



**MEMORIA VALORADA PARA RENOVACIÓN DE LA ANTIGUA
CASA-CUARTEL DE UHARTE ARAKIL PARA LA CREACIÓN DE 2
VIVIENDAS SOCIALES**

Promotor: AYUNTAMIENTO DE UHARTE ARAKIL
Junio del 2022

memoria

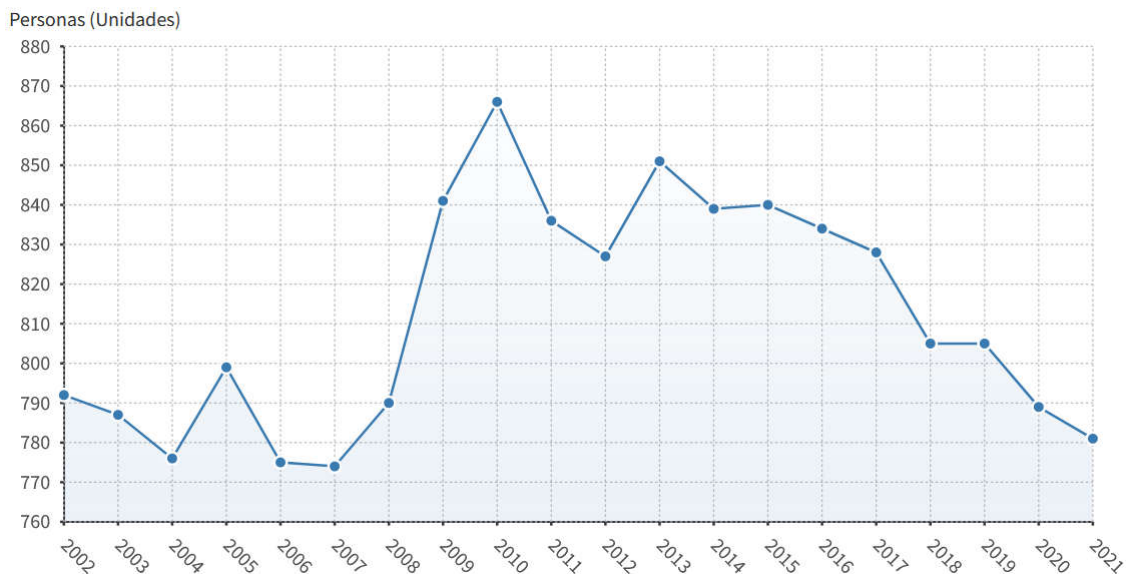
MEMORIA VALORADA PARA RENOVACIÓN DE LA ANTIGUA CASA-CUARTEL DE UHARTE ARAKIL PARA LA CREACIÓN DE 2 VIVIENDAS SOCIALES

