



Delegación de Urbanismo
Servicios Técnicos

EXPTE. Nº:		REF.: FMA/mjb
ASUNTO:	INFORME DEL ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL SOBRE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL ANTIGUO MATADERO MUNICIPAL	
SITUACIÓN:	PLAZA DEL MATADERO, 4, 6, 8, 10 ARANJUEZ REF. CATASTRAL 7713603VK4371S0001XJ	
INTERESADO:	DELEGACIÓN DE URBANISMO	
DOCUMENTO:	INFORME TÉCNICO	

Se emite el presente informe a requerimiento del la Delegada de Urbanismo, solicitado a través del Jefe de los Servicios Técnicos Municipales.

INFORME SOBRE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL ANTIGUO MATADERO MUNICIPAL

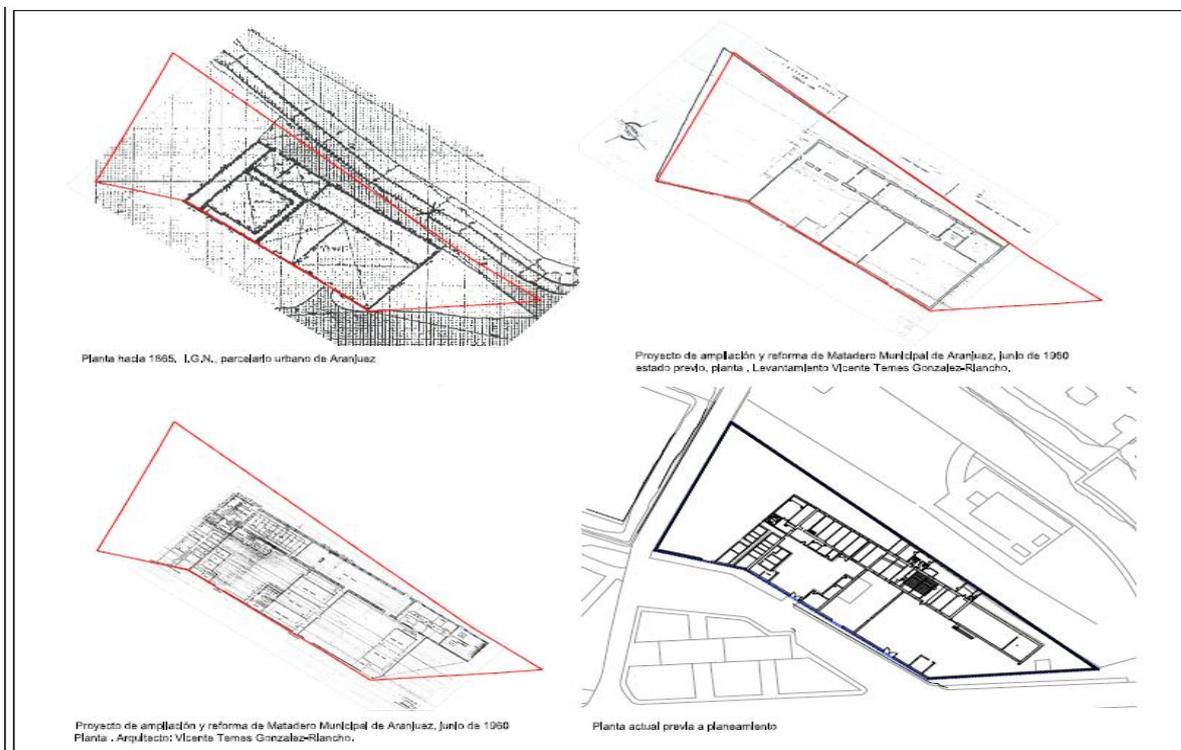
1. Análisis inicial de antecedentes
 - 1.1 Descripción de la parcela
 - 1.2 Breve reseña histórica
 - 1.3 Descripción de las edificaciones actualmente existentes
 - 1.4 La parcela y sus edificaciones en el planeamiento urbanístico vigente
 - 1.5 Estudio de Detalle de 2007. Breve descripción de sus propuestas o determinaciones.
 - 1.6 Protección del Patrimonio Histórico y Cultural
2. Evaluación de daños en la edificación
 - 2.1 El temporal Filomena
 - 2.2 El Informe de Lauro Diezma
 - 2.3 Medidas adoptadas
 - 2.4 Resumen de los daños apreciados en inspección de fecha 11 de marzo de 20121
3. Estado de ocupación: usos y actividades actuales de las instalaciones
4. Conclusiones y propuestas de actuación
5. Avance del coste económico de las intervenciones inmediatas
 - 5.1 Demoliciones inmediatas
 - 5.2 Obras que han de abordarse con urgencia
 - 5.3 Señalización y vallados
 - 5.4 Apuntalamientos
 - 5.4 Estimación económica de las posibles actuaciones

