

Actuaciones derivadas de la declaración de ruina en tres inmuebles de la Sakana

Zuhatsu - parcela 23 del polígono 11 - 310000000001516711WM

MEMORIA



I. AGENTES

- I.1. Promotor
- I.2. Equipo redactor

2. INFORMACIÓN PREVIA Y ESTADO ACTUAL

- 2.1. Antecedentes
- 2.2. Objeto y ámbito actuaciones
- 2.3. Situación
- 2.4. Descripción del edificio
- 2.5. Superficies
- 2.6. Documentación fotográfica

3. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

- 3.1. Descripción de actuaciones
- 3.2. Condiciones de seguridad en el trabajo
- 3.3. Normativa obligado cumplimiento

ANEXO I: Pliego de Condiciones

ANEXO II: Estudio de Gestión de Residuos RCD

PLANOS

I. AGENTES

I.1. Promotor

El encargo del proyecto se recibe por parte del Ayuntamiento del Valle Arakil, con sede en Plaza de los Fueros, 4, Irurtzun.

I.2. Equipo redactor

A continuación se describe el equipo y el cometido asumido por los integrantes:

- Redacción de los proyectos de actuaciones: Iñigo Peralta Calvo (29.145.064 Q) y Carlos Fernández Tobías (16.600.382-V), arquitectos colegiados en el COAVN nº 2384 y 4992
- Redacción de Estudio de Seguridad y Salud: Unai Arroqui Igoa (72.694.722-W)
- Coordinación de Seguridad y Salud y Dirección de Obra: Unai Arroqui Igoa (72.694.722-W)

2. INFORMACIÓN PREVIA Y ESTADO ACTUAL

2.1. Antecedentes

Iñigo Peralta Calvo y Carlos Fernández Tobías, arquitectos colegiados en el COAVN nº 2384 y 4992 respectivamente, presentaron al Ayuntamiento del Valle de Arakil, oferta de Honorarios Profesionales para “actuaciones derivadas de la declaración de ruina”, en edificio situado en la parcela 23 del polígono II de Zuhatzu. Se nos ha aportado por parte del Ayuntamiento del Valle de Arakil, la siguiente documentación:

- Informe solicitado por el Ayuntamiento de Arakil a la arquitecta Irati Ezeiza Karrera firmado el 28 de marzo de 2022, sobre el estado del edificio existente en la parcela 23 del polígono II de Zuhatzu y declaración de ruina si procediera.
- Declaración de Ruina aprobada en la sesión del día 11 de mayo de 2022 del Pleno del ayuntamiento de Arakil.
- Resolución de alcaldía del Ayuntamiento del Valle de Arakil, adjudicando el contrato de servicios para la redacción de proyectos y dirección de obra en expedientes de declaración de ruina de edificios sitos en Ihabar, Ekai y Zuhatzu.

2.2. Objeto y ámbito actuaciones

En el Informe solicitado por el Ayuntamiento de Arakil a la arquitecta Irati Ezeiza Karrera firmado el 28 de marzo de 2022, sobre el estado del edificio existente en la parcela 23 del polígono II de Zuhatzu, se justifica y declara la citada edificación en ruina según el art. 196 de la LF 35/2022 (el coste de las obras necesarias es superior al 50% del valor actual del edificio) y también según el supuesto b) del segundo apartado del Artículo 199 “Declaración de Ruina” del DFL 1/2017 de 26 de Julio Título V Capítulo I, referido al agotamiento generalizado de los elementos fundamentales estructurales.

En el apartado “medidas a adoptar” se establecen una serie de actuaciones mínimas a ejecutar:

- medidas inmediatas: vallado, demolición de cubierta y demolición / desmontaje de estructura
- medidas definitivas: Protección frente humedad coronación muros de carga y medianiles y consolidación muro de carga del sur.