OBJETO DE LA MEMORIA

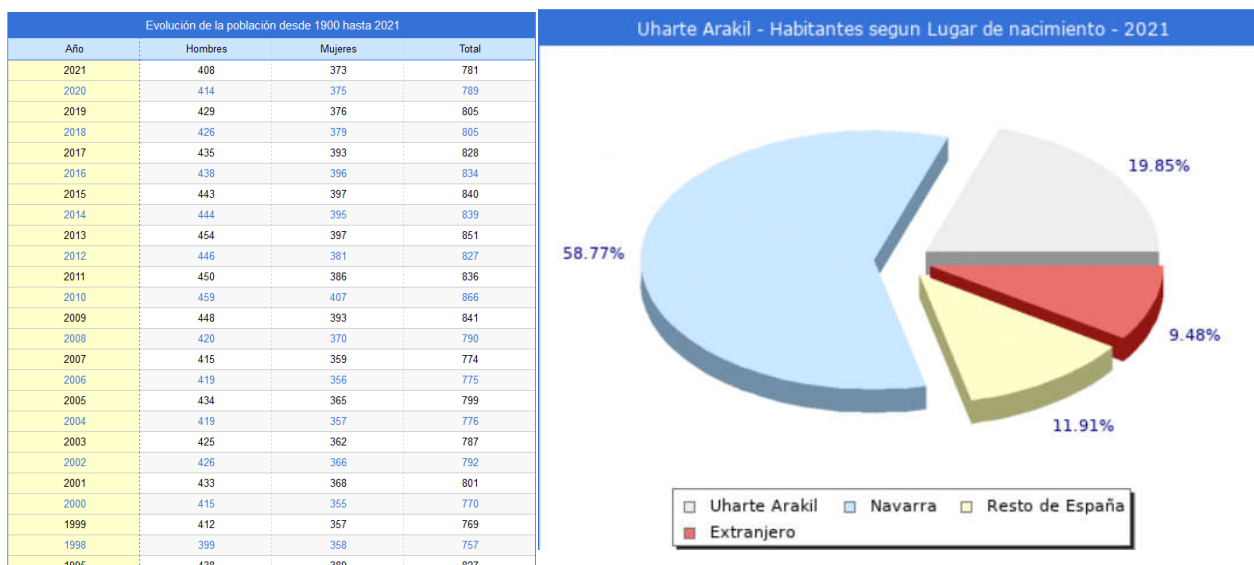
El objeto de esta memoria, requerida por el Ayuntamiento de Uharte Arakil, es la redacción de una memoria valorada con objeto de describir las obras para **la renovación del edificio propiedad del Ayuntamiento que antiguamente albergaba la casa cuartel actualmente en desuso y crear dos nuevas viviendas sociales** utilizando los recursos que tiene actualmente del Ayuntamiento para luchar contra la despoblación, garantizar la igualdad de oportunidades, reactivar la actividad socioeconómica y revalorizar el espacio rural y así optar a las Subvención PARA LA FINANCIACIÓN DE PROYECTOS PROMOVIDOS POR ENTIDADES LOCALES PARA LA INNOVACIÓN TERRITORIAL Y LA REACTIVACIÓN DE LA ACTIVIDAD SOCIOECONÓMICA Y LA LUCHA CONTRA LA DESPOBLACIÓN, DURANTE EL EJERCICIO DE 2022.

VISIÓN INTEGRAL DEL PROBLEMA DEMOGRÁFICO

En 2021 el número de habitantes de Uharte Arakil es de 781 8 menos que en 2020 y este descenso poblacional se ha ido viviendo desde 2010 a pesar de que en 2013 hubo un pequeño pico al alza la tendencia es claramente descendente.



A modo de resumen general se puede decir que en base al género se puede decir que en general predomina el género masculino al femenino y que en relación al lugar de nacimiento de los habitantes, en 2021, únicamente el 19,85% (155) de los habitantes empadronados en el Municipio son nacidos en dicho municipio, el 70,68% han migrado a Uharte Arakil desde diferentes lugares de España, de los cuales el 58,77% (459) lo han hecho desde otros municipios de la provincia de Navarra y el 11,91 (93) desde otras comunidades autónomas, finalmente el 9,48% (74) han emigrado desde otros países.



El crecimiento natural de la poblaci3n de Uhartel Arakil en 2020 ha sido negativo con 5 defunciones m1s que nacimientos y el 59,8% (467 habitantes) de la poblaci3n tienen edades entre los 18 y 65 a1os, sin embargo el n1mero de transacciones de vivienda durante el a1o 2021 ha sido de 13 un n1mero muy bajo comparado con la cantidad de personas con edad de independizarse que existen.

Adem1s, el precio de la vivienda sigue subiendo, tanto de compra como de alquiler, tambi3n en Uhartel Arakil y cada vez hace m1s inaccesible adquirir una vivienda a la juventud del pueblo por lo que optan por irse a la ciudad y alquilar viviendas dado que en Uhartel Arakil no hay casi oferta en alquiler.

DESCRIPCION DE LA SITUACION ACTUAL

El edificio en el que se desean habilitar dos viviendas de alquiler social cumpli3 la funci3n de casa-cuartel de la Guardia Civil desde la segunda d3cada del siglo XX. Existe en el Ayuntamiento un proyecto de fecha de 1912 para la "construcci3n de una casa destinada a cuartel de la villa de Huarte-Araquil" en el que se proyectaba en planta baja el vestbulo y sala de armas del cuartel de la guardia civil junto a un dep3sito de m1quinas agrcolas, cuerdas y le1era, en la planta primera y segunda diferentes salas, gabinetes, cocinas y retretes que parecen describir un total de 6 viviendas.