1.2 Breve reseña histórica

La nave principal original del Matadero fue edificada en los años 1760 y 1761, con proyecto de Jaime Marquet. Se trata de unas fechas en las que aún se estaba construyendo el Casco Antiguo de Aranjuez en base al Plano de Bonavia de 1750. Jaime Marquet es un importante arquitecto para nuestra ciudad, autor de la ampliación del Plan de Bonavia, que concluye la trama de la ciudad dieciochesca, y de obras tan señaladas como la del Teatro Real Carlos III.

Posteriormente, se llevó a cabo una reforma y mejora del Matadero en 1890 que, según Simón Viñas, lo convertía en “uno de los mejores de la provincia”. En 1960 se acometió finalmente una importante ampliación de la nave original, con proyecto del arquitecto Vicente Temes.

Hacia 1985 se decidió abandonar la actividad de matadero en este lugar, trasladándose a otro sitio más alejado del núcleo urbano, y el edificio fue destinado provisionalmente a almacén municipal. Desde 1996-1997, compartía ese uso con un grupo estable de teatro bajo el nombre de Nave de Cambaleo “para lo que se realizaron mínimas adaptaciones, instalándose un graderío ligero para las butacas, así como un pequeño escenario, manteniéndose los pavimentos originales y los cuchillos de madera de la cubierta, aunque se han cegado todas las ventanas orientadas a norte” (Arquitectura y Desarrollo Urbano. Tomo IX, Comunidad de Madrid).



1.2 Descripción de las edificaciones actualmente existentes



Todas las edificaciones existentes son de una sola altura y consisten en una nave de planta rectangular de proporción longitudinal, formada por una única cruja con cerchas apoyadas en los muros laterales exteriores. La nave se divide en varios recintos mediante muros transversales.

Existen también, como edificaciones auxiliares añadidas, otras dependencias, de mayor o menor entidad, que completan el conjunto con diversos patios y un cerramiento para toda la parcela mediante la disposición de un sólido muro de ladrillo, cuyo estado de conservación es variable, y que cuenta con cuatro accesos, todos ellos desde la Plaza del Matadero, en los números 4, 6, 8 y 10. En algunos tramos, el muro tiene cierta altura. Se remata con una coronación de teja árabe.

1.4 La parcela y sus edificaciones en el planeamiento urbanístico vigente

La parcela en el Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez de 1996 está clasificada como Suelo Urbano y calificada con ordenanza de Equipamiento Dotacional Docente de titularidad Pública.

Se transcribe el texto completo de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana para esta ordenanza particular:

6.12. ESPECIAL DOTACIONAL DOCENTE (EDD)

6.12.1 Zona de aplicación

Queda definida en el plano nº 4 Ordenación del Suelo Urbano del Plan General.

6.12.2 Tipología de la edificación

La edificación será aislada y de composición típica de los centros docentes, con espacios libres alrededor destinados a zonas de recreo y deporte.

6.12.3 Forma de actuación

Para cada una de las zonas se realizará un único proyecto de arquitectura, aunque después se desarrolle la construcción por etapas.

6.12.4 Condiciones de uso

Se autoriza exclusivamente el uso docente en sus diversas manifestaciones de Preescolar, EGB, BUP, Formación Profesional, etc.

Dentro de la edificación docente se permite la ubicación de una vivienda por centro docente, destinada a guarda o vigilante.

Se toleran los usos del Especial Dotacional Social, siempre que estén directamente relacionados con el uso docente.

6.12.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen

- * La altura máxima de la edificación será de tres plantas.
- * El aprovechamiento urbanístico real será de 0,6 m2/m2 sobre parcela edificable
- * La edificabilidad máxima será de 0,6 m2/m2 sobre parcela edificable o la existente.
- * La edificación tendrá un retranqueo mínimo de 5 m con respecto a los límites de la parcela en todo su perímetro.

