

Expediente nº: 199/2023

Informe área responsable: Área de urbanismo.

Procedimiento: Contrataciones.

Asunto: Contrato de obras denominado: Derribo de construcción en ruina y ejecución de nueva construcción para nave ganadera.

Tipo documento: Prescripciones Técnicas Particulares.

Documento firmado por: Área de urbanismo.

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

El objeto del contrato es la ejecución de la obra de derribo una construcción en ruina y una ejecución de un local nuevo para poder albergar el ganado ovino en el término municipal "Vallorcín" en el polígono 12, parcela catastral número 549 en Peralta, situada en el exterior del casco urbano, tal y como se indica en los planos del proyecto. Para ello, los ingenieros técnicos industriales Juan Pedro Chueca Guindulain y Jose Luis Irigaray Orduña han elaborado el proyecto de demolición y reposición de corrales para ganado ovino en corraliza del "cascajo" de Peralta.

La parcela tiene una superficie de 73.693,88 m² de los cuales están ocupadas por edificaciones 566,74 m² y la superficie a derribar es de 230 m².

La edificación más antigua es un establo de dimensiones aproximadas 12 x 20 metros, ejecutada probablemente por los pastores con los materiales que encontraban en el entorno, piedra, argamasa, madera,... Dispone de un muro de mampostería perimetral con piedra de yeso de unos 40-50 cm de espesor. En el eje de la nave se dispone de un muro y pilastras del mismo material para el apoyo de los maderos de la cubierta dispuesta a dos aguas. La cubrición del establo originariamente de teja se mantiene en parte de la edificación, mientras que, en otra parte por reformas posteriores, es de chapa galvanizada o fibrocemento sobre viguetas prefabricadas de hormigón en sustitución de las vigas de madera originales.

La edificación se encuentra en una parcela que no está vallada, lo cual no impide el acceso de viandantes, por lo que serán necesarias medidas de precaución en cuanto a viandantes o propiedades colindantes.

En el caso de que aparezcan materiales que contengan amianto será necesario tomar todas las medidas oportunas para su correcto desmontaje y transporte debido a que el amianto está considerado como residuo peligroso.

Estos residuos serán retirados de forma selectiva y gestionados de manera que no se mezclen con otro tipo de residuos. La manipulación y gestión deberán ser llevadas a cabo por gestor autorizado y cumpliendo la normativa establecida.

La retirada de estos restos se deberá acometer antes de cualquier otra operación para evitar la exposición de los operarios al polvo tóxico que se pueda generar en la manipulación de este material.



Los materiales que contengan amianto deberán acopiarse y empaquetarse de manera que no emitan polvo al ambiente durante su traslado a vertedero autorizado, o bien en contenedores estancos o plastificando los lotes de material a retirar, de manera que no queden expuestos al aire los residuos. Dichos paquetes deberán ser convenientemente etiquetados, marcando su contenido en amianto, y deberán transportarse fuera de la obra con la mayor brevedad posible.

La manipulación de materiales que contengan amianto está comprendida en el Reglamento sobre trabajos con riesgo de amianto y por tanto deberán cumplirse todas las prescripciones legales aparecidas en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de amianto.

Previamente al inicio del derribo se coordinará con las compañías suministradoras el corte y retirada de las instalaciones que pudieran dar servicio a la parcela.

El CONTRATISTA adjudicatario realizará los siguientes trabajos:

- Antes de comenzar con el derribo de las edificaciones se deben llevar a cabo todas las medidas de seguridad indicadas en los proyectos de derribo de D. Juan Pedro Chueca Guindulain y D. José Luis Irigaray Orduña.
- En el caso de que haya que realizar trabajos de retirada de elementos que contengan amianto se realizará con una empresa especializada en retirada de amianto que cuente con un Plan único de carácter general de trabajos de corta duración para operaciones de desamiantado que incluya bajantes interiores.
- El derribo se realizará comenzando por la cubierta, se verterá el escombros al interior de la edificación o a los contenedores directamente y posteriormente al camión encargado de llevarlos al vertedero.
- Una vez preparado el solar se procederá a la limpieza y nivelación del terreno, si se estima necesario se realizará nivelación y recarga de niveles con zahorras.
- Posteriormente se realizará la excavación en función del tipo de zapata a albergar que en nuestro caso son centradas de 1,50 x 1,50 m. con una profundidad de 1,50 m. En el caso de que aparecieran tierras arenosas no compactas, se excavará hasta la profundidad donde se encuentre la tierra compactada.
- La cimentación está compuesta por zapatas de hormigón armado y la estructura mediante elementos prefabricados de hormigón.
- A la hora de realizar los cerramientos de la nave se realizará mediante muro construido a base de panel prefabricado alveolar de 15 cm. de espesor y sin aislamiento interior.
- La cubierta se ejecutará mediante chapa prelacada gran onda de 0,6 mm. de espesor atornillada a las viguetas prefabricadas con una pendiente del 30%.
- Cuando se tenga preparada la zona se ejecutará la solera de 15 cm. con mallazo sobre una base de zahorras y todo uno.
- Para el cierre de la nave se colocará una puerta metálica con eje vertical de giro y apertura manual.
- Por último, se recolocará el cableado eléctrico que antes transcurría por la fachada de esta edificación, según las indicaciones de las compañías suministradoras.
- Otros trabajos que están incluidas son:
 - o Limpieza de zonas que se ensucien por motivo de la obra.
 - o Reparación de aceras, calzadas, caminos o servicios que deban acometerse por motivo de las obras.
 - o Relleno de huecos u otros trabajos que deban llevarse a cabo por motivos



de seguridad.

- o Gastos por la disposición de todas aquellos accesos y salidas que el CONTRATISTA precise para su maquinaria y personal, de modo que se posibilite el correcto desarrollo de las obras.
- o En general cualquier actuación necesaria para la correcta ejecución de las obras contratadas.

La ejecución del derribo se ajustará al proyecto realizado por D. Juan Pedro Chueca Guindulain y D. José Luis Irigaray Orduña y a sus directrices, teniendo en cuenta las condiciones siguientes:

- Apeo y apuntalamiento de elementos de la construcción que pudieran ocasionar derrumbamiento, se realizará siempre de abajo hacia arriba y a medida que se realice la demolición del edificio, será necesario apuntalar las construcciones vecinas que puedan verse amenazadas.
- La instalación de andamios será totalmente exenta de la construcción a demoler y cumplirán con toda la normativa.
- Se protegerá colectivamente tanto a los operarios de la demolición, así como a terceras personas o edificios colindantes, protegiendo edificios más bajos, la vía pública, instalando redes, ...
- El orden de demolición es el inverso al de construcción, se descenderá comenzando por la cubierta, se procederá a retirar la carga que grave sobre cualquier elemento antes de demoler éste.
- El uso de compresores, martillos neumáticos, eléctricos o cualquier medio auxiliar que produzca vibraciones deberá ser previamente autorizado por la Dirección Facultativa.
- Al final de la jornada laboral, no deben quedar elementos susceptibles de derrumbarse de forma espontánea o por agentes atmosféricos, y se protegerán éstos mediante lonas, ...
- Al inicio de cada jornada y antes de iniciar los trabajos se inspeccionará el estado apeos que se hubieran podido realizar, ... tanto del edificio a derribar como de los colindantes. En el caso de la aparición de grietas, se estudiará su evolución y se tomarán las medidas de seguridad pertinentes.
- Durante la demolición, si aparecieran grietas en edificios colindantes se colocarán testigos, a fin de observar los efectos como consecuencia de la demolición y efectuar su apuntalamiento o consolidación si fuera necesario.
- No se acumularán escombros ni se apoyarán elementos contra vallas, muros, soportes, propios o medianeros mientras deban permanecer de pie.

El orden, forma de ejecución y medios a emplear en la demolición de los diferentes elementos y de la ejecución de la construcción de la nave se ajustarán al Proyecto de demolición y reposición de corrales para ganado ovino en corraliza del "cascajo" redactado por D. Juan Pedro Chueca Guindulain y D. José Luis Irigaray Orduña, y a las órdenes de la Dirección Técnica.

