

PROMOCIÓN:
DERRIBO DE NAVE ALMACÉN Y OFICINAS
PROYECTO:
PROYECTO DE DERRIBO
SITUACIÓN:
c/ MILUCE 77, PAMPLONA, NAVARRA

I- MEMORIA

PROPIEDAD: **Dirección General de Medio Ambiente del
Gobierno de Navarra** FECHA: **ABRIL 2025**

ARQUITECTOS:
**MIGUEL ÁNGEL DÍAZ ITURRIAGA
ELENA CHAVARRI BURGUETE
ANDRÉS TABERA ROLDÁN**

EXPT: **DGA2501**



A R Q U I T E C T U R A
CARRETERA SARRIGUREN 23 TFN 948 29 37 96
31006 PAMPLONA FAX 948 29 37 97
arquitectura@dgarquitectura.es

I. MEMORIA

I.1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1. AGENTES
- 1.2. INFORMACIÓN PREVIA
- 1.3. DESCRIPCIÓN DEL DERRIBO
- 1.4. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA
- 1.5. CUADRO DE SUPERFICIES

I.2. MEMORIA DE DERRIBO

- 2.1. MÉTODOS DE EJECUCIÓN
- 2.2. INSTALACIONES TEMPORALES Y MEDIDAS PREVENTIVAS
- 2.3. PROCEDIMIENTO DE DERRIBO

I.3. LISTADO DE PLANOS

I. ANEXOS A MEMORIA

- A.01. ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS
- A.02. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD

II. PLANOS

III. PLIEGO DE CONDICIONES

IV. PRESUPUESTO

PROYECTO DE DERRIBO EDIFICIO NAVE ALMACÉN Y OFICINAS M77 – INDICE MEMORIA_R01

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

La documentación del presente Proyecto de Derribo, tanto gráfica como escrita, se redacta para establecer los datos descriptivos, urbanísticos y técnicos, para conseguir llevar a buen término, la redacción del proyecto de derribo de un edificio nave almacén y oficinas, según las reglas de la buena construcción y la reglamentación aplicable.

Este Proyecto describe todas las decisiones sobre las especificaciones necesarias para la correcta ejecución de las obras sin perjuicio de que la Dirección Facultativa pueda adoptar diferentes decisiones durante el proceso de construcción.

El proyecto **está financiado en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR), financiado por la Unión Europea-NextGenerationEU.**

1.1. AGENTES

Promotor: el promotor del proyecto de Derribo es la Dirección General de Medio Ambiente del Gobierno de Navarra, con C.I.F. A15007698 y domicilio en calle González Tablas nº9, Pamplona.

Arquitectos: El proyecto al que hace referencia este documento ha sido redactado por los siguientes arquitectos:

Miguel Ángel Díaz Iturriaga, colegiado nº 2.511 del C.O.A.V.N.

Elena Chávarri Burguete, colegiado nº 2.826 del C.O.A.V.N.

