. Edificaciones cerca del Camí del Farinós. Casa de Bolea y otras

En el presente proyecto, se prevé la integración de las alquerías ubicadas cerca de la actual Ronda Norte y cerca del Camí del Farinós, en la siguiente imagen se observan estas edificaciones en color morado.

De este grupo de edificaciones, se contempla la demolición de una de las edificaciones por su estado deficiente de conservación, así como la demolición de ciertos anexos de las edificaciones por no resultar acordes con la estética identitaria que motiva la preservación de estas edificaciones, tal y como indica la memoria justificativa de la Modificación del Plan Parcial. En el plano aparecen en color marrón.



Conforme al plano nombrado anteriormente, en este grupo de edificaciones son objeto del presente proyecto de derribo las siguientes:

- El anexo a la última edificación, observando la fotografía ubicada en la parte derecha. Se trata de un almacén tal y como se indica en el catastro:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE						
Referencia catastral	7644603YJ2774D0001WD					
Localización	PL NUM 26 RES URB 82 46020 VALENCIA (VALENCIA)					
Clase	Urbano					
Uso principal	Residencial					
Superficie construida	261 m ²					
Año construcción	1922					

PARCELA CATASTRAL	
Parcela construida sin división horizontal	
Localización	PL NUM 26 RES URB 82 VALENCIA (VALENCIA)
Superficie gráfica	167 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA		00	00	164		
ALMACEN		01	01	97		



Siguiendo los criterios establecidos en la presente MPP, se mantiene parte de esta edificación a excepción de la edificación anexa de una planta destinada a almacén, que tal y como se ha mencionado anteriormente no resulta acorde con la estética identitaria que motiva la preservación de estas edificaciones y que por tanto será objeto de derribo, manteniéndose el resto para su integración en la zona verde.

Este almacén, conservado en buen estado, se configura con una única planta completamente cuadrada de 7m de lado, con terraza y otro pequeño cuerpo adosado en el lateral de dimensiones 3,20 de largo y 2m de ancho.

Según el tipo de construcción, el cerramiento, entendemos que sería de ladrillo cocido o tapial de bastante espesor acabados con revoco de mortero y posteriormente pintados.

Con forjado de viguetas de madera con bovedillas cerámicas sobre el que se sustentará la cubierta. Las carpinterías exteriores se han actualizado siendo de aluminio con rejas. El antepecho de la terraza se encuentra realizado con celosías de hormigón actualmente pintado acabado blanco igual que toda la fachada. Al parecer la cubierta es ventilada a la catalana, por el tipo de baldosa cerámica de arcilla que se observa en planta.

- La edificación trasera a almacén indicado en el punto anterior.

Se trata de un edificio en estado deficiente e inseguro.

Según catastro 7743906YJ2774D0001TD se obtiene la siguiente información:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	7743906YJ2774D0001TD
Localización	PL NUM 26 RES URB 87(D) 46020 VALENCIA (VALENCIA)
Clase	Urbano
Uso principal	Industrial
Superficie construida	436 m ²
Año construcción	1923

PARCELA CATASTRAL	
Parcela construida sin división horizontal	
Localización	PL NUM 26 RES URB 87(D) VALENCIA (VALENCIA)
Superficie gráfica	2.974 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN		00	00	308		
ALMACEN		01	00	128		



Se trata de un edificio de planta rectangular con dos alturas construido durante los mismos años que las edificaciones de alrededor. Como indica catastro y por su tipología al parecer se trata de un almacén. Con una longitud de aproximadamente 18,5m y 6,50m de ancho y una altura de alrededor 6m.

Como hemos nombrado anteriormente, el sistema constructivo es el mismo que las edificaciones anteriores, el cerramiento, entendemos que sería de ladrillo cocido o tapial de bastante espesor, solía estar sobre los 50cm, con forjado de viguetas de madera con bovedillas cerámicas. Con cubierta inclinada ventilada sobre tabiquillos, actualmente se han desprendido la gran parte de las tejas quedando los bardos cerámicos de soporte.

