MEMORIA JUSTIFICATIVA DE REDACCIÓN DEL MODIFICADO DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DEL ANTIGUO HOSPITAL DE LA CARIDAD E IGLESIA DE SAN ANDRÉS EN COÍN (MÁLAGA), Expediente MA-07/01-A

En relación a la actuación de referencia, se redacta la presente memoria con objeto de justificar el inicio de expediente para la modificación del proyecto de referencia, a efectos de su redacción por el Director de las obras.

Los artículos 205 y 242 de la LCSP se ocupan de regular el procedimiento que ha de observarse en la modificación del contrato de obras, señalando que cuando el director facultativo de la obra considere necesaria una modificación del proyecto y se cumplan los requisitos que a tal efecto regula la Ley, recabará del órgano de contratación, autorización para iniciar el correspondiente expediente ya que entre las prerrogativas de la Administración se encuentra la posibilidad de modificar el proyecto por razones de interés público.

En el caso que nos ocupa, tal como se cita en la solicitud de modificado, y en el informe de solicitud del Modificado del Proyecto de Rehabilitación del Antiguo Hospital de la Caridad e Iglesia de San Andrés de Coín (Málaga) del Servicio de Rehabilitación y Arquitectura de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Málaga, se trata de:

1. Diferencias de cota de afloración de estrato rocoso de cimentación respecto a lo previsto en el estudio geotécnico, que requieren:
- Aparición de nuevos precios, aunque su incidencia en la obra será pequeña.
- Cambios en la cimentación de la losa del patio con excavación a mano en terreno de consistencia dura dentro del interior del edificio existente y en parte del patio, ya que por las vibraciones no resulta posible hacerlo con máquina.
- Desplazamiento de la losa de cimentación en naves 1 y 2, y modificación de la cara superior de las soleras interiores para ajustarse a los niveles de la superficie rocosa.
- La elevación de la cota de la planta de acceso al edificio disminuye la altura de las entreplantas de instalaciones, lo que hace necesario sustituir los forjados de madera previstos por forjados colaborantes de chapa de acero y hormigón, con menor espesor final.
- Adaptación de los niveles de empotramiento de las cimentaciones profundas de los recalces y la mejora del terreno prevista en el proyecto.
- Y recálculo de la estructura original incorporando un nuevo pilar en el pórtico de fachada para mejorar la redistribución de cargas ante la nueva configuración final del terreno bajo la losa.

2. Aparición de restos humanos en el antiguo presbiterio y de restos arqueológicos y del suelo del edificio primigenio en la nave lateral, lo que implicará:
- Aparición de nuevos precios.
- Exhumar los restos, procediendo a su identificación y realizar un completo estudio antropológico a cargo de especialista titulado, acompañado de informe final.
- Excavación a mano con la correspondiente vigilancia y cautela arqueológica.

Es copia auténtica de documento electrónico

- Protección de los restos encontrados del nivel original del edificio por su valor histórico que impiden la ejecución de los micropilotes previstos en esa zona, y requiere una pequeña adaptación de la escalera.

3. Diferencias en la composición general de los muros estructurales de la Iglesia respecto a lo señalado en el estudio inicial de patologías, así como de su capacidad portante.
Se realizaron catas para conocer la composición de los muros que sacaron a la luz las arcadas de las galerías y la composición en la parte baja de los muros, pero no fue posible hacerlo en las partes altas por la dificultad de acceso. Así han aparecido una mayoría de muros de tapial y cantillo, en lugar de la mampostería prevista. Además se ha detectado una capacidad portante de los muros no adecuada. Esto implica que:
- Aparecerán precios nuevos;
- No es adecuado ejecutar los tratamientos de desecación temporal y barrera química previstos en proyecto, destinados a muros de mampostería, pues, en estas condiciones, la ejecución de la barrera química no queda garantizada debido a la disgregación existente entre distintas facturas de fábrica. Se ha realizado una prueba que ha demostrado la imposibilidad de realizar esta técnica. Como consecuencia de la imposibilidad de la ejecución de la barrera química, se propone como alternativa un tratamiento de eficacia probada y de amplia utilización: el de protección mediante electro ósmosis inalámbrica, consistente en la aplicación de ondas de baja frecuencia a través de una red de emisores, lo que aporta garantía de ejecución y posibilidad de comprobación de funcionamiento de la disminución del grado de humedad contenido en los muros.
- No es posible ejecutar la barrera química anti termitas por la misma razón que la anterior. El tipo de muro, al ser tapial, no admite la ejecución de este sistema, por lo que solo se ejecutarán los cebos previstos en proyecto.
- No es conveniente la solución de arriostramiento provisional de los muros mediante anclajes a una cara, pues se ha podido comprobar que, contrariamente a lo previsto, los muros no son en su totalidad de mampostería. Por este motivo se replanteará el sistema de anclajes para realizarlo a dos caras, disponiendo una viga de refuerzo y reparto en la cara posterior de los muros de fachadas.
- Será necesario reforzar algunos tramos de muros, machones resultantes del proceso de demolición, y dinteles en huecos existentes dado su precario estado que ha quedado al descubierto tras la eliminación de las capa que los mantenían ocultos.

