



Expediente nº: 183/2026

Informe área responsable: Urbanismo - obras y servicios.

Procedimiento: Contrataciones.

Asunto: Contrato de obras denominado: Derribos en Calle El Aire nº 16, 18 y 20

Tipo documento: Informe necesidades técnicas.

Documento firmado por: Arquitecta Técnica Municipal.

1.6- PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

El objeto del contrato es la ejecución de las obras de derribo de las edificaciones existentes en las parcelas catastrales número 687, 688 y 695 del polígono 1 pertenecientes a la U.C.- Casco Antiguo según las Normas Subsidiarias de Lodosa. Para ello, el arquitecto Samuel Urtasun Fuertes ha elaborado el proyecto de derribo de dichas edificaciones.

Se demolerán también los cerramientos de toda la zona, dejando la superficie horizontal y sin restos de ningún tipo. Asimismo, se realizará una solera de hormigón, se reparará la medianera afectada y se realizará un muro de cierre en el patio para separación de la parcela 694.

En la parcela 687 (c/ El Aire nº 16) existe una vivienda de B+1 que ocupa la totalidad de la parcela, con una interferencia (una estancia) dentro de la 695. En la parcela 695 (c/ El Aire nº 18) existe una edificación principal de B+3, que forma un mismo volumen con la edificación actual de la parcela 688 (c/ El Aire nº 20) con varias interferencias entre ellas y una pequeña edificación adicional compartida con la 687. La edificación conjunta de estas dos últimas parcelas se encuentra en Ruina Inminente, con parte de la cubierta derruida y un balcón muy deteriorado que presenta riesgo de caída de sus componentes. El resto de las edificaciones de las parcelas 695 y 688 se han derruido en la parte que daba al patio interior. La medianera que ocupaban esas edificaciones en contacto con la parcela 689 (c/ El Aire nº 22) se encuentra en malas condiciones y deberá ser objeto de reparación

Los edificios no se encuentran catalogados ni presentan un interés especial que impida su demolición. Se presenta en la documentación de proyecto planos generales de alzado y planta del edificio.

FACHADAS. La fachada a calle se encuentra deteriorada en la parte del balcón de c/ El Aire nº 18. La parte correspondiente a este número presenta varias grietas. Parte de los huecos se ha apuntalado mediante albañilería

El resto de las edificaciones están en condiciones aceptables, sin grietas importantes y sin desplomes evidentes.

MEDIANERAS. La antigua medianera con el solar situado al oeste está en parte caída y con riesgo de desplomarse el antiguo trasdosado existente. Se aprecian algunas grietas importantes y sin desplomes evidentes. Se evitará la actuación en los elementos medianeros, desmontando sólo aquellas partes que sean fácilmente desvinculables de ellos.



CUBIERTA Y FORJADOS. Los forjados y la cubierta de la edificación del número 18 y 20 están en estado precario y con parte de la cubierta derruida. El resto de las edificaciones están en condiciones aceptables

Para la retirada de 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 manera 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 las parcelas.

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. Samuel Urtasun Fuertes.
- El procedimiento de demolición a emplear será a mano en los elementos de mayor altura y en contacto con las medianeras, y el resto, mediante máquina y por empuje según las prescripciones que se detallan.
- Se procederá, en general, en orden inverso al supuesto para la construcción,