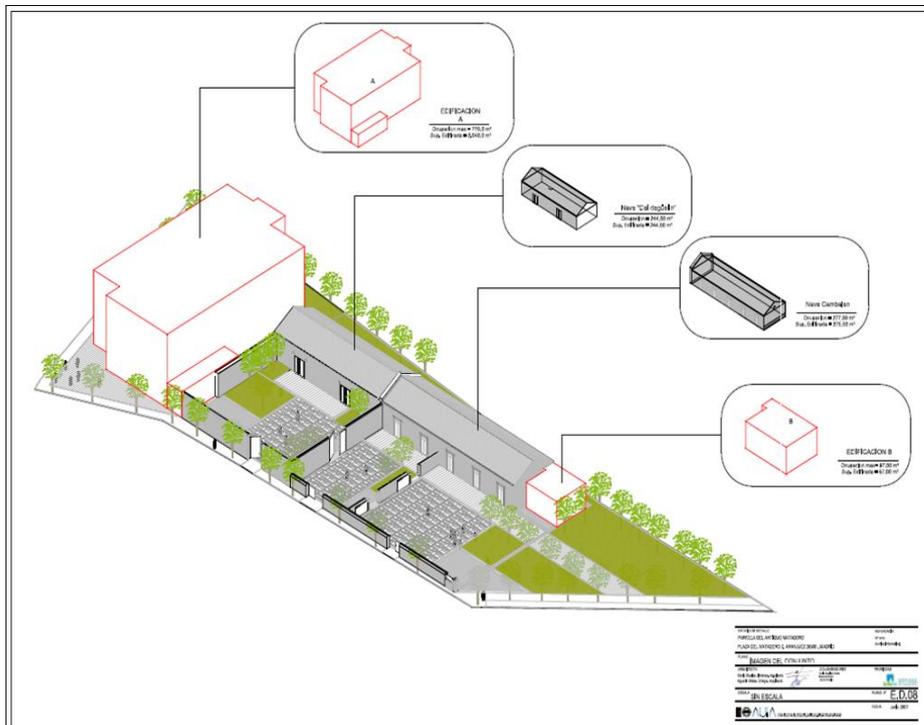
6.12.6 Condiciones estéticas

Serán las mismas establecidas para la zona de Ensanche Residencial.

6.12.7. Aprovechamiento susceptible de apropiación

Será el resultado de referir a la superficie de cada parcela el aprovechamiento tipo del Área de Reparto en el que se encuentre o el 90 % en las actuaciones sistemáticas.

1.5 Estudio de Detalle de 2007. Breve descripción de sus propuestas o determinaciones.



Es interesante reseñar que, en Pleno extraordinario celebrado el 14 de septiembre, se aprobó definitivamente un Estudio de Detalle para la parcela. Este Documento proponía localizar los aprovechamientos que el Plan General le asigna en ambos extremos de la nave principal, que se mantiene, mediante dos volúmenes de cierta entidad destinados a usos culturales o docentes.

Acerca de la conveniencia o no de conservar la vigencia de este Estudio de detalle o de proceder a su

modificación mediante la aprobación de uno con distintas determinaciones, este informe no debe pronunciarse.

El Estudio de Detalle, tenía como objetivo esencial localizar la volumetría de la edificabilidad nueva que le otorgaba el PGOU a la parcela. Todo ello salvando la edificación histórica, que si bien no está catalogada por el mismo PGOU, debe protegerse dada la edad y origen de la misma.

1.6 Protección del Patrimonio Histórico y Cultural

Aún no existiendo una declaración expresa sobre la valoración histórica y cultural del Antiguo Matadero, dada su antigüedad, su origen y su autoría, no existen dudas acerca de que la Comisión Local de Patrimonio Histórico de Aranjuez debe ser tenida en cuenta para cualquier decisión que se tome sobre el edificio.

Así mismo, cabe indicar que ahora, de acuerdo a lo establecido por la Disposición transitoria primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, este inmueble podría estar sujeto al régimen de protección previsto para los Bienes de Interés Patrimonial.

Disposición transitoria primera. Catálogos de bienes y espacios protegidos. Los Ayuntamientos deberán completar o formar sus catálogos de bienes y espacios protegidos en los términos establecidos en el artículo 16 en el plazo máximo de un año a contar desde la entrada en vigor de la presente ley. Hasta que se produzca la aprobación de dichos catálogos, quedarán sujetos al régimen de protección previsto para los Bienes de Interés Patrimonial los siguientes bienes inmuebles integrantes del patrimonio histórico radicados en su término municipal: a) Palacios, casas señoriales, torreones y jardines construidos antes de 1900. b) Inmuebles singulares construidos antes de 1936 que pertenezcan a alguna de las siguientes tipologías: iglesias, ermitas, cementerios, conventos, molinos, norias, silos, fraguas, lavaderos, bodegas, teatros, cinematógrafos, mercados, plazas de toros, fuentes, estaciones de ferrocarril, puentes, canales y «viages» de agua. c) Fortificaciones de la Guerra Civil española.

