

Expediente nº: 165/2024

Procedimiento: Contrataciones.

Asunto: Contrato de obras denominado: Derribo de vivienda sita en calle Dabán 57.

Tipo documento: Prescripciones Técnicas Particulares.

Documento redactado por: Nadia Goñi Villava

DILIGENCIA: La extiendo yo, la secretaria para hacer constar que el presente Pliego, ha sido aprobado por acuerdo de Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Peralta de fecha 12 de marzo de 2024. En Peralta, a 13 de marzo de 2024.

La secretaria,
A la fecha de firma de la presente diligencia.

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

El objeto del contrato es la ejecución de la obra de derribo de la edificación existente en la parcela catastral número 445 del polígono 3, perteneciendo al Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) del Sector 1 del Plan Municipal de Peralta. Para ello, el arquitecto Carlos Díaz Navarro ha elaborado el proyecto de derribo de dicha zona.

Es la antigua calle principal de la localidad, su acceso se podrá realizar desde la Calle Ángel Daban o desde la Calle Verdura, lo que dificulta el acceso de maquinaria hasta la parcela objeto de derribo.

Esta parcela limita al sur con la calle Ángel Daban, al norte con la Calle Verdura, al este con la parcela 859, la cual tiene una vivienda en buen estado de conservación y al oeste con la parcela 444, la cual, tras el derribo de la edificación existente hace unos años, se ha convertido en zona verde y en zona de aparcamiento para los vecinos del casco viejo.

Pese a ello, el edificio objeto de derribo tiene una protección parcial de elementos constructivos, grado 2, según la normativa urbanística general, la cual menciona que: se incluyen en este grado a aquellos inmuebles que contienen elementos aislados de interés en aras a su mantenimiento y recuperación, incluso en los casos en los que la edificación que los soportan se sustituya por una nueva, salvo que las nuevas determinaciones urbanísticas lo hagan imposible. Por ello, antes de la ejecución del derribo, se ha procedido a un levantamiento exhaustivo de la fachada principal de la edificación, cuya información servirá para su posterior reconstrucción y adaptación de huecos al proyecto redactado para la ejecución de unas viviendas en esta parcela y la número 444.

La vivienda objeto de este proyecto de derribo de la calle Dabán 57 está formada por una planta sótano, baja, primera, segunda, tercera y cuarta. Las características constructivas de este edificio son:



- Posible cimentación a base de piedra compactada sobre la que se apoyaban los muros de carga, o incluso puede que no exista esta base y que sea el propio muro de carga el que se introduce en el terreno.
- La estructura está formada por muros de carga en el perímetro de la edificación (medianil y fachadas), realizados de piedra, ladrillo y adobe. Estos muros tienen un espesor de unos 30-50cm. Los forjados de cada planta, así como el de cubierta están realizados con vigas y solivos de madera que apoyan en los muros de carga.
- Cubierta: Al no poder acceder a la última planta debido al estado de ruina de la cubierta, no se ha podido comprobar cómo está construida, aunque, por la antigüedad del edificio y por las características constructivas que éste conserva, se puede afirmar que la cubierta está formada por vigas de madera principales apoyadas en los muros medianiles, y sobre ellas apoyan solivos de madera colocados cada 60cm aproximadamente. Encima de estos, existe una capa de cañizo entrelazado, y la teja cerámica árabe. La cubierta está construida a dos aguas, con un faldón hacia la calle Verdura y hacia la calle Ángel Dabán hay otra pequeña cubierta, pero está precedida de una terraza desde la cual se puede ver la calle Ángel Daban.
- Los cerramientos exteriores están formados por muros de carga de piedra, ladrillo y adobe, de unos 30-50cm de espesor, con un revestimiento exterior de enfoscado de cemento pintado o ladrillo caravista pintado de blanco y un revestimiento interior de guarnecido y lucido de yeso pintado.
- La tabiquería está formada por ladrillo cerámico revestido con lucido de yeso por las dos caras y pintura lisa, excepto en alguna estancia en que el tabique está revestido con papel. La cocina tiene azulejo colocado con cemento cola sólo en la zona donde está la cocina.
- Carpintería exterior: Existen varios huecos de fachada, con orden compositivo, que disponen de una carpintería exterior de madera con vidrios simples. Algunos huecos son ventanas, otros son puertas de acceso y un balcón (el cual ya se encuentra sin protecciones). Los huecos hacia la calle Ángel Daban tienen sistema de oscurecimiento en las ventanas, mientras que los huecos que dan hacia la calle Verdura carecen de ellos. Pese a que el balcón que existía carece de las protecciones en la actualidad, en las ventanas de primera planta de la calle Ángel Daban, existen pequeños antepechos con un pasamanos horizontal superior y un perfil inferior, y barrotes verticales de perfiles tubulares, todo ello pintado de color negro.
- Solera y solados: En la planta baja existe un pavimento de solera de hormigón, mientras que en las plantas superiores existe una capa de mortero de nivelación sobre la estructura de madera, con un pavimento de baldosa cerámica.

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 deberá ser llevado 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 estanco o bien 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 daban servicio a la parcela.

La demolición del edificio incluirá la excavación de los elementos de cimentación. No se prevé el acopio del material resultante del derribo ni la valorización del mismo en el ámbito de la obra.