A inicios de los sesenta pas3 a ser municipal y en 1969 aproximadamente el 75% de la edificaci3n se alquil3 simb3licamente a la Sociedad Aralar Mendi. La porci3n correspondiente a las casas de los miembros del cuerpo y sus familias, con orientaci3n sur, que se encontraba sobre la c1rcel del cuartel de la Guardia Civil se mantuvo tal y como haba sido y con unas peque1as reformas se utiliz3 en primer lugar como vivienda de alquiler para un sanitario de la localidad para despu3s ser la primera ikastola y posteriormente ser utilizada por la juventud.

En este periodo, y tras la revisi3n de la estructura por un t3cnico, se tom3 la determinaci3n de cerrar el edificio y reforzar dicha estructura por el riesgo de seguridad estructural que conllevaba. Hoy en d1a en la estructura de madera de cubierta, se pueden apreciar se1ales de la existencia de carcoma debido a la falta de mantenimiento y desgaste durante todos estos a1os.

DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES A ACOMETER

Con esta propuesta se desea por un lado rehabilitar la edificación existente que se encuentra deteriorada por el paso del tiempo y realizar dos nuevas viviendas de alquiler social para dar oportunidad a la población joven de la localidad y entorno inmediato a acceder a una primera vivienda de alquiler asequible y regulado de forma que en un periodo comprendido entre dos y cuatro años pueda valorar las oportunidades y optar a otras opciones de habitar la localidad sea en régimen de alquiler o compra de vivienda libre.

La propuesta pasa por la creación de una vivienda de dos habitaciones en planta primera y tres habitaciones en planta segunda con una de las habitaciones en la planta bajo cubierta (vivienda dúplex) aunque esta vivienda bajo cubierta podría ocuparse por un tercer usuario/a en función de las necesidades sociales de Uharte Arakil y futuros posibles usuarios de las viviendas.

La rehabilitación de esta parte del edificio en desuso desde hace 60 años es importante teniendo en cuenta el riesgo alto de despoblación que tiene el municipio donde no se consigue afianzar la propia población juvenil por la falta de vivienda de alquiler barato para aquellos jóvenes con pocos recursos económicos. Además la rehabilitación del edificio permite revalorizar el patrimonio público del municipio y dinamizar la actividad económica y social en nuestros pueblos ofreciendo a nuestra juventud vivienda de alquiler protegida, a precios asequibles.

Actualmente el edificio se encuentra con la estructura vista, sin acabados, pero con parte de las instalaciones realizadas.

El proyecto plantearía un edificio de viviendas autosuficiente en el que deberán acometerse las siguientes obras:

- La redistribución de algunos espacios para cumplir la normativa actual.
- Realizar nuevo trasdosado con aislamiento en fachadas y un Sistema de Aislamiento Exterior para la mejora térmica de la edificación y eliminación del mayor número puentes térmicos posibles.
- Nuevos acabados.
- Nueva carpintería con rotura de puente térmico, doble acristalamiento con control solar con lamas orientables permitiendo la entrada de sol directa en invierno y evitándola en verano.
- Renovación de las instalaciones que incluiría paneles fotovoltaicos para autoconsumo y aerotermia (un único sistema para todas las viviendas con un sistema de regulación y control de calefacción instalando sistemas de domótica libre en cada vivienda, modulable, que permita verificar las temperaturas, programar horarios y temperaturas para cada termostato).
- Reforma de cubierta, tanto de la estructura (debido al mal estado de la misma), como del acabado incluyendo unos 20cm de aislamiento para reducir la demanda de energía de las nuevas viviendas.
- Mejora de las condiciones de accesibilidad actuales, permitiendo la total accesibilidad a ambas viviendas eliminando escalones y proyectando un ascensor accesible.

Estas actuaciones tienen como último fin el cumplimiento de los estándares de construcción señalados en los diferentes Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación.

PLANOS DE EMPLAZAMIENTO DEL ÁMBITO DE LAS OBRAS

Se acompaña planos de situación y planta baja, primera y segunda de la distribución para la habilitación de dos viviendas en el edificio del antiguo cuartel de la Guardia Civil.