CONTRATISTA

Será la empresa o unión temporal de empresas que, como consecuencia del presente procedimiento de contratación, firme el correspondiente contrato de obras con el Ayuntamiento de Peralta.

Dentro del equipo, el contratista propondrá al Ayuntamiento de Peralta el nombre del



Jefe de Obra, quién deberá ser el interlocutor único con la Dirección Facultativa de la Obra, y no podrá ser sustituido sin el consentimiento expreso del Director de Obra y con el visto bueno por parte del Ayuntamiento de Peralta.

El contratista estará obligado a poner en conocimiento, mediante comunicación escrita, a la Dirección Facultativa y al Ayuntamiento de Peralta, de todas y cada una de las empresas que sean subcontratadas. Las empresas subcontratadas deberán ser contratadas, con anterioridad a su incorporación a la obra. Durante el plazo de obra, deberán al menos mantener una reunión de trabajo con los representantes de la Dirección Facultativa y el jefe de obra de la empresa adjudicataria, para la resolución de todos los extremos que precisarán aclaración.

CONSIDERACIONES DE INTERES

Como aspecto de especial importancia debe considerarse que el Proyecto que se licita lleva implícitos una serie de condicionantes específicos, recogiendo aquí las directrices generales que deberán tenerse en cuenta para la ejecución de las obras:

- Las obras deberán realizarse minimizando las afecciones al tráfico tanto peatonal como rodado.
- Se deberá prestar especial atención a los medios de transporte y a la limpieza de los viales de acceso a la obra.
- Se reducirá al mínimo posible la producción de polvo consecuencia de los trabajos de demolición mediante regado, lonas al exterior u otros sistemas.
- Deberá prestarse especial cuidado con los elementos de protección y vallas de seguridad en todo el perímetro de la obra y en especial en las zonas que limitan con las parcelas objeto del derribo.
- Salvo momentos puntuales debidamente previstos, en ningún momento los acopios, almacenamiento, trabajos de obra y tareas de carga y descarga impedirán el movimiento y circulación en la zona.
- Las obras se deberán coordinar con las preexistencias, modo de actuación, referido a instalaciones existentes, sustituciones, desvíos, enganches, edificaciones y sus servicios, así como afección de la obra al tráfico y, en su caso, desvíos propuestos.
- Todos los desvíos de tráfico, tanto rodado como peatonal y accesos provisionales a obra, no contemplados en el proyecto y en el presupuesto, serán por cuenta del contratista.
- Los accesos a la obra y los desvíos de tráfico rodado y peatonal deberán coordinarse y señalizarse.
- Todos los trabajos se realizarán con total seguridad, orden y limpieza. Sobre la ejecución de los trabajos se tendrá especial minuciosidad y control sobre el derribo y las posibles patologías que pudieran ocurrir en los medianiles.
- Medio Ambiente: el CONTRATISTA se compromete a conocer y cumplir la Legislación Medioambiental aplicable a su actividad a nivel estatal, autonómica y local; a gestionar adecuadamente los residuos que genera a través de Gestores Autorizados.
- Los periodos de tiempo en los que se encuentre la obra sin trabajar deberá estar perfectamente cerrada la obra para evitar todo tipo de problema de intromisión de personas ajenas a la obra.
- Todos los trabajos se realizarán respecto al proyecto de derribo de nave y ejecución de una nueva realizado por D. Juan Pedro Chueca Guindulain y D. José Luis Irigaray Orduña y las bajo las directrices de la Dirección Técnica.