2. EVALUACIÓN DE DAÑOS EN LA EDIFICACIÓN

2.1 El temporal Filomena

Como consecuencia de las extraordinarias nevadas de principios de enero del temporal Filomena y de las posteriores e intensas heladas, diversos edificios municipales sufrieron graves daños. Ello exigió en su momento una rápida respuesta de los distintos servicios municipales y de protección civil que procurara minimizar su impacto y prevenir posibles riesgos.

Habiendo pasado ya un plazo razonable desde aquellos sucesos y siendo conveniente una evaluación más sosegada de los daños y de la situación actual de las edificaciones y parcela conocida como el Antiguo Matadero de Aranjuez, la Delegada de Urbanismo, a través de la Jefatura de los Servicios Técnicos Municipales, ha solicitado la elaboración de un informe sobre el estado actual de dichas instalaciones, con especial atención a los riesgos de accidente o para la seguridad de las personas que puedan detectarse y las consecuentes medidas que deben ser adoptadas.

Es importante señalar desde el comienzo la dificultad insalvable de distinguir entre daños ocasionados por el temporal y otros daños anteriores consecuencia de la antigüedad de lo edificado y de la ausencia de un adecuado mantenimiento. Pero no es objeto de este informe tal distinción. De lo que ahora se trata es de evaluar simplemente los riesgos y de proponer la adopción de medidas adecuadas e inmediatas para garantizar la seguridad y, por otro lado también, de un simple esbozo de las posibles actuaciones posteriores tendentes a la buena conservación de los valores patrimoniales de lo edificado, así como de la viabilidad de los usos actuales o previstos.

2.2 El informe de Lauro Diezma

Como es natural, nos apoyaremos en nuestro análisis en el informe elaborado por el arquitecto Lauro Diezma Aparicio, que fue contratado en su momento para la evaluación del edificio en los días posteriores al temporal. Este informe fue redactado en base a inspecciones de los 15, 16 y 18 de enero y otras, y tiene una fecha inicial de 19 de enero de 2021, aunque fue completado por nuevas entregas, en especial de una valoración económica más o menos detallada en base a la información disponible y fundamentada en posibles actuaciones de demoliciones parciales de edificaciones auxiliares y de la rehabilitación parcial o total del inmueble o de puntuales elementos de las edificaciones.

Reseña del informe de Lauro Diezma

A la hora de describir los daños que se observan, el informe comienza con una inicial valoración en estos términos:

“El estado actual de la parte de la edificación inspeccionada, con carácter general, no es admisible existiendo diversas consideraciones según el elemento de la edificación de que se trate, pero pudiéndose resumir en que el estado de conservación del conjunto de la edificación no es aceptable. Existen zonas con gran deterioro, muchas de las lesiones pudiesen tener un origen previo a la gran nevada pero sin lugar a dudas se han debido de incrementar por el peso de la nieve y las posteriores heladas.

Hay que diferenciar el estado de la nave central y del resto de la edificación siendo esta nave central actualmente utilizada por la compañía de teatro Cambaleo la que mejor se encuentra si bien los camerinos, aseos, vestuarios se encuentra en una edificación auxiliar que presenta un mal estado. Existen diversas edificaciones auxiliares que son añadidos al edificio original que se describen en la valoración de este informe que se considera que deberán de demolerse.

Se puede afirmar que la construcción presenta lesiones que pueden ser reparadas solo con una intervención global entendiéndose que deberán de mantenerse inalterados los elementos de origen histórico en dicha actuación.”

O también:

“Como resumen se puede afirmar que las lesiones que se analizan en el presente informe, son variadas y distinto origen, además de las producidas por el paso del tiempo y la falta de mantenimiento, las originadas a causa de reparaciones y reformas incorrectamente diseñadas o ejecutadas, como colocación de refuerzos con deficiente apoyo, o la falta de impermeabilización o estanqueidad en múltiples cubiertas. Se han realizado a lo largo del tiempo diversas reformas, por cambios de distribuciones, incorrectamente diseñadas o ejecutadas, que han sido gravemente lesivas para el edificio. Esto es especialmente evidente en la zona ocupada por los scouts, es decir en la zona con acceso por los números 8 y 10 de la Plaza del Matadero.

Los distintos cambios de uso y de distribuciones, han dado lugar a un incremento de las cargas, sometiendo a algunos elementos estructurales a esfuerzos superiores a aquellos para los que fueron diseñados, causando flechas en vigas y agrietamientos en algunos muros.

