

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

Ekai - parcela 28 del polígono 9 - 310000000001516664FS

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 la parcela 28 del polígono 9 de la localidad de Ekai. Se nos ha aportado por parte del Ayuntamiento del Valle de Arakil, la siguiente documentación:

- Informe solicitado por el Ayuntamiento de Arakil al arquitecto Pedro Mariñelarena Albéniz firmado en junio de 2021, sobre el estado del edificio existente en la parcela 28 del polígono 9 de la localidad de Ekai, actuaciones necesarias y posible declaración de ruina del inmueble.
- Declaración de Ruina aprobada mediante Resolución de Alcaldía número 136, e 16 de junio de 2014.
- 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 al arquitecto Pedro Mariñelarena Albéniz firmado en junio de 2021, sobre el estado del edificio existente en la parcela 28 del polígono 9 de Ekai, 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: mantenimiento de las barreras de protección que eviten la circulación bajo el alero así como el cierre de todos los huecos de planta baja que permitan acceder al interior de la vivienda dado su estado.
- medidas definitivas:
 - Eliminación de tejas sueltas de modo que se elimine cualquier riesgo de caída de tejas.
 - Eliminación total del alero de manera inmediata o en su caso sustitución por nuevo alero con las debidas garantías estructurales.
 - Rehabilitación de la cubierta del edificio o demolición de la misma siempre que se garantice la consolidación de los muros de carga así como la evacuación del agua de lluvia de manera que no se afecten a las viviendas colindantes.
 - Cierre en general del edificio de modo que no se pueda acceder al interior del mismo. (actualmente alguna puerta se encuentra abierta con el consiguiente riesgo de acceso de menores).
 - Consolidación estructural de los elementos que resulten necesarios en su interior al objeto de garantizar la estabilidad de todo el edificio.

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.

Respecto a la Rehabilitación de la cubierta y a la consolidación de la estructura, el generalizado estado de deterioro de ambos elementos aconsejan su retirada, por no presentar garantías y el elevado coste que supondría su mantenimiento.

2.3. Situación

Se ubica en la parcela 28 del polígono 9 de Ekai, en el Ayuntamiento de Arakil.



El edificio linda al norte y oeste con vía pública. Al este con almacén de la parcela 29 y al sur con el edificio de la parcela 27 y con espacio público. . El acceso a la edificación se realiza desde la calle pública San Andrés situada al oeste.

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. Respecto al informe de febrero de 2013, se aprecia un importante avance y generalización del deterioro.

La fachada oeste carece de alero y por tanto de evacuación de aguas por lo que las infiltraciones han permitido el crecimiento de vegetación en la zona superior lo que redundará en la apertura de las juntas y el desplome del plano de fachada que presenta un muy importante abombamiento. La esquina presenta una grieta vertical que separa el jambeado del lienzo de fachada norte. La fachada norte también carece de alero y presenta filtraciones y escorrentías. Las carpinterías están totalmente deterioradas. El alero que existe sobre el cobertizo de la parcela 29, presenta una estructura y entablado muy deteriorado y deformado, carece de canalón y las tejas están sueltas con evidente peligro de desprendimiento sobre el citado cobertizo.

Los muros de coronación presentan degradación en las juntas lo que permite que se suelten las piedras de la mampostería.

La cubierta presenta filtraciones generalizadas por falta de material de cubrición. La estructura de vigas y solivería está muy deformada y afectada de pudrición. Zonas totalmente derruidas.

El acceso de agua al interior ha acelerado el proceso de degradación de la estructura de los forjados inferiores que se encuentran próximos al colapso con falta de enlatado y solivos en zonas que se han hundido.

La medianera con el edificio de la parcela 27, al sur, está afectada por las humedades, presenta rellenos entre estructura de madera recientes, composición muy heterogénea de ladrillos y carencia de protección de mortero. La medianera con el almacén, sirve de apoyo al cobertizo y está compuesta por mampostería de piedra con falta de mortero en zonas y humedad hacia el exterior en la base por infiltraciones del edificio.

En conclusión, la cubierta y estructura están muy deterioradas y presentan riesgo de colapso y posibles afecciones a medianera colindante y desprendimientos a la vía pública.