El objeto del presente proyecto es garantizar el cumplimiento de las medidas mínimas del citado informe, así como otras complementarias para eliminar los elementos deteriorados de la edificación y consolidar aquellas partes que no sean objeto de demolición.

2.3. Situación

Se ubica en la parcela 23 del polígono II de Zuhatzu en el Ayuntamiento de Arakil.



El edificio linda al norte con vía pública, al este con edificio de la parcela 22, al sur con terreno libre de la propia parcela al oeste con edificaciones de parcelas catastrales n° 21 y 22. El acceso a la edificación se realiza desde la calle pública San Martín.

2.4. Descripción del edificio

Se trata de una construcción tradicional a base de muros de mampostería y estructura de madera. Cuenta con planta baja, primera y planta bajocubierta.

Se visita la edificación el 17 de febrero de 2023. Se aprecia el deterioro en el exterior de la fachada principal por el estado deteriorado de las carpinterías de madera y de los aleros con vigas y tableros deformados, pese a estar reparada una parte del alero. La fachada posterior presenta las mismas patologías que la principal a los que se unen grietas en muros y mayor deterioro en el revestimiento mural.

La medianera que linda al este con la casa de la parcela 22, en especial la vertiente sur, sobresale notablemente sobre ella y está coronada por un alero de un vuelo importante que muestra un gran deterioro en su estructura. Además se observan reparaciones en dicho muro medianero, a base de telas impermeabilizantes. La medianera con el otro edificio apenas sobresale y no tiene alero. El muro está deteriorado y el remate de teja desprendido en todo su desarrollo.

La cubierta está muy deteriorada con numerosos desprendimientos y zonas que permiten el paso de agua.

En cuanto a la estructura de madera que sustenta tanto cubierta como las planta de pisos se encuentra muy deformada, forjados sin enlatado ni solivería, y presenta un pilar central de planta primera que apenas tiene apoyo en el tramo de planta baja. Los pilares están podridos, las bases de los mismos están deterioradas y la cimentación es inexistente.

Los muros de carga presentan derrumbes parciales, especialmente la zona inferior del muro sur que se encuentra atravesado por una grieta vertical en toda su altura.

En conclusión, la estructura está muy deteriorada y presenta riesgo de colapso y posibles afecciones a colindantes y vía pública.

2.5. Superficies

Según datos de cartografía de SITNA, la parcela sobre la que se ubica la edificación tiene 258,43 m² y la ocupación en planta de la edificación es de 169,65 m².

2.6. Documentación fotográfica

Vistas exteriores:



fachada acceso (norte)



fachada posterior (sur)



medianil oeste



medianil este

Vistas interiores:



medianil oeste interior



medianil este interior



pilar interior



fachada interior sur

3. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

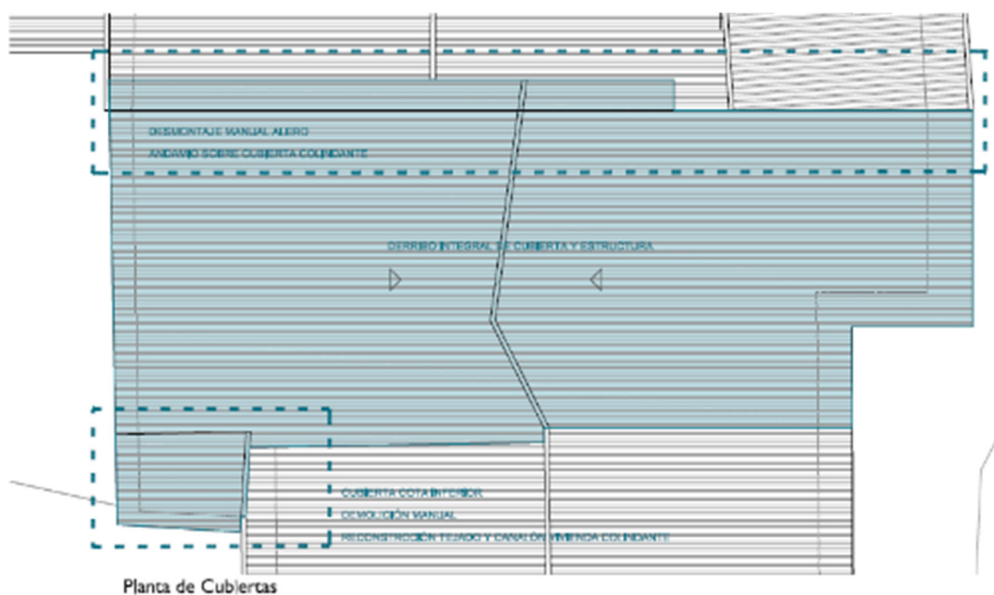
3.1. Descripción de actuaciones

Trabajos previos:

- Vallado perimetral y cerrado de huecos planta baja para impedir acceso.
- Protocolo de grietas en edificios contiguos.
- Instalación de fisurómetros en grietas de muros.
- Desconexión de las instalaciones existentes. Estos trabajos serán realizados por técnicos competentes, realizando las gestiones con las compañías suministradoras. Las instalaciones de todo tipo se dejarán adecuadamente taponadas y localizadas.

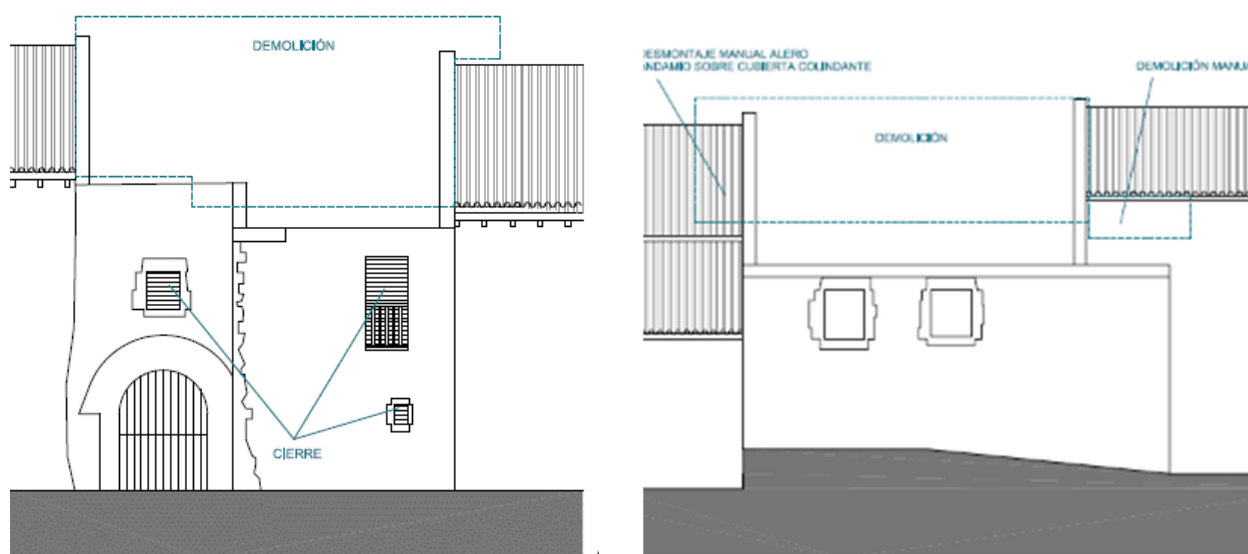
Cubierta:

- Colocación de andamios y protección de tejados de edificios contiguos y demolición manual de alero en medianil oeste y en la zona faldón sur del otro colindante.
- Desmontaje de aleros y muros medianiles a la cota indicada en planos de manera manual para evitar daños colindantes.
- Desmontaje y retirada de elementos de cubierta por medios mecánicos.
- Impermeabilización de la cara exterior de muro con aleros mediante doble banda adhesiva de aluminio y butilo protegida con perfil recibido en roza del paramento con mortero de cemento.