Se han ejecutado refuerzos estructurales mediante la colocación de elementos metálicos, tales como pilares y vigas. Dichas piezas se han apoyado muchas veces sobre elementos inestables o sin las suficientes garantías de una correcta transmisión de las cargas. No se ha cuidado de que el acero no entre en contacto con el yeso, con la consecuente corrosión del mismo. Además no se han protegido ni contra la humedad ni contra el fuego.”

Más adelante se hace una relación genérica de las lesiones observadas, suficientemente ilustrado con un reportaje fotográfico completo, de la que extraemos algunos comentarios:

1. RIESGO DE CAIDA DE MUROS DEL VALLADO PERIMETRAL

“El temporal no ha venido más que a incrementar un riesgo muy grave consistente en la caída total o parcial del vallado de fábrica existente. En la fachada norte ya se ha desplomado una parte del vallado cayendo sobre la zona del caz de las aves. El riesgo es inminente en su lado noroeste donde el muro esta desplomado pudiendo caer. La nieve en coronación y los procesos y tensiones por las heladas solo pueden incrementar el riesgo. Se puede ver en las fotos adjuntas que desde el caz parece como si el muro tuviese

contrafuertes no siendo esto más que el efecto del desplome. Las fábricas de los distintos paños incluso se separan entre sí. La situación del muro sur también es muy deficiente por una parte se ha caído un tramo junto a una puerta y por otro lado presenta el mismo riesgo en otras mochetas de otra puerta según se ve en la imagen. Además de la zona sureste el muro donde el muro de fábrica debe repararse al tener grietas y fisuras y carecer del revoco original.”

2. HUMEDADES Y FILTRACIONES DE AGUA

“El paso del tiempo y la falta de estanqueidad, han causado un deterioro generalizado. El temporal Filomena (...) filtración de agua en una zona de duchas reformada, debido a la ausencia de lámina impermeabilizante, ha provocado que el agua penetre a través del pavimento al forjado, produciendo grandes daños.”

3. PUDRICIONES Y OXIDACIONES

“La penetración de agua por las causas descritas, han causado la pudrición de la madera tanto estructural como accesoria, oxidación en elementos metálicos y disgregación de morteros o muros.”

4. DEFORMACIONES Y GRIETAS

“Todo lo expuesto hasta el momento, tanto las pudriciones y oxidaciones, el incremento de los esfuerzos, agrietamientos, apoyos incorrectos, etc. han provocado la deformación de los elementos estructurales, dando lugar a grandes flechas, movimientos y desplazamientos de la estructura que a su vez provocan nuevas lesiones al alterar la distribución y transmisión de cargas para la que fueron diseñados. Se observan grietas de distinto tipo y entidad, tanto en muros y algunas tabiquerías como en techos, de las cuales algunas son de bastante profundidad y anchura, con desprendimiento de material”.

5. HUNDIMIENTOS Y ELEMENTOS SUELTOS CON PELIGRO DE DESPRENDIMIENTO

“Existen en distintas zonas, elementos y cascotes sueltos o semi desprendidos, debidos tanto a material desprendido por efecto de otras patologías como grietas o deformaciones, como por actuaciones mal ejecutadas. Se ha hundido una parte de la valla exterior y se ha hundido la mocheta que delimitaba una de los accesos a la edificación a través del antiguo patio de ganado vacuno. En los perímetros de los forjados y debido a la nieve y posteriores heladas se han desprendido tejas y partes del alero pudiéndose encontrar los restos en el suelo.”

6. ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE ACERO INCORRECTAMENTE EJECUTADOS

“Se han realizado distintas reparaciones y refuerzos y las zonas ampliadas en el lado norte se han ejecutado mediante perfiles de acero estructural que no han sido recubiertos dejándolos puestos en contacto con yesos, lo que ha provocado y sigue provocando la corrosión del acero con la consiguiente pérdida de sección útil. Vigas metálicas con signos de oxidación existen en diversos puntos de las zonas analizadas.”

7. ELEMENTOS DE MADERA HUNDIDOS O CON PUDRICIÓN

“Especialmente en zonas del nave en su lado sureste donde ha llegado a colapsar parte la estructura. Existen elementos de madera, tanto estructurales como tableros de cubierta, con pudriciones y humedades.”

8. ZONAS CON HUMEDADES

“Las humedades han afectado tanto a elementos de madera como a otros elementos como fábricas de mampostería, de

ladrillo, revestimientos de yeso, etc. El agua causa la pudrición de los elementos de madera y la disgregación de yesos, que queda suspendido con peligro de desprendimiento.”