El CONTRATISTA adjudicatario realizará los siguientes trabajos:

- **Contratar y realizar protocolo de grietas en edificios colindantes con Notario obligatoriamente antes de comenzar las obras.**
- Soltar cableado eléctrico y de telefonía de las fachadas, antenas de televisión de la cubierta colocando varios puntos de apoyo para que los cables no se desprendan y para no molestar a los trabajos de derribo posteriores.
- Antes de comenzar con el derribo de las edificaciones llevar a cabo todas las medidas de seguridad indicadas en el proyecto de derribo de D. Carlos Diaz Navarro.
- El derribo se realizará de manera manual comenzando por la cubierta, teniendo especial cuidado con las vigas de madera que estén apoyadas en medianiles ya que al tirarlas pueden ocasionar desperfectos en viviendas colindantes.
- Durante el derribo, se recuperará la fachada de la calle Ángel Dabán, de forma ordenada y se procederá a su correcto almacenamiento para su posterior reutilización.
- Se verterá el escombros al interior de la edificación o a los contenedores directamente y se sacará, siempre que se pueda, a los dumpers, que lo trasladarán hasta el contenedor y posteriormente al camión encargado de llevarlos al vertedero.
- Cuando se haya desmontado la fachada principal y se hayan derribado los forjados y parte de cubierta que conecta con esta fachada, se utilizará una retroexcavadora que seguirá el derribo, siempre teniendo cuidado con la estructura que apoya en los muros medianiles para no causar daños a las viviendas colindantes. Si fuera necesario, esta estructura será quitada de forma manual.
- La retroexcavadora irá sacando el escombros de la parcela y lo cargará en pequeños camiones o en dumpers, hasta dejar la parcela preparada para



iniciar la ejecución de la nueva edificación; sin embargo, mientras no comiencen los trabajos de construcción del nuevo edificio, se mantendrá en su lugar el muro de contención de la parte norte, que limita con la calle Verdura.

- Una vez derribado el edificio, se reparará la calle Verdura y la acera de la calle Ángel Dabán, si durante el derribo se han producido desperfectos.
- Si, durante el derribo o al final de este, se observa que el medianil necesita ser reforzado, se llevarán a cabo los trabajos de refuerzo oportunos (construcción de pilastras, grapas, consolidación de muros, etc.) para evitar riesgos de derrumbe de la edificación colindante.
- En el medianil de la edificación colindante que haya quedado al descubierto, se cerrarán los huecos que hayan podido quedar en estos muros y se realizarán las terminaciones adecuadas en cada caso para evitar entradas de agua en las viviendas y almacenes colindantes.
- Por último, se recolocará el cableado eléctrico que antes transcurría por la fachada de esta edificación, según las indicaciones de las compañías suministradoras.
- El escombros será llevado con los dumpers hasta el contenedor o camión que estará situado en el solar frente a la iglesia para no entorpecer el tráfico rodado ni peatonal de la zona cercana al derribo, ya que la anchura de las calles no permite el paso de estos camiones hasta la parcela. Posteriormente, estos camiones llevarán el escombros al vertedero autorizado más cercano. Se entregará certificado de gestión de todos los materiales.
- 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.
- Otros trabajos que están incluidas son:
 - o Limpieza de calles que se ensucien por motivo de la obra.
 - o Reparación de aceras, calzadas o servicios urbanos 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. Carlos Diaz Navarro 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 mas bajos, protegiendo la vía pública, instalando redes, etc.
- El orden de demolición es el inverso al de construcción, se descenderá planta a planta 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, etc.
- 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.

El orden, forma de ejecución y medios a emplear en la demolición de los diferentes elementos se ajustarán a las prescripciones técnicas establecidas en el Proyecto de derribo redactado por D. Carlos Díaz Navarro 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, quien 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 INTERÉS

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 accesos 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 con Policía Municipal.
- 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 el medianil con c/Ángel Dabán 59.
- Medio Ambiente: el CONTRATISTA se compromete a conocer y cumplir la Legislación Medioambiental aplicable a su actividad a nivel estatal, autonómico y local; a gestionar adecuadamente los residuos que genera a través de Gestores Autorizados.
- La obra de derribo, por la zona en la que se encuentra, requiere realizarla en dos fases, una fase de derribo de las plantas superiores, desde cubierta a primera planta y una segunda fase de demolición de planta baja y el sótano, manteniendo los muros de planta baja que lindan con Calle Verdura para que sirvan de contención hasta el comienzo de las obras del nuevo edificio, y en caso necesario se rellenará la parcela con tierras de excavación con el fin de contener estos muros.
- En los periodos de tiempo entre fases en los que se encuentre el derribo, la obra deberá estar perfectamente cerrada, para evitar todo tipo de problema de intromisión de personas ajenas a la obra.
- Por otra parte, en este mismo periodo señalado en el punto anterior, se realizará un seguimiento de las fisuras-grietas del edificio colindante y se tomarán las medidas necesarias para su corrección.
- Todos los trabajos se realizarán respecto al proyecto de derribo realizado por D. Carlos Díaz Navarro y las bajo las directrices de la Dirección Técnica.

PRESUPUESTO

El presupuesto del proyecto de derribo asciende a 53.357,18€ (IVA no incluido).

Se considera que la empresa que vaya a realizar el derribo está especializada en la ejecución de este tipo de trabajos, que ha visitado la parcela, la edificación 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, puntos de contacto con el edificio colindante, etc., así como la documentación relativa al derribo, 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.

Se tendrá en cuenta que los trabajos se realizarán en dos fases, una primera fase se ejecutará hasta que se llegue a la altura de planta baja de la calle Verdura, dejando el muro propio de la edificación de una altura suficiente para servir de protección y cierre de la obra, indicada por la Dirección técnica. La siguiente fase que comenzará desde este punto hasta la finalización de los trabajos.

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 de c/Ángel Dabán 57. 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 del derribo, 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 del mismo 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.

RECEPCIÓN 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 retirada de todos los elementos incluidos en el Proyecto de Derribo 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 27 de febrero de 2024

Nadia Goñi Villava, Arquitecta Técnica del Ayuntamiento de Peralta