2.5. Superficies

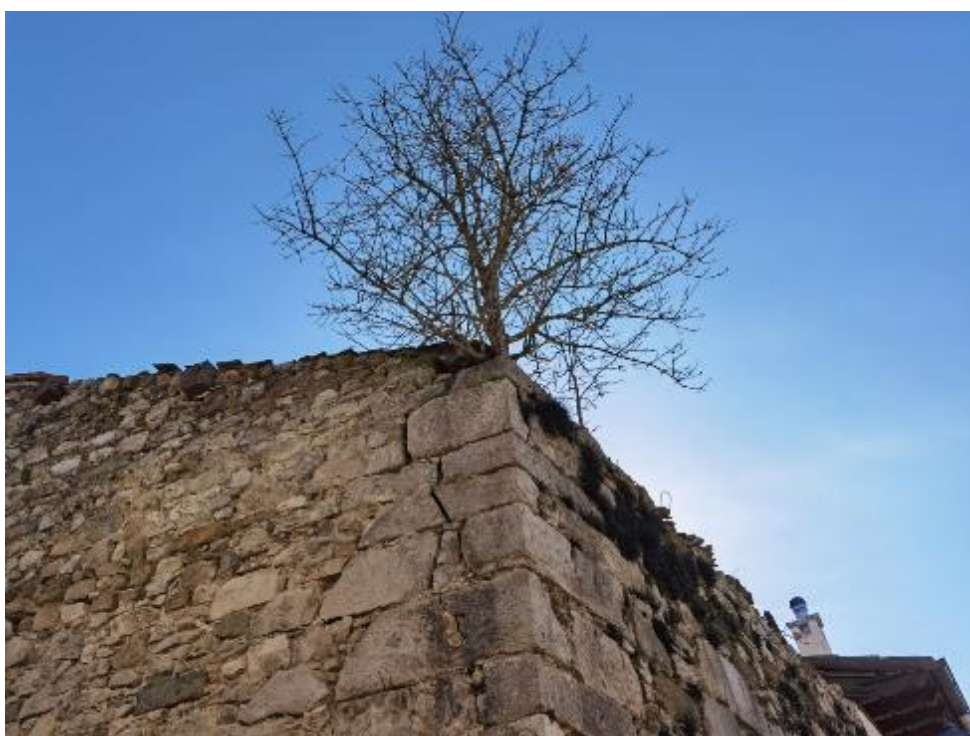
Según datos de cartografía de SITNA, la parcela sobre la que se ubica la edificación tiene 119 m² y la ocupación en planta de la edificación es total: 119,29 m². En planta baja, bajera sin uso de, en planta primera vivienda y planta segunda almacén agrícola, cada una de ellas de 119 m².

2.6. Documentación fotográfica

Vistas exteriores:



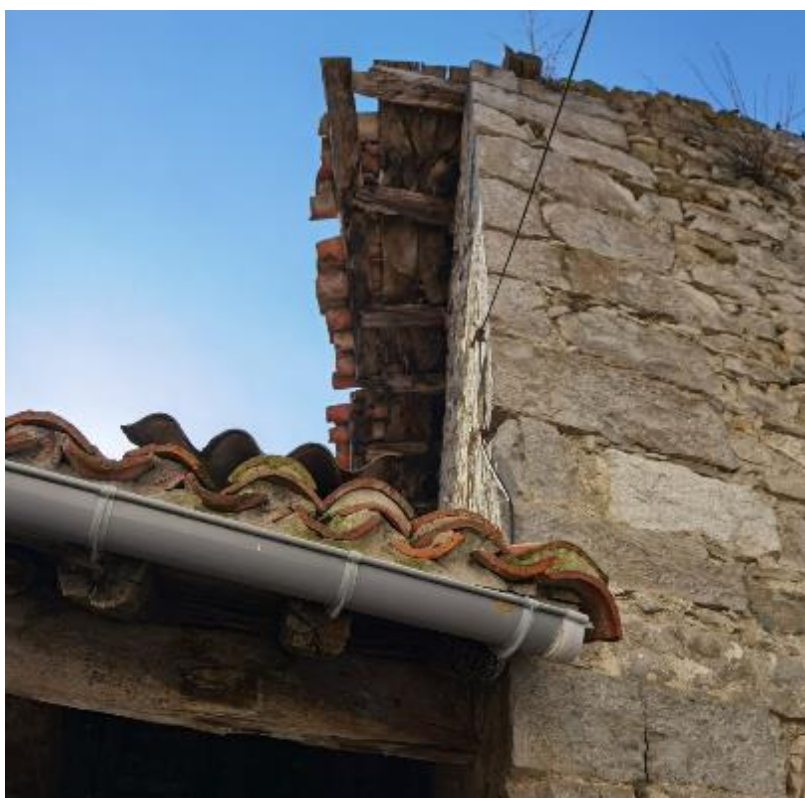
fachada oeste



detalle esquina



fachada norte

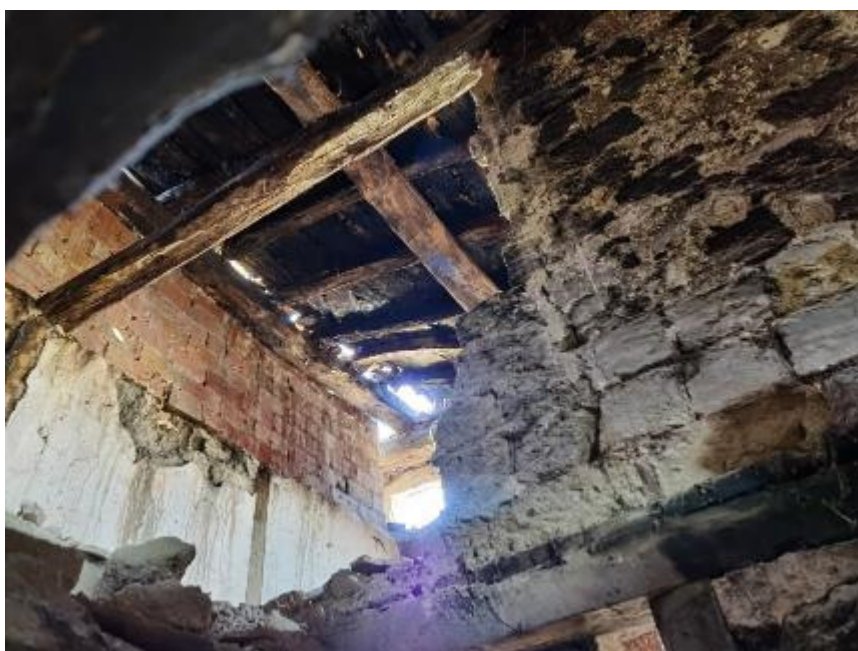


alero norte /oeste

Vistas interiores:



cubierta y forjado



cubierta y muro hastial interior



forjado de piso



forjado hundido

3. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

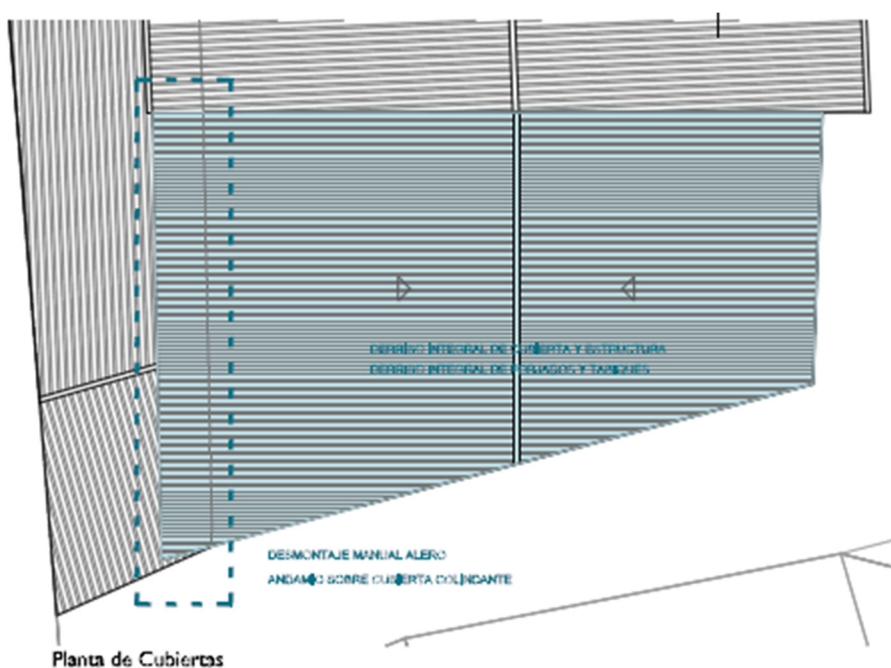
3.1. Descripción de actuaciones

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.