Por último, la relación de los daños observados concluye en los siguientes términos:

“EVALUACIÓN DE LA URGENCIA Y RIESGO CONSECUENTE DERIVADO DE CADA DAÑO O AVERÍA.

El estado del edificio en base a los daños que presenta es grave. En una primera visita a la zona central del edificio y mientras no se había permitido el acceso al resto de las zonas se consideró que el nivel de daños era significativo en el informe de avance que se remitió.

Una vez analizado en su totalidad se considera que los daños son generalizados y que por tanto es urgente que se tomen medidas para eliminar en la medida de lo posible los riesgos.

La primera actuación sería el desalojo total. Aunque no hay personas en su interior actualmente y se ha indicado que no se puede permanecer en el interior, pudieran instalarse en algún momento o acceder en busca de algún enser u objeto y no debe permitirse. Es por ello que lo primero ha de ser vallar exteriormente el edificio y no permitir el acceso a nadie que no tenga una autorización.

Todo ello hasta que desaparezcan los restos del temporal, desaparezca la nieve y cesen las heladas. En ese momento con todas las precauciones y protecciones se deberá inspeccionar de nuevo el edificio. Sera el momento de evaluar si en alguna parte puede quitarse el vallado.

Además el vallado perimetral debe de ejecutarse por el exterior y manteniendo una distancia con los límites de la finca ya que tanto en su lado norte al caz de las Aves como en su lado Sur a la plaza del Matadero las vallas y sus accesos presenta riesgo de derrumbarse parcialmente.

En el lado norte en los muros de la finca ya existe una zona hundida del muro que ha caído fuera de la finca sobre el Caz de Las Aves. En este lado se encuentra la valla totalmente desplomada estando su lado Noroeste con un riesgo inminente de caída agravado por el peso adicional de la nieve en su coronación. Por otra parte en el lado Sur ya se ha caído parcialmente la valla en el acceso por el nº4 y presentan riesgo de desprenderse otras mochetas con importantes fisuras en otros accesos en la zona Suroeste.

En este sentido, entendemos que se pueden tomar medidas de apuntalamiento estas **aunque no serían en algunos casos eficaces ya que el problema no es solo de la estructura de algunos tramos de la nave si no que es generalizado de elementos como muros, vallas, aleros, impostas que presentan riesgo de desprenderse y que el temporal con la presencia de la nieve aumentando el peso y las heladas haciendo sufrir mayores tensiones a los materiales solo han potenciado su riesgo de desprenderse.**

El único frente que se podría quitar el vallado una vez pasen los efectos del temporal seria el acceso por el nº 6 que se corresponde con la nave de cambaleo ya que en este acceso había una antigua edificación que ya no existe y es la zona mejor conservada.”

2.3 Mediadas adoptadas

En los días posteriores al temporal se llevaron a cabo vallados o señalizaciones perimetrales que impedían el paso por zonas delicadas y se aconsejó no usar las instalaciones. Es difícil saber con certeza hasta qué punto estas recomendaciones han sido respetadas.

2.4 Resumen de los daños apreciados en la nueva visita de 11 de marzo de 2021

La nueva visita efectuada nos permite observar el estado de las edificaciones y del recinto en general y los efectos del temporal, cuando ya se completó el deshielo de la nieve acumulada y se han retirado, al menos parcialmente, las humedades más inmediatas.

Se realiza la visita en la mañana del 11 de marzo de 2021. Se encuentran presentes las siguientes personas:

- Andrea López y Jaime Galiano, en representación del grupo Scout, que nos facilitan el acceso a la zona de sus instalaciones.
- Antonio Sarrió, en representación de la Compañía Cambaleo, que facilita el acceso a las zonas ocupadas por la actividad teatral.
- Daniel Arigita, conserje del Ayuntamiento, que facilita el acceso a otras dependencias en desuso.
- Lauro Diezma, arquitecto redactor del informe de evaluación de daños consecuencia del temporal.
- Félix M.-Atienza, arquitecto técnico municipal autor de este informe.

Se procede a una inspección ocular detallada de los muros exteriores, de las diversas zonas o edificaciones auxiliares y de la nave principal. Lo observado viene a ratificar las afirmaciones contenidas en el informe reseñado.

Los muros que delimitan el recinto, de gran altura en algunos tramos, se encuentran muy deteriorados. Buena parte del muro que da al Canal de las Aves ha perdido su verticalidad original y amenaza desplome. Las cuatro puertas de acceso ofrecen un inaceptable estado de conservación en mayor o menor grado. Una de las pilastras que sostenía una de las dos hojas de una de las puertas ha desaparecido.