Por otra parte, se cumplirá la RESOLUCION 86E/2023 de 27 de febrero, de la Directora del Servicio de Territorio y Paisaje, por la que se autoriza el proyecto de demolición y reposición de corrales para ganado ovino. Las determinaciones que se incluyen en la resolución son las siguientes:

- La autorización ampara exclusivamente la construcción de una nueva nave de 322,50 m² en sustitución de la existente y la adecuación del resto de instalaciones existentes para albergar una explotación ganadera de cría de ganado ovino, conforme a la documentación aportada y a las determinaciones que establece la autorización.
- Se estará a lo dispuesto en el resto de informes sectoriales emitidos y obrantes en el expediente y/o lo establecido en el resto de autorizaciones concurrentes.
- En cumplimiento con lo establecido en el artículo 86 del TRLFOTU, relativo al deber de adaptación de las actividades en suelo no urbanizable al ambiente, la actuación se integrará en el paisaje y cumplirá las condiciones establecidas en la normativa urbanística municipal, especialmente en lo referente a la adaptación del entorno. Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
- El Ayuntamiento de Peralta velará por el cumplimiento de la normativa del planeamiento urbanístico municipal.
- Conforme el artículo 111.2 del TRLFOTU, las construcciones y los cierres deberán respetar la zona de servidumbre de 3 m. medidos desde el borde exterior del camino público.
- Respecto a las infraestructuras y servidumbres que pudieran quedar afectadas por la ejecución de la actividad pretendida o que pudieran condicionar dicha ejecución, el promotor se proveerá de modo previo a la ejecución de las obras, de cuantas autorizaciones fueren precisas de los órganos competentes en razón de la materia de que se trate.
- Se hace constar que, si en el transcurso de la obra apareciese algún resto arqueológico, se tiene la obligación legal de comunicar el hallazgo de forma inmediata a Sección de Registro, Bienes Muebles y Arqueología según recoge en la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico (artículo 59 de la ley foral 14/2055, de 22 de noviembre, del Patrimonio Cultural de Navarra y artículos 42.3 y 44 de la ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español). En caso de no hacerse así, cualquier afección que pudiera producirse al Patrimonio Histórico por omisión de esta consideración será considerada como infracción grave, en aplicación del artículo 101.h de la citada ley foral.
- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 117.4 del texto refundido de la ley foral de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de junio, se establece para las actuaciones que ampara la presente Resolución el plazo máximo de 2 años para su ejecución o puesta en marcha desde que se otorgará la autorización, transcurrido el cual esta se agotará automáticamente sus efectos y devendrá ineficaz.
- El cese de la actividad autorizada y/o el uso al que se vincula dicha actividad conllevará la obligación del titular de la actividad de reponer los terrenos afectados por la misma a su estado original en el plazo máximo de 5 años, mediante la demolición y/o retirada de las construcciones. En este sentido, y de conformidad con el artículo 119 del TRLFOTU, el ayuntamiento, de forma previa a otorgar licencia, requerirá del promotor una declaración en la que se comprometa a revertir el suelo a su estado original en un plazo máximo de 5 años en caso de cese de la actividad autorizada.



PRESUPUESTO

El presupuesto actualizado a fecha de 7 de marzo de 2023, del proyecto de demolición y reposición de corrales para ganado ovino en corraliza del cascajo asciende a 97.435,84 € (IVA no incluido). (Incluido en anexo separado al proyecto completo).

Se considera que la empresa que vaya a realizar las obras está especializada en la ejecución de este tipo de trabajos, que ha visitado las parcelas, las edificaciones a derribar y el entorno, analizándolos, y que, por tanto, posee los conocimientos necesarios para su ejecución, tales como la situación de la obra, accesos, edificaciones, usos, instalaciones, ...así como la documentación, considerando suficiente todo ello para llevar a buen fin su cometido.

El CONTRATISTA se obliga a realizar las obras contratadas hasta su completa terminación conforme a la realidad física de las edificaciones.

Los importes de las certificaciones vendrán determinados de acuerdo con la obra ejecutada, mediante la aprobación por parte de la Dirección Facultativa de la oportuna certificación. Se realizarán periódicamente y en plazos no inferiores a 30 días, y se desglosarán los trabajos ejecutados y el porcentaje que supone del total.

Las certificaciones de obra tienen carácter de pagos a cuenta sujetos a las rectificaciones y variaciones que se produzcan en las siguientes certificaciones, sin suponer la aprobación y recepción de las obras que comprenden.