En la fachada se observan que en la planta superior se han cegado parte de los huecos, anteriormente serían ventanas, manteniendo unos pequeños huecos. En cuanto a carpinterías, al menos desde el exterior no se observa ninguna.

La fotografía muestra el desprendimiento de parte de la cubierta, por tanto, el interior se encontrará lleno de escombros de los restos.

El edificio cuenta con una parte de muro que lo rodea por los laterales, muro que también se procederá a eliminar.

- Anexo lateral de la Casa de Tello o Hort d'Amanda, dentro del ámbito de afección.

La demolición que se realiza afecta al anexo lateral, identificado en catastro como almacén y construido el mismo año que la edificación a la que se adosa.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE						
Referencia catastral	7743905YJ2774D0001LD					
Localización	PL NUM 26 RES URB 87(C) 46020 VALENCIA (VALENCIA)					
Clase	Urbano					
Uso principal	AlmEst.UsoRESID					
Superficie construida	18 m ²					
Año construcción	1923					

PARCELA CATASTRAL						
Parcela construida sin división horizontal						
Localización	PL NUM 26 RES URB 87(C) VALENCIA (VALENCIA)					
Superficie gráfica	18 m ²					

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN		01	00	18		



Con una dimensión de 5,40m de largo y 3,70m de ancho aproximadamente, está formado por un cerramiento y un forjado mantenido como cubierta, según hemos leído en el CSOA L'Horta actuales ocupas de la alquería, este anexo es la cocina.

Siguiendo el mismo patrón que el resto de las anteriores edificaciones, el cerramiento estará ejecutado de ladrillo de arcilla cocida o de tapial, muros gruesos con alrededor de 50cm de espesor. Los cerramientos se encuentran acabados con revoco de mortero y posteriormente pintados.

En cuanto a la cubierta se observa que se trata de un forjado o losa parece de más reciente construcción.

Las carpinterías se observan que son reaprovechadas.



4.1.2. PROCESO DE DERRIBO, MEDIDAS DE SEGURIDAD DURANTE EL DERRIBO

Condiciones para la demolición

Reordenación del tráfico y señalización en caso de ser necesario

En caso de ser necesario, el primer trabajo a realizar y con el objetivo de poder empezar tajos será reordenar el tráfico. Se desviarán tanto peatones como vehículos. Se colocarán las señales adecuadas.

Revisión del estado de los edificios colindantes y del pavimento de la acera.

Para un mejor conocimiento y como soporte, se aconseja realizar un informe del estado de los edificios colindantes y del pavimento de la acera. Incluyendo un reportaje fotográfico.

Por motivos de seguridad y como medidas cautelares, previamente a los trabajos de demolición de la edificación se deberán comprobar que se respetan las alturas y distancias mínimas para garantizar que los trabajos se ejecuten en las condiciones máximas de seguridad.

Retirada de elementos adosados en fachada e instalaciones.

Para poder iniciar la demolición se procederá a la retirada de elementos situados en fachada que entorpezcan y/o pudieran deteriorarse durante la ejecución de los trabajos de demolición, tales como luminarias, postes, carteles, letreros, mástiles, etc.

Retirada y corte de instalaciones

Previamente se contactará con las empresas suministradores de las instalaciones, como telefonía, electricidad... Se procederá a la supresión y retirada de red de todas las instalaciones existentes que puedan crear un riesgo en el desarrollo de los trabajos.

Demolición de equipos en caso que existan

Puesto que no se ha accedido a las edificaciones y anexos a demoler, en el caso que hubiera, se desmontarán los equipos industriales en general, siguiendo el orden inverso al que se utilizó al instalarlos, sin afectar a la estabilidad de los elementos resistentes a los que están unidos.

Apuntalamientos, protecciones

En las alquerías que cuentan con un forjado o cubierta, se realizará el apuntalamiento del mismo y se colocarán protecciones en los huecos mientras se desmonte la cubierta de fibrocemento y los elementos necesarios.