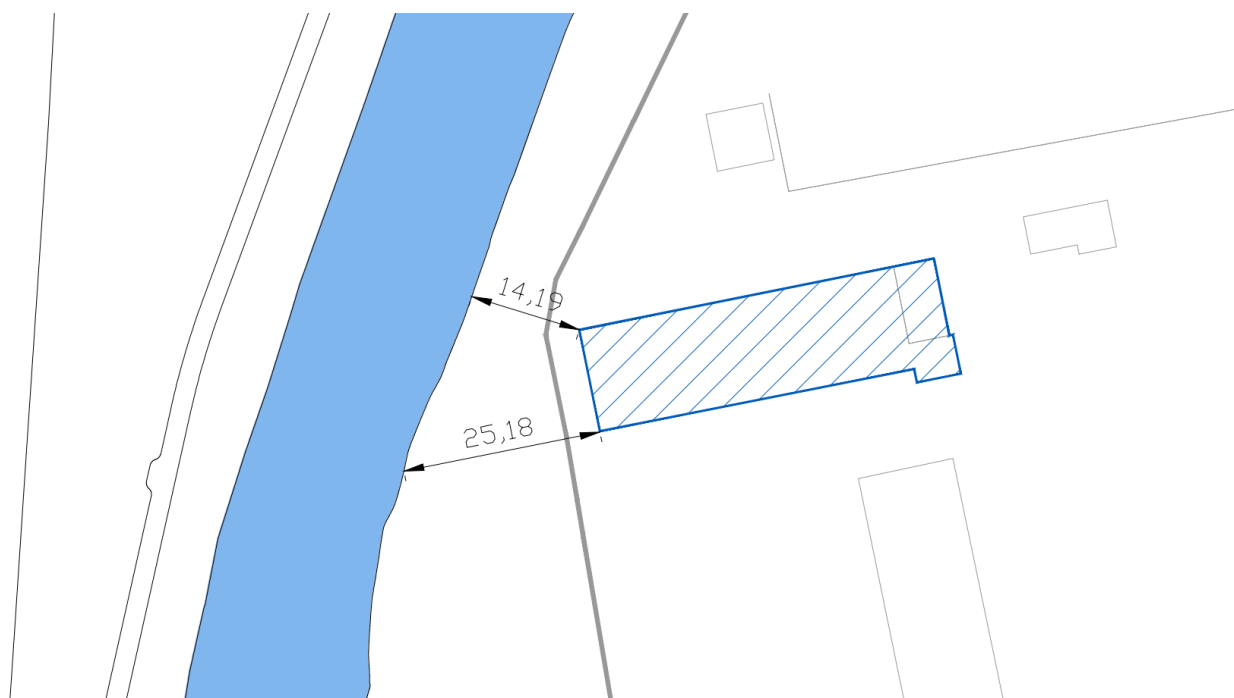
Andrés Tabera Roldán, colegiado nº 5.039 del C.O.A.V.N.

agrupados en la sociedad de arquitectos DG Arquitectura Habitable S.C.P con C.I.F. J-31814247 y domicilio en la calle Carretera de Sarriguren nº 23, 31006 Pamplona con teléfono 948-293796 y dirección de correo electrónico arquitectura@dgarquitectura.es

1.2. INFORMACIÓN PREVIA

1.2.1. Antecedentes y condicionantes de partida

Se redacta el presente proyecto con objeto de describir y valorar la demolición de un edificio ubicado en la zona oeste de la Finca Miluce. El edificio a demoler está conformado por un edificio de oficinas anexo a una nave almacén y se encuentra a escasos metros del río Arga.



PROYECTO DE DERRIBO EDIFICIO NAVE ALMACÉN Y OFICINAS M77 – I_01_MEMORIA DESCRIPTIVA_R01

La edificación supone un obstáculo cuya eliminación favorecerá a la laminación del agua en caso de avenidas y a la ocupación del espacio fluvial por parte del río.



Mapa facilitado por IDENA sobre las Zonas Inundables correspondientes a los escenarios de alta probabilidad de inundación (periodo de retorno 10 años), media (periodo de retorno de 100 años) y baja (periodo de retorno de 500 años) en la Finca Miluce y sus alrededores, incorporadas en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) de acuerdo con el Real Decreto 903/2010.

1.2.2. Datos del emplazamiento

El edificio está situado en la calle Miluce número 77 de Pamplona, Navarra. En el catastro de Pamplona las edificaciones figuran como las unidades 23 y 24 del Bien Inmueble 310000000002409535IU de la parcela 1228 del polígono 3.



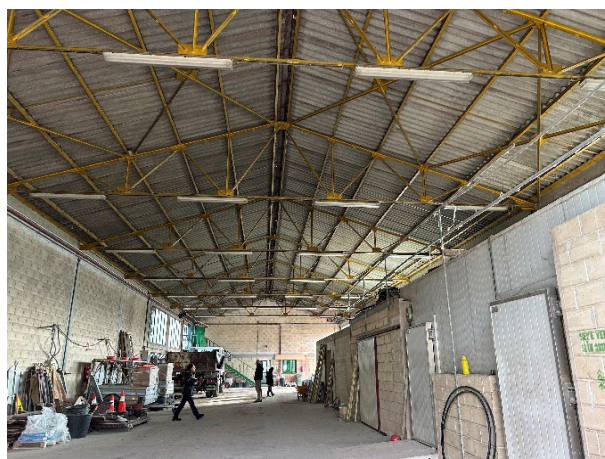
CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS (continuación)