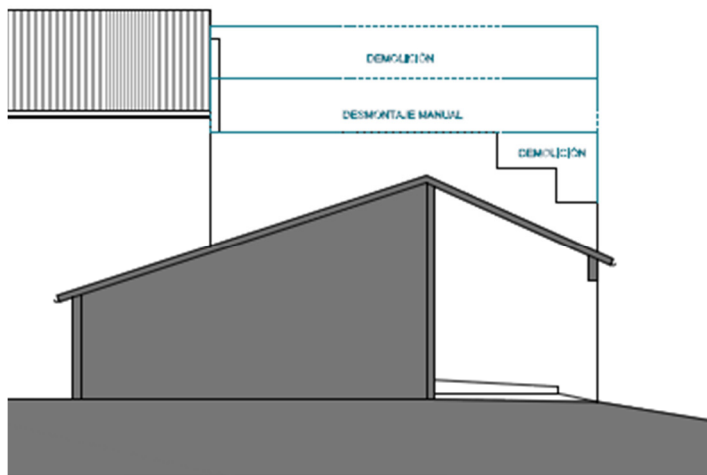
Cubierta:

- Colocación de andamios y protección de tejados de edificios contiguos. Desmontaje manual de alero en zona medianil edificio colindante sobre cobertizo.
- Desmontaje muro medianil edificio colindante sobre cobertizo a la cota indicada en planos de manera manual.
- Desmontaje y retirada de elementos de cubierta por medios mecánicos.
- Impermeabilización de la cara superior del muro medianil con el colindante, mediante doble banda adhesiva de aluminio y butilo protegida con perfil recibido en roza del paramento con mortero de cemento.

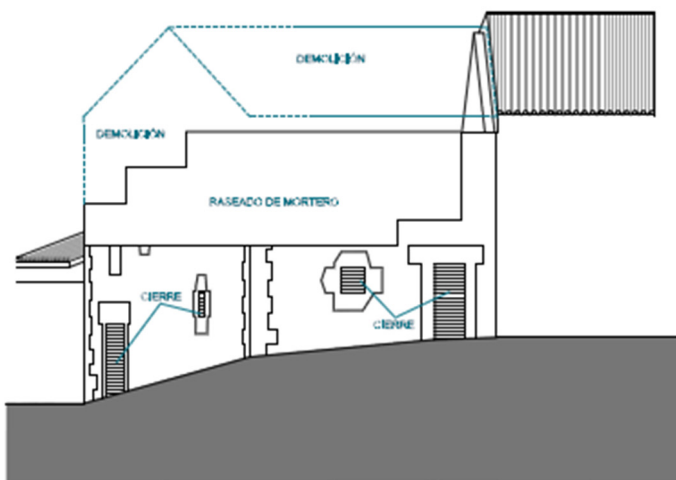


Muros fachada:

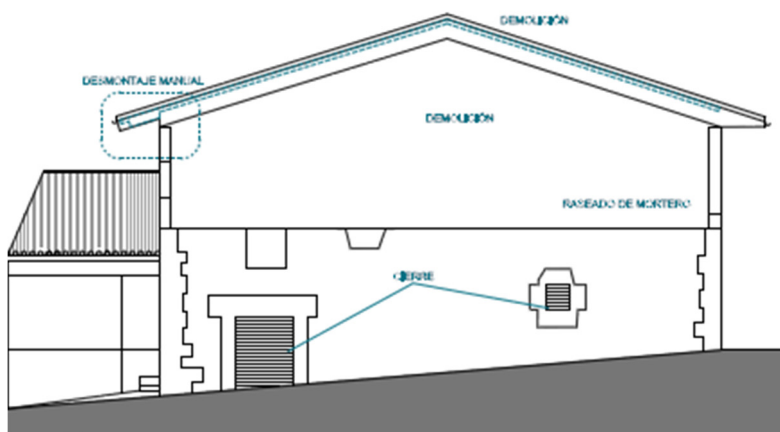
- Demolición de muros de fachada por medios mecánicos hasta cota de planos.
- Cierre de huecos del resto de plantas para reforzar muros.
- Colocación de remate superior de chapa de acero con goterón para evitar filtraciones a muros.