Retirada de paneles de fibrocemento

La retirada de tejados de fibrocemento con partículas de amianto es una labor que requiere de un amplio protocolo que debe ser llevado a cabo por profesionales cualificados. La empresa encargada realizar un plan de trabajo inscrito en el Registro de Empresas con Riesgo de Amianto (RERA) imprescindible para el desmontaje de elementos que contienen fibras de fibrocemento.

Medidas para la eliminación de fibrocemento:

1. **Aislar la zona:** en primer lugar, hay que aislar la zona y analizar la concentración de fibras en el aire.
2. **Retirada de los paneles de fibrocemento:** tras la retirada de los paneles de fibrocemento por personal cualificado y con maquinaria especializada, es necesario limpiar toda la zona con aspiradores adecuados.
3. **Transporte de los restos:** los restos deben ser transportados en camiones diseñados para dicha labor.
4. **Destrucción:** los residuos de amianto deben ser llevados a naves especiales en las que se procederá a su destrucción. Tienen que ser depósitos o vertederos de seguridad específicos para este fin.

Normativa de seguridad:

Para poder llevar a cabo la retirada y eliminación de fibrocemento hay que cumplir con dos normativas:

- Real Decreto 396/2006 de 31 de marzo, en el que se establecen disposiciones de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.
- Directiva 2009/418/CE del Parlamento Europeo y del Consejo Sobre protección a los trabajadores del riesgo del amianto

Proceso de demolición

Demolición por empuje

La altura del edificio o resto de edificio a demoler no será mayor a 2/3 de la altura alcanzable por la máquina. La máquina avanzará siempre sobre suelo consistente y los frentes de ataque no aprisionarán la máquina, de forma que esta pueda girar siempre 360 grados.

Los soportes se suspenderán o atirantarán y, posteriormente, se cortarán o desmontarán inferiormente. A continuación, se cortarán los hierros de una de las caras tras haberlos atirantados y, por empuje o tracción, se harán caer los pilares, cortando después los hierros de la otra cara.

No se empuja en general contra elementos no demolidos previamente de acero ni de hormigón armado. Se habrá demolido previamente, elemento a elemento, la parte del edificio que está en contacto con medianeras dejando aislado el tajo de la máquina.

La máquina avanzará sobre el suelo consistente y los frentes de ataque no aprisionarán a la máquina de forma que este pueda girar siempre 360 grados.

Se empujará en el cuarto superior de la altura de los elementos verticales y siempre por encima de su centro de gravedad.

Las zonas próximas o en contacto con medianeras se demolerán elemento a elemento de modo que el frente de trabajo de la máquina sea siempre paralelo a dichas medianerías y dejando aislado de ellas todo elemento a demoler.

Se podrá utilizar la máquina como elemento de tracción para derribar ciertos elementos mediante el empleo de cables o tirantes de acero, extremando las medidas de precaución relativas a los espacios de vuelco, a la propia estabilidad del elemento tras las rozas llevadas a cabo en él y a la seguridad de los operarios y maquinista.

Demolición elemento a elemento

Se procederá al cajeado a dos metros de la edificación colindante, a través de rozas que se efectuarán en sentido vertical de arriba hacia abajo, con el fin de aislar estructuralmente la edificación a demoler de la edificación colindante para evitar posibles transmisiones de movimientos y vibraciones en dicha edificación, debido al empleo de métodos no manuales sin peligro a las edificaciones colindantes.

Se realizará el desmontaje de la parte colindante de la edificación que previamente quedó cajeada.

Se llevará a cabo la demolición de las particiones verticales que queden por medio de rozas que se efectuarán en sentido vertical, de arriba hacia abajo cada 1-1,5 metros, derribando las piezas resultantes por empuje, cuidando que este se ejerza por encima del eje de gravedad de la pieza a tumbar, para evitar su caída hacia el lado contrario.

