

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Introducción

El Ayuntamiento adquirió una vieja vivienda sita en calle Pílon 16 , tras su derribo se construyó una vivienda con destino a nuevos pobladores , posteriormente se realizo el proyecto para efectuar dos viviendas mas con el mismo fin y así ocupar todo el solar , de la que ya se ha construido una vivienda completa y se han realizado la cimentación y paredes medianeras de la segunda, la idea es finalizar totalmente esta ultima vivienda. Con lo que el Ayuntamiento de Torralba de los Sisones, contaría finalmente con tres viviendas para nuevos pobladores.

2. Descripción de la situación actual

Por encargo del Ayuntamiento de Torralba de los Sisones, con NIF P-4423300-E y con domicilio a efectos de correo en la Calle Don Julio López, nº 4, 44359, Torralba de los Sisones (Teruel), representado por su alcalde D. Asterio Abad del Carmen, los arquitectos D. Amador Guillén Plumed y D. José Miguel Aspas Cutanda, en representación de la empresa Estudio GAT Arquitectura SLP., colegiado nº 10086 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, recibieron el encargo de redactar el Proyecto Básico y de Ejecución de Dos Viviendas Unifamiliares sitas en la C/ Pílon, nº16 de esta localidad, en septiembre de 2021

De dicho proyecto, se ha terminado recientemente la primera de las fases, la cual contemplaba la terminación completa de una de las dos viviendas y la cimentación y paredes medianeras de la segunda vivienda. Esta 1ª fase obtuvo financiación del Fondo de Inversiones de Teruel, según la Orden PRI/790/2022, de 2 de junio, por la que se dicta resolución definitiva de la convocatoria de subvenciones con cargo al Fondo de Inversiones de Teruel del año 2020 y 2021 para infraestructuras municipales de dicha provincia, aprobándose la modificación del proyecto original según la Resolución del Director General de Relaciones Institucionales de 14 de julio de 2022 por la que se aprueba la solicitud de modificación del proyecto de obra de la subvención concedida al Ayuntamiento de Torralba de los Sisones para la actuación “construcción de vivienda para alojar nuevos pobladores”

3. Objeto del contrato



Para la convocatoria de subvenciones publicada en el Boletín Oficial de Aragón del día 24 de febrero 2023, según la ORDEN PRI/162/2023, de 22 de febrero, por la que se convocan subvenciones con cargo al Fondo de Inversiones de Teruel para infraestructuras municipales de dicha provincia, se tiene intención de terminar y concluir el proyecto aprobado, terminando la construcción de la segunda de las viviendas del último proyecto, de este modo se cumpliría el objetivo inicial de construcción de un total de 3 viviendas municipales destinadas al alquiler de nuevos pobladores.

4. Análisis Técnico

a. Consideraciones técnicas y requerimientos

Se realizarán las siguientes actuaciones: cimentación y estructura, cubiertas, albañilería y cerramientos, albañilería interiores, solados y alicatados, revestimientos y falsos techos, instalación de fontanería, instalación de electricidad, carpintería y vidrios, gestión de residuos, equipamiento.

La cubierta del edificio estará definida por dos vertientes recayentes a cada fachada, con una pendiente del 32%, acordes con la climatología del lugar, definidas por tabiquillos palomeros de ladrillo hueco doble, tablero de bardos machihembrados cerámicos, capa de regularización y cobertura de teja cerámica curva. Entre los tabiquillos se colocará una capa de aislamiento térmico de fibra de vidrio de 100 mm., con una lámina de papel kraft a modo de barrera de vapor.

Los aleros de las fachadas se ejecutarán mediante tres tejas voladas con un vuelo total de 30 cm.

Los materiales proyectados en las fachadas son una combinación de ladrillo caravista envejecido de 10 cm de altura en las fachadas vistas y paramentos de termoarcilla de 24 cm para los cerramientos medianeros, adecuados por su durabilidad y escasa necesidad de mantenimiento. Por el interior se revestirán con un jaharrado de yeso (o de mortero de cemento hidrófugo en su defecto). Seguidamente, en el caso de las fachadas principal y trasera, se colocará una capa de aislante térmico de 5 cm. de espesor de poliestireno extruido y otra de 5 cm de aislamiento acústico a base de fibra de vidrio con papel kraft a modo de barrera de vapor, y por último se ejecutará una hoja interior de fábrica de ladrillo tabicón de 7



cm. En el caso de las medianeras, tras el jaharrado de yeso se colocará una capa de aislante térmico de 5 cm de espesor de fibra de vidrio con papel kraft a modo de barrera de vapor, y por último se ejecutará una hoja interior de fábrica de ladrillo tabicón de 7 cm. Los trasdosados se enlucirán con yeso al interior.