En general, la nave principal adolece de un pésimo estado de conservación que ha sido detallado en el informe de Lauro Diezma. Las construcciones auxiliares de mayor o menor antigüedad, como establos, corrales y almacenes, se encuentran semiderruidas.



3. ESTADO DE OCUPACIÓN: USOS Y ACTIVIDADES ACTUALES DE LAS INSTALACIONES

Actualmente no se presta en los edificios existentes ningún servicio municipal.

Se tiene conocimiento de los siguientes usos en activo:

- COMPAÑÍA DE TEATRO ESTABLE CAMBALEO
- SEDE DEL GRUPO SCOUTS RASO DE LA ESTRELLA
- VARIAS COFRADÍAS RELIGIOSAS DE ARANJUEZ

La intensidad de uso de cada una de estas actividades es difícil de evaluar y entendemos que será estacionalmente variable. No obstante, en general es notablemente significativa tanto en las dependencias cedidas a la compañía teatral, con concurrencia pública cuyo aforo no ha sido evaluado por no ser objeto de este informe, como en las del grupo Scout. Es de señalar también que existen zonas de los patios y de la nave principal que están actualmente fuera de uso y en un estado de conservación muy deficiente en cuanto a seguridad, higiene y ornato.

4. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

RESPECTO A LA ZONA OCUPADA POR EL GRUPO SCOUT Y LAS COFRADÍAS

De las conclusiones detalladas en el informe del arquitecto Lauro Diezma y de las ulteriores observaciones realizadas en la visita de inspección realizada el día 11 de marzo de 2021, se concluye que ha de realizarse el desalojo inmediato de las zonas ocupadas actualmente por el grupo Scout y por las distintas cofradías, dadas las insuficientes condiciones de seguridad, higiene y ornato, detalladas en el informe mencionado. No se tiene constancia de la existencia de documentación alguna que acredite el cumplimiento de las normas y reglamentos relativos a la seguridad contra-incendios o de accesibilidad, ni de autorización administrativa alguna de las actividades que se llevan a cabo en dichas dependencias que garantice dicho cumplimiento.

RESPECTO A LA NAAVE DE CAMBALEO

Las actividades realizadas por la compañía teatral se desarrollan en parte de la nave original de Jaime Marquet y en otras construcciones más ligeras adosadas a ella por la parte posterior, hacia el caz de la Aves, que en esa zona discurre enterrado.

La nave original, en esta zona ocupada por Cambaleo, presenta un aspecto notablemente mejor que en el resto de lo que fue el Antiguo Matadero que es resultado de su uso continuado y de las pequeñas obras o reparaciones que la propia compañía ha venido llevando a cabo. La verticalidad de los muros laterales de apoyo de la crujía se mantiene y el saneamiento aparente de la madera de las cerchas, que no presenta grietas de consideración, no advierte de riesgos de colapso inmediato. Es imposible saber sin embargo el estado en que se encuentran los tableros y la teja de cubrición, aunque desde lejos se aprecian zonas los faldones en los que se intervenido en algún momento no muy lejano y otros en los que no. También es imposible conocer, sin un estudio más detallado y con suficientes medios, si los depósitos ubicados en altura, en una plataforma sustentada en voladizo, representan una sobrecarga admisible para esta estructura auxiliar, cuya solidez se desconoce.

Por el contrario, las dependencias de camerinos y aseos situados en esas construcciones más recientes (años 90

del siglo XX) adosadas al lateral posterior de la nave, adolecen de una calidad constructiva suficiente, ajena por completo a las condiciones exigidas por el actual Código de la Edificación. Se observan goteras, humedades y fallos y desprendimientos en los revestimientos interiores, además de otros defectos menores.

Con respecto a la actividad que actualmente se ejerce por Cambaleo en una parte del Antiguo Matadero, es necesario llevar a cabo, con carácter inmediato, los siguientes estudios específicos:

IEE, Informe de Evaluación del Edificio, al objeto de comprobar la estabilidad estructural de la estructura de madera de cubierta, su estabilidad y estanqueidad, así como la afección de los elementos añadidos para soporte de aljibes, así como análisis térmico de la envolvente.

Estudio del posible Plan de Autoprotección y demás documentos del expediente de instalación y funcionamiento y de su vigencia actual. Actualización y adaptación a la normativa en materia de Seguridad frente a incendios, utilización y accesibilidad universal (CT DB SUA).