No quedarán partes inestables del elemento demolido y la zona de trabajo se encontrará limpia de escombros.

4.1.3. PROCEDIMIENTO Y ORGANIZACIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR

Normas generales durante la demolición:

El orden de demolición se efectuará por lo 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 abaten o vuelquen.

Se eliminarán previamente los elementos que puedan perturbar el desescombrado.

Los elementos resistentes se demolerán en orden inverso al seguido en la construcción con las siguientes normas básicas:

1. Descendiendo planta a planta, en el caso en que hubiese un forjado intermedio.
2. Aligerando las plantas de forma simétrica
3. Aligerando la carga que gravitan en los elementos antes de demolerlos
4. Contrarrestando y/o acumulando los componentes horizontales
5. Demoliendo las estructuras hiperestáticas en el orden que impliquen menores flechas, giros y desplazamientos.
6. Manteniendo e introduciendo los arriostramientos necesarios.

El procedimiento y organización de los trabajos a realizar será el siguiente:

1. Confirmar y en si fuese el caso, desconectar el edificio de redes públicas (agua, electricidad, teléfono, etc.)
2. Desmontado de falsos techos, en caso de que los hubiese.
3. Eliminación de revestimiento de amianto sobre estructura de cubierta, o desmontado de placas de fibrocemento en cubiertas
4. Desmontado de huecos y rejjas
5. Derribo de tabiquerías
6. Demolición de muros
7. Corte a mano de los forjados paralelos a muros medianeros.
8. Corte a mano de los muros enlazados a las edificaciones colindantes
9. Derribo de las fachadas

Se deberá tener en cuenta;

Limpieza del solar

Macizado y recibido de retallos de muros y forjados en zonas de muros medianeros para proteger los edificios colindantes. Vigilar que no queden elementos colgantes sueltos.

4.1.4. CONDICIONES GENERALES DEL DERRIBO

La empresa que ejecute el derribo, que será de reconocida solvencia, con carnet de responsabilidad tomará cuantas medidas de seguridad sean necesarias tanto en la finca en sí, como en los edificios colindantes. Igualmente realizarán todas las medidas que sean necesarias para la debida protección tanto de todo el personal que ha de realizar el derribo como de viandantes, vehículos, etc., al objeto de llegar a realizar el mismo con toda normalidad, teniendo en cuenta los puntos siguientes:

1. Inspeccionar en compañía de los Técnicos los edificios colindantes para asegurarnos de su buen estado

2. Hacer catas en los muros medianeros para poder averiguar su naturaleza y profundidad y conocer exactamente su estado.
3. Colocar testigos en todas las anomalías que se observen, así como apuntalar y apelar lo que pudiese entrever peligro.
4. Realizar el derribo sin medios mecánicos, empleando sólo las máquinas para la retirada de los residuos y con la suficiente garantía para no dañar los edificios colindantes.
5. Ante cualquier duda, no continuar la demolición hasta no tomar las medidas oportunas.
6. Avisar a la dirección técnica inmediatamente de cualquier anomalía que se produjera en el transcurso de dicho derribo, bien por comunicarlo algún vecino o por no haber sido observado antes.
7. Una vez terminada la demolición, se recorrerán las fincas colindantes por si se hubiesen producido algunas anomalías, procedimiento inmediatamente a corregir o rectificar las que se pudieran haber originado, previo aviso a la propiedad afectada, así como cualquier observación que se considere importante.

4.1.5. PRESUPUESTO

La parte de las demoliciones, así como levantados, se incluye dentro del presupuesto general del Proyecto de Urbanización.

Como se ha indicado en el inicio de la memoria, las construcciones deficientes ubicadas en los huertos, tipo casas de aperos o chamizos, puesto que según se ha observado están formadas por diversos tipos de materiales; tableros de madera, palets, cerrajerías reutilizadas, cubiertas de chapa, cubiertas de fibrocemento, plásticos, colchones... en el presupuesto de proyecto se especificará la partida por metro cuadrado de superficie ocupada.