- descendiendo planta a planta, aligerando los elementos que soporten cargas y procurando hacerlo todo de modo simétrico.
- Se equilibrarán o anularán los esfuerzos verticales antes de demoler los elementos que los soporten o transmitan, y se mantendrán o introducirán los arrostramientos necesarios.
 - El orden de la demolición se planeará, eliminando previamente del edificio los elementos que puedan perturbar el desescombrado.
 - Los elementos resistentes se demolerán, en general, en el orden inverso al seguido para su construcción:
 - descendiendo planta a planta.
 - aligerando las plantas de forma simétrica.
 - aligerando la carga que gravita en los elementos antes de demolerlos.
 - La altura del resto del edificio a demoler no será mayor de 2/3 partes de la altura alcanzable por la máquina.
 - La máquina avanzará siempre sobre suelo consistente y los frentes de ataque no aprisionarán a la máquina, de forma que esta pueda girar siempre 360°.
 - La máquina deberá colocarse a una distancia del punto de derribo igual a 1/3 de la altura del centro de gravedad. La altura de demolición está limitada.
 - Se empujará en el cuarto superior de la altura de los elementos verticales y siempre por encima de su centro de gravedad.
 - En todos Los trabajos de demolición, desescombrado y transporte dentro del tajo, se cuidará de que en todo momento queden en equilibrio los elementos o partes pendientes de demolición, extremando esta precaución al finalizar la jornada laboral, y muy especialmente al finalizar la semana.
 - En la presente demolición no se van a utilizar explosivos. Se evitará el empleo de percutores.
 - La zona de acopios estará situada sobre terreno firme y exento, de manera que la acumulación de peso no produzca efectos sobre el edificio que se derriba o colindantes.
 - EL medianil colindante es la zona más peligrosa del derribo, por ello se procederá a poner las máximas precauciones. En el medianil con las propiedades vecinas se evitará en todo momento el llegar a traspasar los límites de propiedad del edificio derribado, y se vigilará éste de acuerdo con la Dirección Facultativa para asegurar su adecuada estabilidad y funcionalidad. Si es necesario se procederá a dotar al medianil de los elementos constructivos precisos para mantener su correcto funcionamiento, tales como cosidos metálicos o apuntalamientos. Se prohíbe el descalzar la cimentación del medianil en toda su longitud, de forma que nunca quede una longitud mayor de tres metros sin tierras en los laterales de la cimentación, para impedir su corrimiento.
 - Será obligatoria la notificación fehaciente a los propietarios de edificaciones colindantes previamente al comienzo de las obras y se realizará un informe de grietas existentes.
 - Se solicitará del Ayuntamiento el corte de tráfico y personas de la calle en aquellos trabajos donde puedan existir riesgos de caídas de objetos a la vía pública. Esta se señalará debidamente impidiendo permanentemente el tránsito de personas por las aceras más próximas a las fachadas de los edificios.
 - Se comprobará que todas las redes de instalaciones, telefonía, electricidad, agua, alcantarillado, estén desconectadas de la red general. Se procederá a la protección, desvío o neutralización de las redes generales de distribución que no queden fuera de servicio.
 - Se detalla en el proyecto la colocación de vallado y señales en la fachada de acceso, así como el empleo de los elementos de seguridad y protección.



- Toda la obra se efectuará con materiales de calidad y su ejecución será esmerada como lo exige toda buena construcción.
- Todas las dudas que la Contrata tenga durante el desarrollo de las obras, tanto en lo referido al derribo como en cuanto a medidas de seguridad a adoptar, las consultará con la Dirección Facultativa, entendiéndose en caso de no haberlo hecho, o de no seguir sus indicaciones, que han sido resueltas por la Contrata a su propia iniciativa y responsabilidad.
- Todos Los trabajos necesarios desde el inicio de la obra hasta su completa terminación y recepción por la Dirección Técnica, se efectuarán siguiendo la vigente normativa de seguridad y salud en el trabajo. Los perjuicios que pudieran derivarse del incumplimiento total o parcial de las mismas serán de cuenta y riesgo del contratista.
- Se ha previsto una partida para el tratamiento de fibrocemento que requiere ser tratado como residuo peligroso. Una pequeña parte de la cubierta está formada por ese material, al igual que dos conductos de chimenea que están adosados a la medianera.
- Los trabajos de retirada de elementos que contengan amianto los realizará 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.
- Se ha previsto un tratamiento a base de revoco de mortero en la medianera para protegerla y garantizar su estanqueidad ya que será la fachada provisional de la vivienda colindante. Se repondrá parte del cierre de albañilería actualmente deteriorado.
- Se realizará una solera en toda la superficie del solar para evacuar el agua superficial de lluvia y que no afecte a la medianera y la construcción colindante
- Tanto el muro posterior como la medianera se terminarán superiormente mediante un remate que garantice su protección a la lluvia, se ha previsto una albardilla para el muro y una terminación con teja para la medianera.
- 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 de los derribos de ambas parcelas se ajustarán a los proyectos realizados por D. Samuel Urtasun Fuertes y a sus directrices.

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 Lodosa.



Dentro del equipo, el contratista propondrá al Ayuntamiento de Lodosa 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 Lodosa.

El contratista estará obligado a poner en conocimiento, mediante comunicación escrita, a la Dirección Facultativa y al Ayuntamiento de Lodosa, 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 accesos a la obra.
- Se reducirá al mínimo posible la producción de polvo consecuencia de los trabajos de demolición mediante regado 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 los Agentes Municipales.
- 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, autonómico y local; a gestionar adecuadamente los residuos que genera a través de Gestores Autorizados.

PRESUPUESTO



El presupuesto del proyecto de derribo asciende a 72.364,86€ (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 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, puntos de contacto con el edificio colindante...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 Lodosa, 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 los Estudios de Seguridad y Salud que forma parte de los Proyectos de Derribo. Asimismo, deberán seguirse en todo momento las indicaciones del coordinador en materia de seguridad y salud.



Para 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 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.