Entre ambas viviendas se dispondrá una doble hoja de termoarcilla de 24 cm de espesor cada una, con una capa de aislante de lana de roca de 2 cm de espesor.

Distribución interior a base de ladrillo cerámico doble hueco del 7, recibiendo en los tabiques los premarcos de las carpinterías.

Realización de la instalación de fontanería (colocación de suelo radiante y realización de recrecidos en forjados), electricidad con luminarias de led y calefacción empotrada en la tabiquería.

Revestimientos interiores a base de baldosa de gres para el solado recibida con mortero cola sobre carpeta de mortero y alicatados con azulejo de gres recibido con adhesivo sobre superficie maestreada de cemento.

Los techos se bajarán con falso techo de placas de yeso laminado de 15 mm atornillada a una estructura de perfiles de chapa de acero galvanizado, sobre las que se colocará una capa de aislamiento a base de lana de roca de 65 mm de espesor con barrera de vapor de papel kraft, que posteriormente se pintarán. En las zonas húmedas como baños y cocinas, las placas de yeso laminado será hidrófugas o de (baja absorción (tipo H1)), de 15 mm de espesor.

Las carpinterías exteriores se plantean de PVC color marrón oscuro con vidrio 6+16+6 con persiana de lamas de aluminio, colocando vierteaguas a base de piedra caliza o mármol Capri y dinteles de chapa metálica anclada al forjado pintada en el color de las carpinterías. Las carpinterías interiores serán de dm rechapadas en haya vaporizada, lisas excepto en la cocina y salón comedor, que tendrán vidrieras.

Terminación de la instalación de fontanería colocando los sanitarios de porcelana vitrificada, de la instalación de electricidad con los mecanismos de serie comercial y luminarias tipo downlight con lámpara led y de la instalación de calefacción con las unidades exteriores e interiores de aerotermia conectadas a un sistema de radiadores de bajo consumo.

Pintado interior de toda la vivienda y equipamiento de la cocina con muebles altos y bajos y electrodomésticos estándar.

Las cocinas de las dos viviendas se equiparan con muebles altos y bajos, encimera y electrodomésticos estándar constando de frigorífico-congelador, placa vitrocerámica,



campana extractora, fregadero de acero inoxidable, horno de convención y lavadora.

5. Análisis Económico

El coste económico de la obra se encuentra detallado en el PCAP

Estabilidad presupuestaria y Sostenibilidad financiera

Esta obra no afecta a la estabilidad presupuestaria municipal ni implica deuda

6. Análisis del Procedimiento

a. El procedimiento elegido para llevar a cabo esta licitación es el procedimiento abierto simplificado recogido en el artículo 159,1 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento europeo y del Consejo 2014/24/UE y 2014/24/UE de 26 de febrero de 2014, al tratarse de una obra cuyo valor estimado no supera los 2.000.000,00 euros.

b. Calificación del contrato

Conforme con lo que se recoge en el título Preliminar , Capítulo II , Sección 1º en la que se recoge la delimitación de los tipos contractuales estamos ante un contrato de obras recogido del artículo 13

45211100-0 Trabajos de construcción para viviendas

45112500-0 Trabajos de movimiento de tierras

45232410-9 Obras de saneamiento

45261000-4 Trabajos de construcción de cubiertas y estructuras de cerramiento, y trabajos conexos

45330000-9 Trabajos de fontanería

c. Análisis de ejecución por lotes

Dado el carácter de las obras se entiende que no cabe la división del objeto del contrato dado la realización independiente de las prestaciones comprendidas en el contrato dificultaría la correcta ejecución.

d. Duración



El plazo de ejecución de esta fase sera como máximo hasta el 30/9/2024

e-Plazo de garantía

Se fija un plazo de garantía de un año desde la recepción de la obra.

7. Conclusiones

En conclusión, nos encontramos ante una obra de construcción de una vivienda, terminando la construcción de la segunda de las viviendas del Proyecto, de este modo se cumpliría el objetivo inicial de construcción de 3 viviendas municipales destinadas al alquiler de nuevos pobladores, con idea de fijar población, el objetivo del Ayuntamiento es frenar la despoblación y que los distintos servicios puedan estar atendidos

El expediente de contratación se llevara a cabo mediante procedimiento abierto simplificado, sin división de lotes.