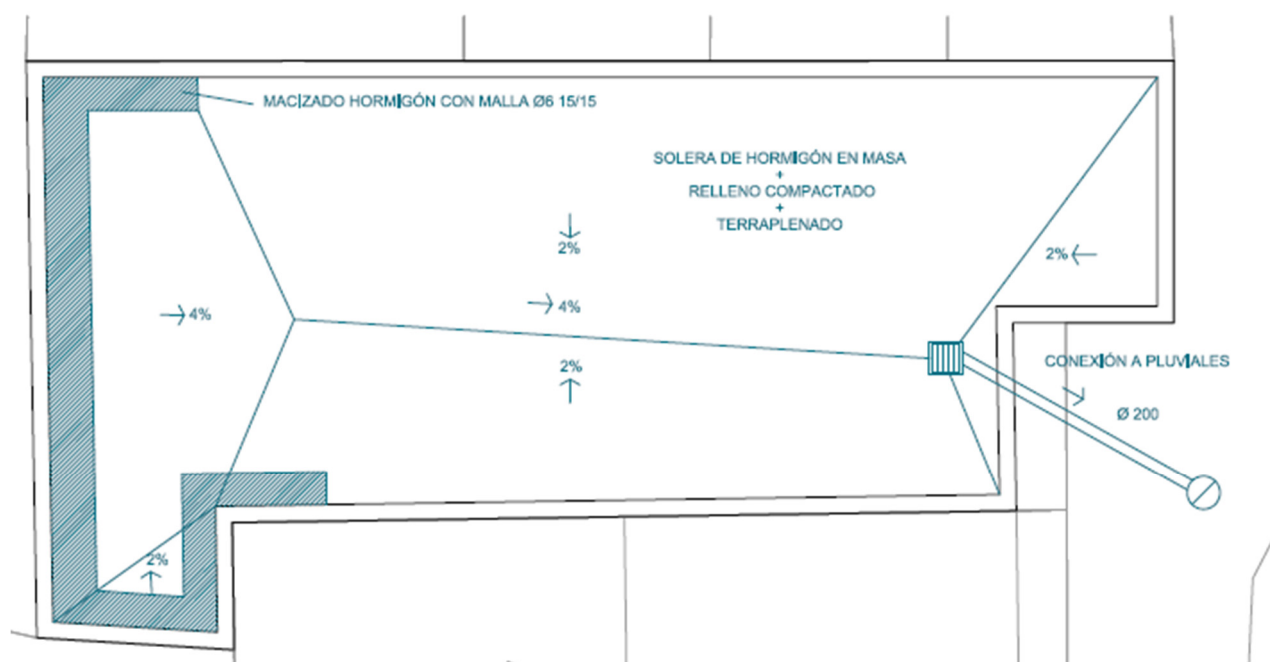
Muros fachada:

- Demolición de muros de fachada por medios mecánicos hasta cota de planos.
- Cierre de huecos del resto de plantas para reforzar muros.
- Colocación de remate superior de chapa de acero con goterón para evitar filtraciones a muros.