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
					Principal	Común		
3	1228	2	15	CL MILUZE, 77 Bajo	418,23		EDIFICIO MENOR	1996
3	1228	2	16	CL MILUZE, 77 Bajo	1.884,13		PAVIMENTO	1996
3	1228	2	17	CL MILUZE, 77 Bajo	2.152,42		ALMACEN AGRICOLA	1990
3	1228	2	19	CL MILUZE, 77 Bajo	815,93		ALMACEN AGRICOLA	1996
3	1228	2	20	CL MILUZE, 77 Bajo	817,07		ALMACEN AGRICOLA	1996
3	1228	2	21	CL MILUZE, 77 Bajo	33,80		CASETA BOMBA DE A...	1983
3	1228	2	23	CL MILUZE, 77 Bajo	529,80		ALMACEN AGRICOLA	1993
3	1228	2	24	CL MILUZE, 77 Bajo	78,56		OFICINAS	1983
3	1228	2	25	CL MILUZE, 77 Bajo	6.207,75		ALMACEN AGRICOLA	1983
3	1228	2	26	CL MILUZE, 77 Bajo	11.508,63		PAVIMENTO	1940
3	1228	2	27	CL MILUZE, 77 1º	61,28		LABORATORIO	1983
3	1228	2	28	CL MILUZE, 77 Bajo	53,30		ALMACEN AGRICOLA	2004
3	1228	2	29	CL MILUZE, 77 Bajo	57,80		ALMACEN AGRICOLA	2016
3	1228	2	30	CL MILUZE, 77 Bajo	24,32		OFICINAS	2016
3	1228	2	31	CL MILUZE, 77 Bajo	11.978,70		JARDINERIA	1940
3	1228	A		Molino Nuevo	14.672,30		T. LABOR SECANO	
3	1228	B		Molino Nuevo	38.836,88		CONSTRUCCION	
3	1228	C		Molino Nuevo	7.771,82		CONSTRUCCION	
3	1228	D		Molino Nuevo	13.175,38		T. LABOR SECANO	
3	1228	E		Molino Nuevo	7.404,18		T. LABOR SECANO	

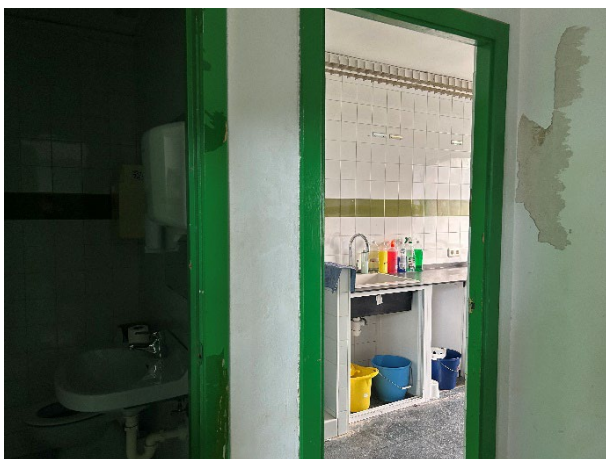
1.2.4. Normativa urbanística

La normativa que afecta a este edificio es el **Plan General Municipal de Pamplona**, aprobado definitivamente el 12 de abril de 2007. El edificio se sitúa en el Área A-2 de la Unidad Integrada XI del mencionado Plan General Municipal.

1.2.5. Fotografías del Estado Actual



PROYECTO DE DERRIBO EDIFICIO NAVE ALMACÉN Y OFICINAS M77 – I_01_MEMORIA DESCRIPTIVA_R01



PROYECTO DE DERRIBO EDIFICIO NAVE ALMACÉN Y OFICINAS M77 – I_01_MEMORIA DESCRIPTIVA_R01

1.3. DESCRIPCIÓN DEL DERRIBO

El edificio a derribar está ubicado en un entorno rural, rodeado de un paisaje tranquilo. Los edificios colindantes, en su mayoría, son naves industriales, almacenes y oficinas, todos ellos construidos en épocas similares.

La edificación objeto de este proyecto de demolición consta de una nave y una zona de oficinas distribuidas en planta baja y planta bajo cubierta.

La estructura está compuesta por pilares de hormigón y una cercha metálica en la cubierta. Los cerramientos exteriores de la nave están compuestos por bloques de hormigón y carpinterías metálicas. En contraste, los cerramientos de la zona de oficinas están contruidos con ladrillo caravista, acompañados de carpinterías de madera. A esta fachada se le anexa una veranda de vidrio y estructura metálica. La cubierta del edificio está compuesta por placas de fibrocemento.