4. Falta de disponibilidad de suministro y fabricación de algunos elementos estructurales de madera.
Se ha comprobado que algunos de los elementos de madera previstos en el proyecto no se fabrican en la actualidad, lo que era imposible de prever a la hora de redactar el proyecto. Esto implica que:
- Aparecerán precios nuevos.
- Será necesario adaptar las escuadrías previstas en proyecto a la disponibilidad ofertada por los fabricantes.

5. Mayor deterioro de los elementos estructurales de madera de las naves laterales respecto al estado en el que se encontraban a fecha de redacción del proyecto y que se recogieron en los informes de patologías que sirvieron de guía para su redacción. El paso del tiempo entre la redacción del proyecto y la ejecución de la obra y el abandono de sus usos en este periodo han conllevado un mayor deterioro en las estructuras de madera de las naves, con ataques de diversos agentes xilófagos, lo que no era previsible a la hora de redactar el proyecto. Esto implica que:
- Aparecerán precios nuevos.
- Se habrán de reponer la casi totalidad de los tablazones, incrementar el número de viguetas sustituidas, así como el número de prótesis y refuerzos en vigas.
- Será necesario la consideración de un sistema alternativo de consolidación de forjados existentes en lugar del previsto inicialmente. En el proyecto se preveía un sistema colaborante entre viguetas de madera y tablero estructural LVL, que habrá de sustituirse por la utilización de paneles de madera contralaminada CLT. Además se ha podido constatar dificultades en su suministro, en lo que se refiere al panel LVL.

Es copia auténtica de documento electrónico

6. Diferencias en cuanto a la configuración y estado de conservación del artesonado de cubierta del Presbiterio.
Cuando se redactó el proyecto no se pudo acceder para comprobar el estado del artesonado del presbiterio, lo que obligó a suponer una reparación en función de la observación visual desde la iglesia. Tal como se describe en el informe se ha podido comprobar que algunas de las soluciones proyectadas no son necesarias, ya que no es necesario ejecutar una estructura suplementaria para colgar la armadura y solo es necesario sustituir las partes más dañadas. Esto implica que:
- No aparecen precios nuevos.
- No será necesario la ejecución de la sobre-estructura de madera laminada para colgar el artesonado.
- Será necesario ejecutar algunos refuerzos imprescindibles, tales como el durmiente de apoyo por su avanzado estado de deterioro.

7. Deterioro de los elementos ornamentales, pavimentos, estructura metálica de barandilla y vuelo de la balconada de la espadaña.
Se ha podido detectar tras la observación directa de la espadaña que hay elementos que están peor de lo previsto en proyecto. En su momento no se pudo tener este conocimiento por la dificultad de acceso. Además el paso del tiempo y la falta de mantenimiento entre la redacción del proyecto y su ejecución han ayudado a aumentar el deterioro. Esto conlleva que:
- Aparecerán precios nuevos
- Se deberá levantar y reponer el pavimento de esta zona, y sanear la estructura metálica y los elementos ornamentales.

8. Adaptación del saneamiento a las condiciones actuales de la red municipal y a al nivel de la superficie rocosa en el interior del edificio, situada a una cota distinta a la prevista en el proyecto.
No fue posible prever las cotas por la afloración de la costra de roca comentada en el punto 1 y, tal como se refleja en la solicitud al redactar el proyecto, la red de saneamiento no era separativa por lo que se redactó de acuerdo con ese presupuesto. La nueva situación, con la ejecución por parte del ayuntamiento de una red separativa obliga a cambiar la del proyecto para evitar problemas en la red de los bloques circundantes. Esto conlleva que:
- Aparecerán precios nuevos.
- Será necesario adaptar la partida existente por el cambio en el trazado y la modificación del diámetro de la acometida a la red.