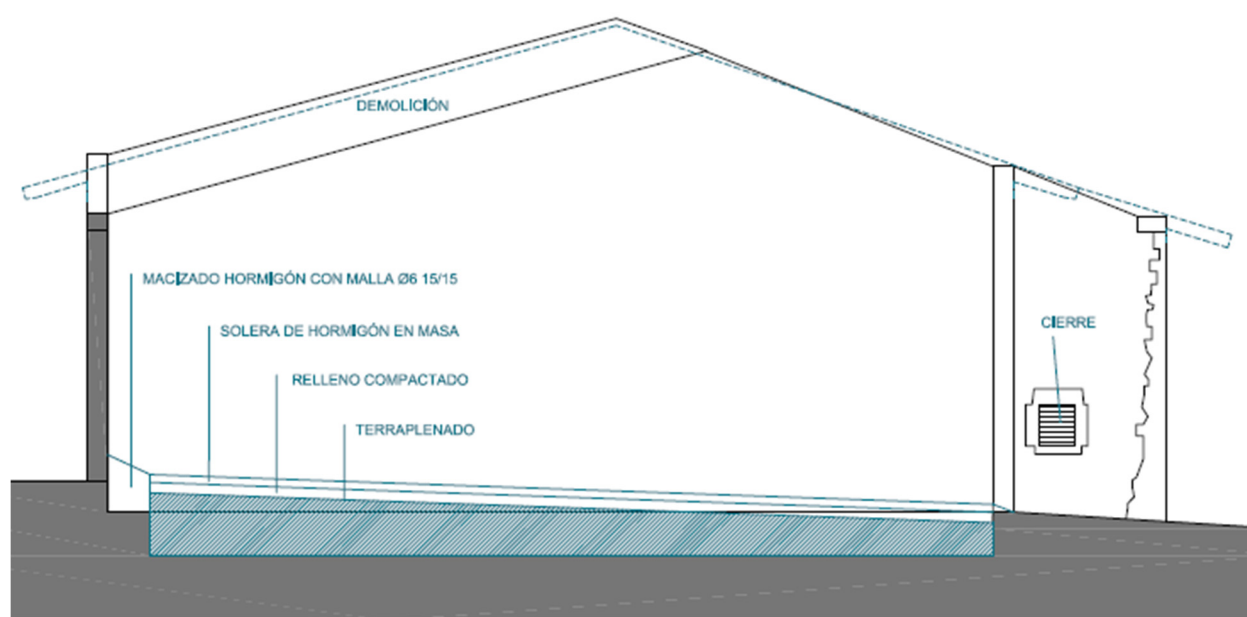


Interior:

- Demolición mecánica de estructura interior, restos de materiales de forjados y retirada.
- Desescombro interior de todo tipo de materiales.
- Saneado de muros al interior y refuerzo de zonas deterioradas con mortero armado con mallas de fibra de vidrio.
- Macizado de hormigón armado con mallazo en zona sur, según planos para reforzar bases de muros.
- Explanación con pendientes para dar salida a las aguas, rellenos de grava y solera de hormigón. Según planos.
- Arqueta de recogida de aguas pluviales y conexión a saneamiento existente en la calle.



Planta



3.2. Condiciones de seguridad en el trabajo

Se remite al Estudio de Seguridad y Salud que acompaña al Proyecto de Derribo.

3.3. Normativa obligado cumplimiento

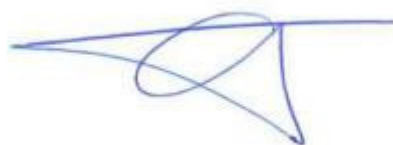
Se extracta a continuación la normativa principal que se debe observar, de manera más exhaustiva ver también el Pliego de Condiciones:

- Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ADD “Acondicionamiento del terreno, desmontes, demoliciones”.
- Ley de Prevención de Riesgos Laborales, 31/ 1995 de 8 de noviembre. Modificada por Real Decreto Legislativo 5/ 2000 de 4 de agosto.
- Ordenanza Laboral de la Construcción, Vidrio y cerámica. Orden Ministerial 1/1992 de 26 de junio.
- Instrucción técnica complementaria MIE APQ -I, Almacenamiento De líquidos inflamables y combustibles. Real Decreto 656/2017 de 23 de junio.
- Disposiciones mínimas de Seguridad y salud en las obras de construcción. Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus instrucciones complementarias. Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto.
- Ordenanzas Municipales del Ayuntamiento del Valle de Arakil.

Pamplona, a 01/05/2023



Iñigo Peralta Calvo
COAN n° 2384



Carlos Fernández Tobías
COAVN n° 4992