Las facturas que se presenten deberán ir acompañadas de los albaranes de vertedero o gestor correspondiente.

PROGRAMA DE TRABAJOS

Previo a la firma del acta de replanteo el contratista presentará un calendario de ejecución de los trabajos en forma que el mismo se ajuste a las fechas de iniciación y plazo de ejecución inicial o posteriormente señalados, pudiendo imponer el Ayuntamiento de Peralta, por medio de la dirección técnica y sus Servicios Técnicos Municipales, la introducción de modificaciones o el cumplimiento de determinadas prescripciones, siempre que no contravengan las cláusulas del contrato.

Este planning será el que sirva de base al seguimiento por parte de la Dirección de Obra para el control de plazos.

A su vez y durante la ejecución de los trabajos se exigirá un reestudio del planning mensual en los que se recogerán los ajustes que se vayan produciendo.

PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD LABORAL

En cumplimiento con lo establecido en el Real Decreto 1627/1997 sobre Disposiciones



Mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción, el contratista deberá facilitar en el plazo de diez días naturales a contar desde la adjudicación del contrato el Plan de Seguridad y Salud con el contenido mínimo establecido en el mencionado Real Decreto y el resto de normativa aplicable, y basado en el Estudio de Seguridad y Salud que forma parte del Proyecto de Derribo. Asimismo, deberán seguirse en todo momento las indicaciones del coordinador en materia de seguridad y salud.

En el caso de aparición de materiales con amianto se deberá cumplir con las determinaciones del Real Decreto 396/2006 por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.

El contratista debe cumplir sus obligaciones de Constructor-poseedor de RCDs y entregar la totalidad de los residuos generados que no se valoricen a un gestor de residuos.

SEGUIMIENTO DE LAS OBRAS

El contratista deberá colaborar con la Dirección de Obra en el seguimiento de la misma, así como en la realización de cuantos informes y gestiones sean necesarias para conseguir el buen fin de las obras:

- Las reuniones de seguimiento de obra se celebrarán con una periodicidad semanal como mínimo, debiendo el jefe de obra, en el plazo de 3 días remitir un borrador de acta a la Dirección Facultativa para su aprobación. Se podrá establecer la relación escrita entre la Dirección Facultativa y el contratista, a través de los Libros de Órdenes Oficiales. Al acabar cada libro, el contratista entregará una copia de los mismos a la Propiedad.
- El jefe de obra será identificado por la contrata previamente al inicio de las obras. En el caso de que la empresa plantee su sustitución deberá ser aprobado tanto por la Dirección de Obra como por el Responsable del Contrato. Así mismo, el Responsable del Contrato se reserva el derecho de solicitar en cualquier momento del contrato su sustitución, debiendo aportar la empresa adjudicataria en el plazo de 4 días un nuevo candidato para su aprobación. Su incorporación en la obra deberá hacerse efectiva en un plazo no superior a 5 días.
- El contratista deberá actualizar el cronograma de obra mensualmente aportando una copia del mismo a la Dirección de Obra y a los representantes de la propiedad. Asimismo, deberá revisarlo y entregarlo en un plazo máximo de tres días siempre que sea requerido por la Dirección de Obra o el responsable del contrato.

RECEPCION DE LAS OBRAS

Una vez finalizados los trabajos objeto del Contrato, el CONTRATISTA solicitará la recepción y convocará a las partes para formalizar, en un plazo inferior a quince días desde su solicitud, el Acta de Recepción.

Serán condiciones indispensables para proceder a la recepción:

- Haber procedido a la completa demolición y construcción de todos los elementos incluidos en el Proyecto y en pliego de prescripciones técnicas del contrato.
- Haber ejecutado todos los trabajos descritos tanto en el proyecto y en el caso de



- haber ofertado otros trabajos complementarios, estos también.
- Haber entregado el contratista a la Dirección Facultativa toda la documentación obligatoria y necesaria bajo su responsabilidad o de sus subcontratas.

En Peralta, a 10 de julio de 2023

Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Peralta