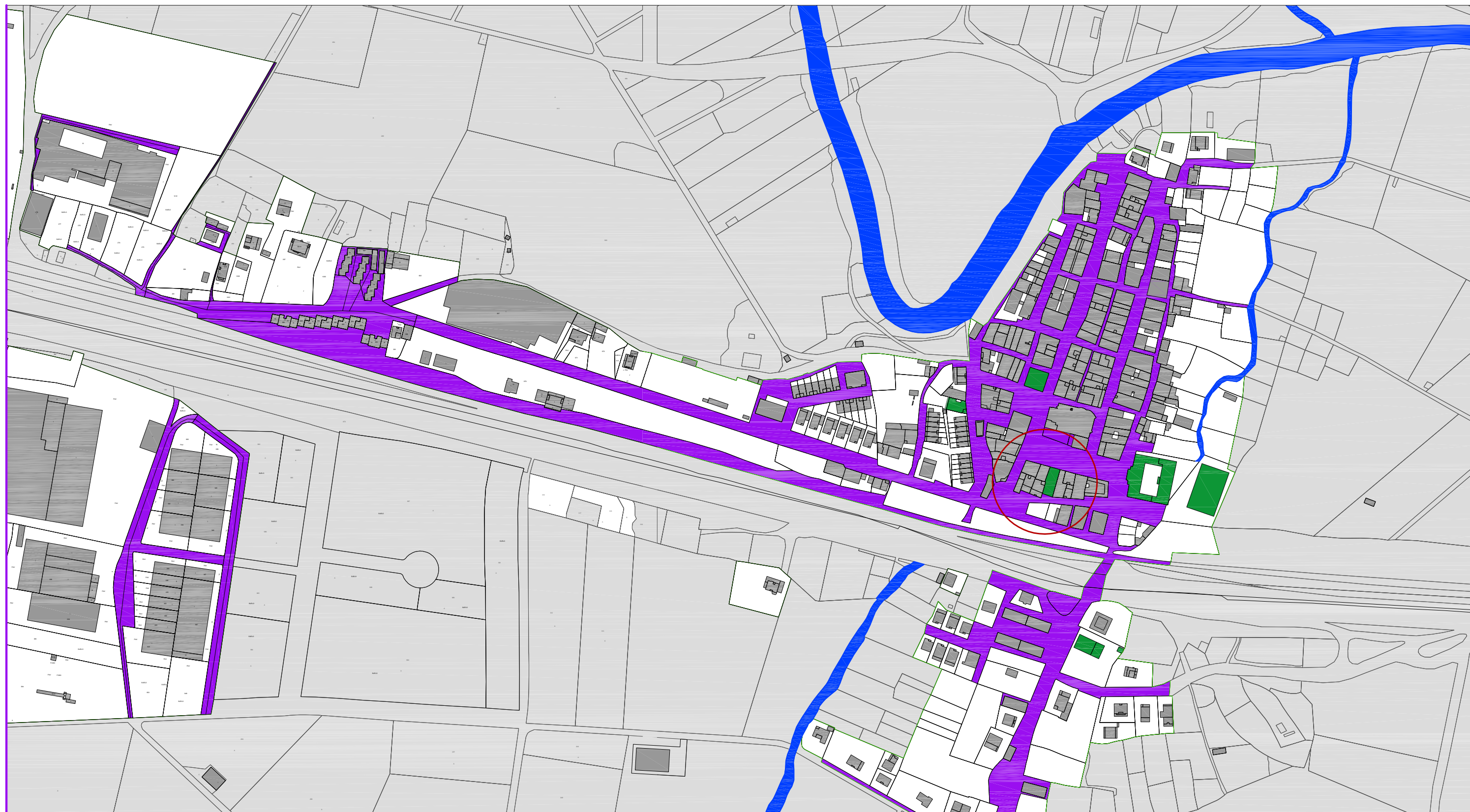
PRESUPUESTO TOTAL PREVISTO

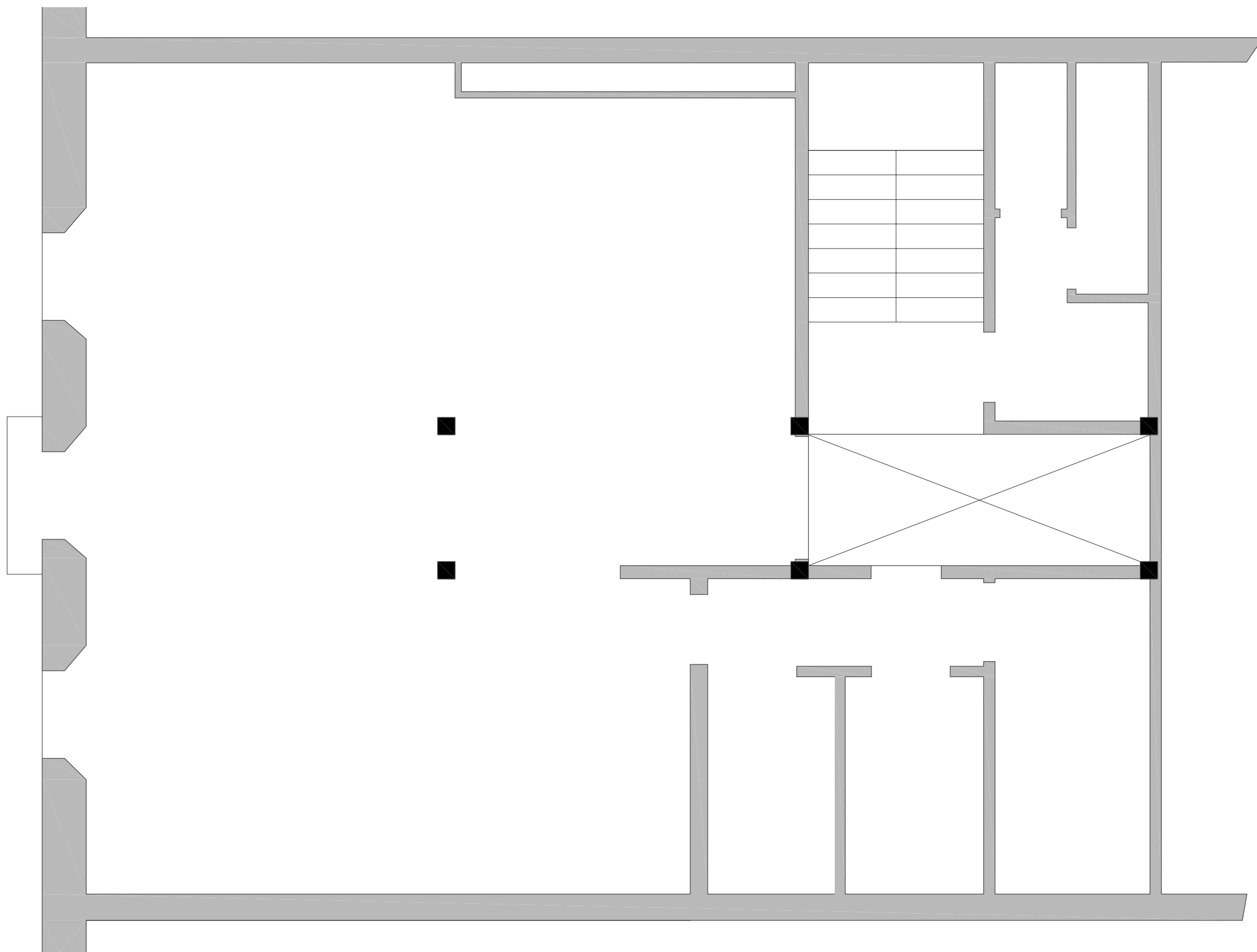
Los costes de los materiales de construcción en edificación residencial se han visto incrementados desde el 2021 en un alto porcentaje y las previsiones son que siga subiendo hasta finales del 2022 por lo que se ha decidido aumentar 90*las diferentes partidas presentadas anteriormente al Ayuntamiento y se han añadido las partidas de aerotermia y placas fotovoltaicas que no se incluyeron en el presupuesto anterior por la dificultad de financiación, de modo que el presupuesto de ejecución material previsto para la reforma del edificio del antiguo cuartel de la Guardia Civil asciende a la cantidad de **doscientos cuarenta y cuatro mil ochocientos euros de Ejecución Material (244.800 €)**.