Se ha de revisar el estado actual de las licencias de instalación y funcionamiento que se hayan solicitado y otorgado en el pasado para esta actividad de pública concurrencia, así como su vigencia, y la del preceptivo Plan de Autoprotección. En especial, debe considerarse la revisión de todo lo relacionado con la seguridad contra-incendios y con la accesibilidad.

De realización de los dos estudios técnicos específicos, se podrá concluir la necesidad de redactar un proyecto de obras de rehabilitación, acondicionamiento y adaptación a la normativa para continuar con esta actividad cultural de pública concurrencia.

RESPECTO A LA NAVE QUE EN LA ACTUALIDAD SE ENCUENTRA EN DESUSO

A continuación de la parte de la nave principal que usa Cambaleo, existe un último tramo de nave actualmente sin uso alguno. Esta es la zona peor conservada y en ella abundan las grietas y advertencias de todo tipo que señalan defectos de difícil y costosa reparación. Esta zona ha de ser clausurada de forma más rotunda. Se hace imprescindible aquí también un estudio más preciso de su posible destino, demolición o restauración ligada a otros usos posibles.

5. AVANCE DEL COSTE ECONÓMICO DE LA ACTUACIONES INMEDIATAS

Aun no existiendo una declaración expresa sobre la valoración histórica y cultural del Antiguo Matadero, dada su antigüedad, su origen y su autoría, no existen dudas acerca de que debe ser tenida en cuenta para cualquier decisión que se tome sobre el edificio. Será imprescindible el dictamen que haya de emitir la CLPH, tal como se ha expuesto en este mismo informe, analizando los instrumentos urbanísticos disponibles y el planeamiento vigente de aplicación.

5.1 Demoliciones inmediatas

Las construcciones auxiliares del Antiguo Matadero aún existentes, como son los establos y otros pequeños almacenes o casetones, se encuentran en tal estado de inestabilidad, ruina y abandono (en buena parte ya derruidas) que, por razones evidentes de seguridad, de higiene y ornato sobre las que no es necesario insistir, han de ser demolidas lo antes posible y el escombros resultante retirado. Estas demoliciones tienen suficiente entidad como para que sea redactado un proyecto al efecto por técnico competente. Este proyecto debería incluir también lo relativo a los muros exteriores en las zonas colapsadas y fuera de plomo y revisar las pilastras de anclaje de las cuatro puertas de acceso al recinto, así como la limpieza y desbrozado general de los patios interiores y del exterior a la parcela por la parte posterior, actualmente en pésimo estado de abandono.

5.2 Obras que han de abordarse con urgencia

- Las demoliciones y retirada de escombros que se han mencionado y las que correspondan con los usos que se autoricen.
- Las de reparación de los muros y tabicados de las zonas en desuso para evitar ocupaciones irregulares y riesgos de accidentes.
- El recorrido de los tejados para evitar filtraciones y revisar el riesgo de caída de tejas.
- Revisión de la estabilidad de la nave en desuso y obras de clausura provisional o permanente mediante tabicados y nueva puerta de acceso para vigilancia y conservación.

5.3 Señalización y vallados

Se estima imprescindible la instalación inmediata de un vallado de protección y señalización adecuada que impida el paso a las zonas fuera de uso y en los bordes exteriores del recinto.

5.4 Apuntalamientos

No se considera adecuado recurrir a apuntalamientos, sino proceder de inmediato al cierre de todos los espacios cuya estabilidad se encuentra en entredicho.

En la parte de la nave original más occidental, sin uso desde hace mucho tiempo, ya se observa una estructura auxiliar metálica en el eje de la nave que funciona como apuntalamiento. En cualquier caso, su evaluación más certera será objeto del Informe Evaluación Técnica del Edificio.

5.5 Estimación económica de las posibles actuaciones

El informe realizado por el arquitecto Lauro Diezma a consecuencia incluye un presupuesto mínimamente detallado de las posibles actuaciones, del que aquí hacemos un resumen:

TOTAL CAPÍTULO 01 DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	36.047,84 €
TOTAL CAPÍTULO 02 RESTAURACION VALLADO FACHADA	44.644,77 €
TOTAL CAPÍTULO 03 REHABILITACION ZONA CENTRAL	30.820,96 €
TOTAL CAPÍTULO 04 REHABILITACION ZONAS LATERALES.....	304.264,63 €

No obstante, es imposible precisar más en ausencia de un proyecto de ejecución para cada una de las posibles actuaciones y de decisiones previas acerca del destino final de cada zona o del recinto en su totalidad.

Aranjuez, 12 de marzo de 2021
El Arquitecto Técnico Municipal

Fd.: Félix Martínez-Atienza Rodrigo