En cuanto a la tabiquería interior, en la nave se realiza mediante bloques de hormigón, mientras que en la zona de oficinas se realiza con tabicón lucido a dos caras y pintura lisa. Las cocinas y el baño están alicatados con azulejo cerámico.

En lo que respecta a la solera y solados, la nave cuenta con solera de hormigón, mientras que en la zona de oficinas se diferencian varios acabados: baldosa en los cuartos húmedos, parqué en el gimnasio y baldosa de piedra de río en la veranda.

1.4. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

A continuación, se justifican las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Pamplona, haciendo referencia únicamente a los artículos que afecten al presente proyecto.

El edificio objeto de este proyecto se engloba en la Unidad Integrada XI Berichitos, concretamente a la zona A-2.

Según el listado de edificios catalogados del Plan General Municipal de Pamplona, el edificio no se incluye como elemento de protección, ya sea de grado 1, 2 o 3.

Por tanto, no existe ningún impedimento para proceder a la demolición del edificio.

1.5 CUADRO DE SUPERFICIES

Según la cédula parcelaria, la superficie de la parcela 1228 es de 79.759,54m² y la superficie construida de la edificación de uso “almacén agrícola” es de 529,80m², mientras que las “oficinas” cuentan con 79,55m².

La nave almacén consta de planta baja y las oficinas cuentan con planta baja y planta bajo cubierta.

Según las mediciones realizadas en la edificación, las superficies son las siguientes:

Nave almacén		535,74m ²
Oficinas		
	Planta baja	83,20 m ²
	Planta bajo cubierta	62,50 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL		681,44 m²

2. MEMORIA DE DERRIBO

2.1. MÉTODOS DE EJECUCIÓN

Para llevar a cabo la demolición del edificio nave almacén y oficinas, se emplearán máquinas que mediante empujes y golpes permitan realizar la tarea con eficacia. El uso de maquinaria será complementado con trabajos manuales para facilitar la fragmentación de los elementos estructurales. Se utilizará una retroexcavadora equipada con pala y martillo.

Antes de iniciar los trabajos de demolición, se procederá a la desconexión de todas las acometidas de la edificación.

El proceso de derribo seguirá un orden específico: se comenzará por la cubierta, seguido de las paredes de cerramiento y, por último, la estructura principal y cimentación.

Las máquinas se situarán a una distancia segura para evitar daños en caso de desprendimientos imprevistos. Además, estarán equipadas con cabinas protegidas. La maquinaria operará siempre sobre un terreno estable, garantizando que los frentes de trabajo no obstaculicen su movilidad y permitiendo un giro completo de 360°.

Por último, la retirada de escombros se realizará con maquinaria convencional.

2.2. INSTALACIONES TEMPORALES Y MEDIDAS PREVENTIVAS

El proceso de demolición comenzará por la cubierta y avanzará en planos horizontales hasta llegar a la planta baja. La cubierta de fibrocemento, al contener amianto, requiere un desmontaje seguro y conforme a la normativa vigente.

Para minimizar la dispersión de polvo durante los trabajos, se humedecerán los materiales cuando la cantidad de partículas en suspensión sea considerable. Para ello, se dispondrán tomas de agua que permitan realizar el riego de las zonas afectadas y reducir la formación de polvo. Se utilizarán mascarillas con filtro P3, certificadas para partículas de amianto, monos desechables tipo categoría 5/6, con capucha y sin bolsillos, guantes resistentes y botas sin cordones para evitar acumulación de fibras y gafas de protección cerradas para evitar el contacto con los ojos.

Así mismo, se regarán los escombros para minimizar la generación de polvo. En todos los casos, el perímetro donde caigan los escombros estará debidamente delimitado y bajo vigilancia para evitar accidentes. No se permitirá la acumulación de escombros que superen los 100 kg/m² sobre los forjados, incluso si su estado de conservación es óptimo.

Al finalizar cada jornada no deben quedar elementos del edificio en estado inestable que el viento, las condiciones atmosféricas u otras causas puedan provocar su derribo. Se protegerá de la lluvia mediante lonas o plásticos las zonas o elementos del edificio que puedan ser afectados por aquella.