9. Modificaciones menores derivadas del descubrimiento de elementos ocultos de interés arquitectónico en el proceso de picado de revestimientos de la edificación existente.
Tal como se refleja en la solicitud, se realizaron diversas catas para conocer la evolución constructiva del edificio y que descubrieron elementos importantes ocultos en muros de fábrica. Eso no ha sido impedimento para que, al no ser un estudio completo, hayan aparecido elementos nuevos que sea necesario preservar. Hay tener en cuenta que, además, el picado de todos los paramentos, no hubiera sido una solución correcta porque, durante el tiempo de espera entre el proyecto y la ejecución de la obra, los muros hubieran estado sin una protección contra la humedad exterior lo que, a larga, hubiera requerido una intervención posterior mucho más costosa que la que se plantea ahora y que consiste, básicamente, en la adaptación de huecos de fachada y la conservación de algún elemento puntual del que no se tenía conocimiento. Esto conlleva que:
- Aparecerán precios nuevos.
- Se modificarán alzados interiores y exteriores para la integración en el conjunto de los elementos sacados a la luz.

Es copia auténtica de documento electrónico

10. Trabajos no previstos en la recuperación de la pintura mural.
Cuando se redactó el proyecto no era previsible el tiempo necesario para la licitación de la obra y, consecuentemente, los efectos de la humedad en la pintura mural. Esto conlleva:
- Aparecerán precios nuevos
- Se deberá trasladar la pintura a un soporte rígido independiente del muro de tapial original para preservarla del deterioro que se produciría de seguir expuesta a las inclemencias del tiempo, pues en estos momentos, el edificio no cuenta con estanqueidad en los cerramientos y el grado de humedad interno es alto.

Por tanto, se justifica, según se establece en el mencionado artículo 205 de la LCSP :
Que dichas modificaciones se derivan de circunstancias sobrevenidas y que eran imprevisibles en el momento en que tuvo lugar la licitación del contrato, y que una Administración diligente no pudo prever.
Que la modificación no altera la naturaleza global del contrato.
Que la modificación del contrato no implica una alteración en su cuantía del 50% de su precio inicial, ya que no se prevé alteración del precio del mismo.
Que las modificaciones no son sustanciales.

El Proyecto de Rehabilitación del Antiguo Hospital de la Caridad e Iglesia de San Andrés en Coín (Málaga) fue redactado por el arquitecto Joaquín López Baldán. Se supervisó y aprobó el 20 de diciembre de 2016. El presupuesto de licitación era de 2.507.138,53 euros (IVA incluido) y el plazo de ejecución de 20 meses.

El contrato de obras de "REHABILITACIÓN DEL ANTIGUO HOSPITAL DE LA CARIDAD E IGLESIA DE SAN ANDRÉS EN COÍN (Málaga)" con expediente 2018/55838, fue adjudicado a la empresa CONSTRUCCIONES OTERO, S.A. por una cantidad de 2.356.671,54 euros (IVA incluido), siendo objeto de cesión a la empresa ALBERTO DOMÍNGUEZ BLANCO, RESTAURACIÓN DE MONUMENTOS, S.A.

El contrato de servicios para la Dirección Facultativa y la Coordinación de la Seguridad y Salud de las obras fue adjudicado a la "UTE Joaquín López Baldán – Alfredo Robles Izquierdo", formada por el arquitecto Joaquín López Baldán y el arquitecto técnico Alfredo Robles Izquierdo, por una cantidad de 124.630,00 euros (IVA incluido).

Con fecha 7 de mayo de 2021 se recibe en el Servicio de Arquitectura de la Secretaria General de Vivienda, una solicitud de los Directores facultativos de las obras para iniciar la redacción del un proyecto modificado, junto con el informe favorable de los Servicios técnicos de la Delegación Territorial de Málaga.
Por lo que se propone se inicie el expediente para la redacción del modificado propuesto de acuerdo con los artículos 205 y 242 de la LCSP, por razones de interés público.

El Jefe del Servicio de Arquitectura

Fdo: Juan León Morano

Es copia auténtica de documento electrónico