Alzado Este



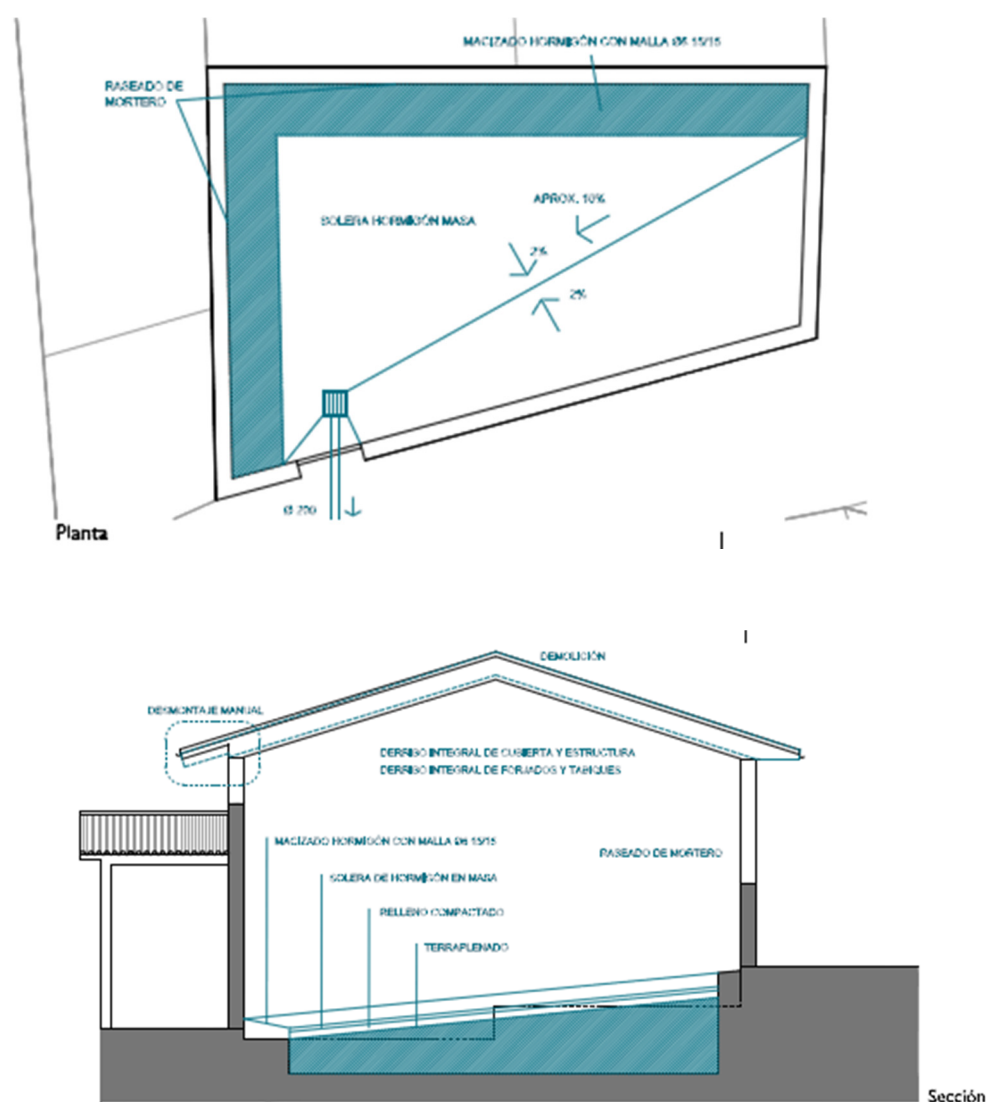
Alzado Oeste



Alzado Norte

Interior:

- Demolición mecánica de estructura interior, restos de materiales de forjados y retirada.
- Desescombro interior de todo tipo de materiales y mobiliario interior.
- 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 base de muros sur y este, según planos para reforzar muros.
- Explanación con pendientes para dar salida a las aguas, rellenos de grava y solera de hormigón. Según planos.
- Arqueta sumidero de recogida de aguas pluviales y conexión a saneamiento existente en la calle.



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

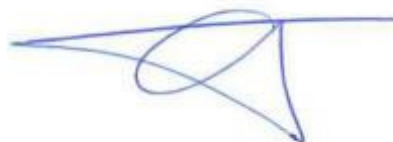
Se extracta a continuación la normativa principal que se debe observar, de manera más exhaustiva ver también el Pliego de Condiciones:

- 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