Además, en trabajos realizados a gran altura, especialmente en la cubierta, los operarios deberán asegurarse con cuerdas de amarre sujetas a elementos estructurales situados a la misma altura, conectadas a su cinturón de seguridad para garantizar su protección. El desmontaje de las placas de fibrocemento se hará de forma manual para evitar la rotura de éstas, retirándolas enteras con herramientas adecuadas.

2.3. PROCEDIMIENTO DE DERRIBO

Trabajos previos.

Antes de iniciar el derribo de la edificación, con el fin de prevenir cualquier riesgo y garantizar que no surjan contratiempos durante el proceso, se implementarán medidas de seguridad necesarias. Se delimitará y señalizará el área donde se llevarán a cabo los trabajos de demolición.

Se inspeccionará el edificio para identificar las áreas con materiales que contengan amianto, evaluando los riesgos asociados con la presencia de éste. Posteriormente se elaborará un informe técnico que detalle la cantidad y ubicación de amianto y se desarrollará un plan de trabajo que cumpla con la normativa vigente de seguridad laboral y medioambiental. Se realizará una planificación de gestión de residuos de amianto.

Se retirarán electrodomésticos, mobiliario y enseres de cualquier tipo de material almacenado en el edificio con una adecuada gestión de residuos.

Retirada de servicios

Se anularán todas las acometidas de servicios (electricidad, saneamiento, fontanería, telefonía, etc.). Se desmontarán las instalaciones (iluminación, fontanería y saneamiento) siguiendo el orden inverso al que se utilizó para instalarlos, sin afectar a los elementos estructurales a los que se encuentren unidos.

Desmontaje de carpinterías

Se llevará a cabo la extracción de puertas y ventanas.

Gestión de cubierta con Amianto

Se procederá primero al desmontaje de las placas de fibrocemento manualmente, utilizando equipos de protección personal para los trabajadores y siguiendo la normativa vigente para su manipulación segura. El desmontaje y retirada de la cubierta de amianto se realizará de manera controlada, evitando que se liberen fibras al ambiente y sellando la zona de trabajo para evitar la contaminación de aire en áreas adyacentes.

Derribo

La demolición como proceso constructivo contrario a la construcción, seguirá un orden inverso al de ésta.

Se ejecutará el desmontaje de la cercha metálica y posteriormente se derribarán con la ayuda de una retroexcavadora las paredes de planta primera, el forjado y paredes de planta baja. Por último, se llevará a cabo la demolición de la cimentación.

En cualquier caso, respecto al resto de especificaciones se seguirá lo indicado en el pliego de condiciones.

Retirada de escombros

La acumulación de escombros se realizará sobre el suelo de planta baja.

Para la carga y movimiento de los materiales procedentes del derribo por medios mecánicos y manuales, se accederá por el camino de tierra que enlaza con la calle Miluce. El acopio de los materiales se efectuará en los contenedores situados junto a la edificación. El material retirado será correctamente embalado y transportado a un vertedero especializado en residuos peligrosos.

Materiales

Se reutilizarán tierras y rocas no contaminadas en el propio terreno para el extendido y perfilado final.

Limpieza y seguimiento

Una vez retirados los escombros, se procederá a la limpieza exhaustiva del área de trabajo. Se realizarán pruebas que verifiquen la ausencia de fibras de amianto en el aire. Finalmente se emitirá un informe final sobre la eliminación exitosa del amianto.

3. LISTADO DE PLANOS

G01.01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
EA01.01 ESTADO ACTUAL. PLANTA BAJA
EA01.02 ESTADO ACTUAL. PLANTA BAJO CUBIERTA
EA01.03 ESTADO ACTUAL. PLANTA CUBIERTA
EA02.01 ESTADO ACTUAL. ALZADOS
EA03.01 ESTADO ACTUAL. SECCIONES

En Pamplona a abril de 2025

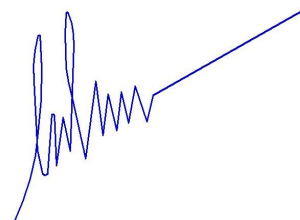
Por DG Arquitectura Habitable, S.C.P.



Miguel Ángel Díaz Iturriaga



Elena Chávarri Burguete



Andrés Tabera Roldán

PROYECTO DE DERRIBO EDIFICIO NAVE ALMACÉN Y OFICINAS M77_R01