Uharte-Arakil, Junio de 2022

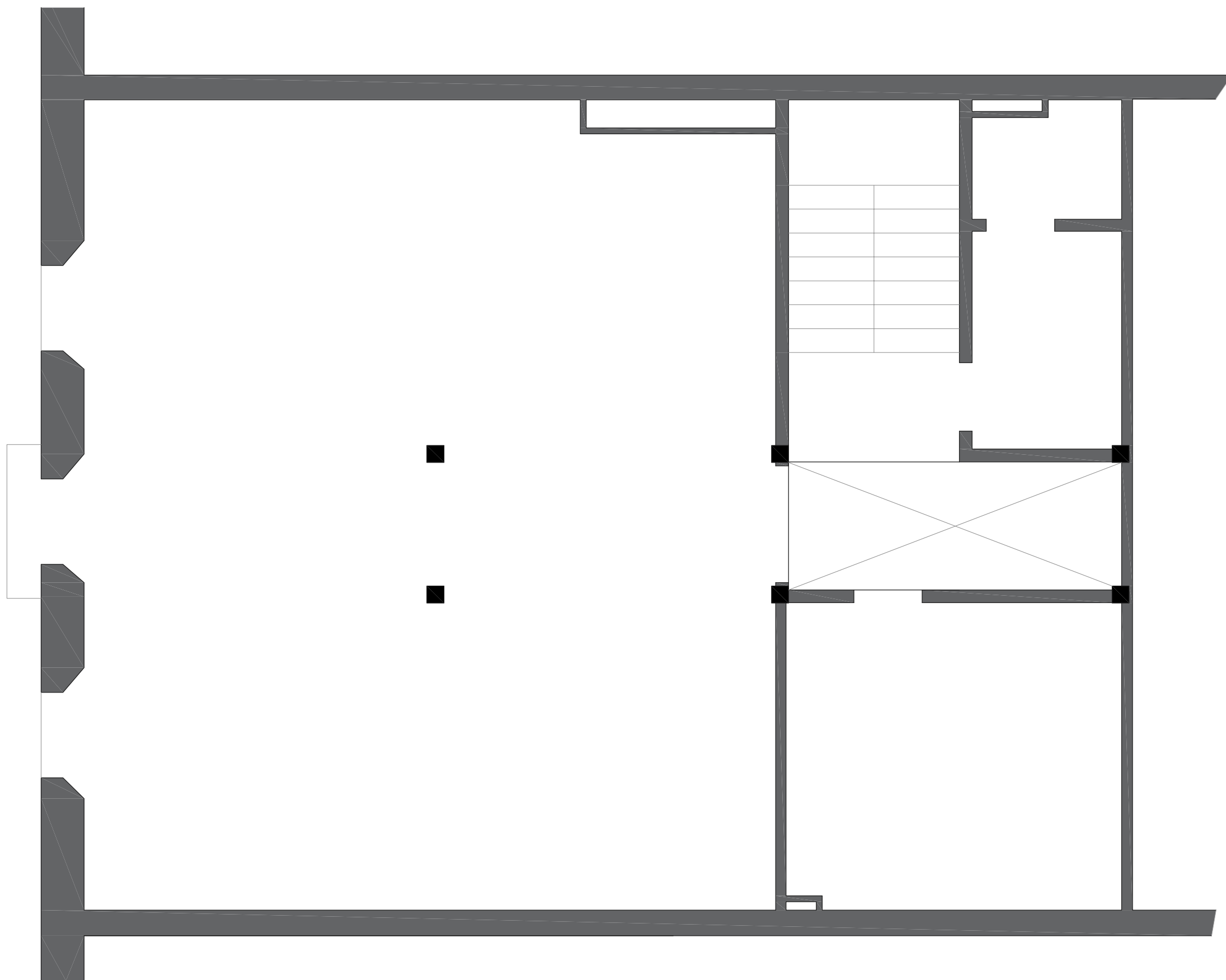


planos

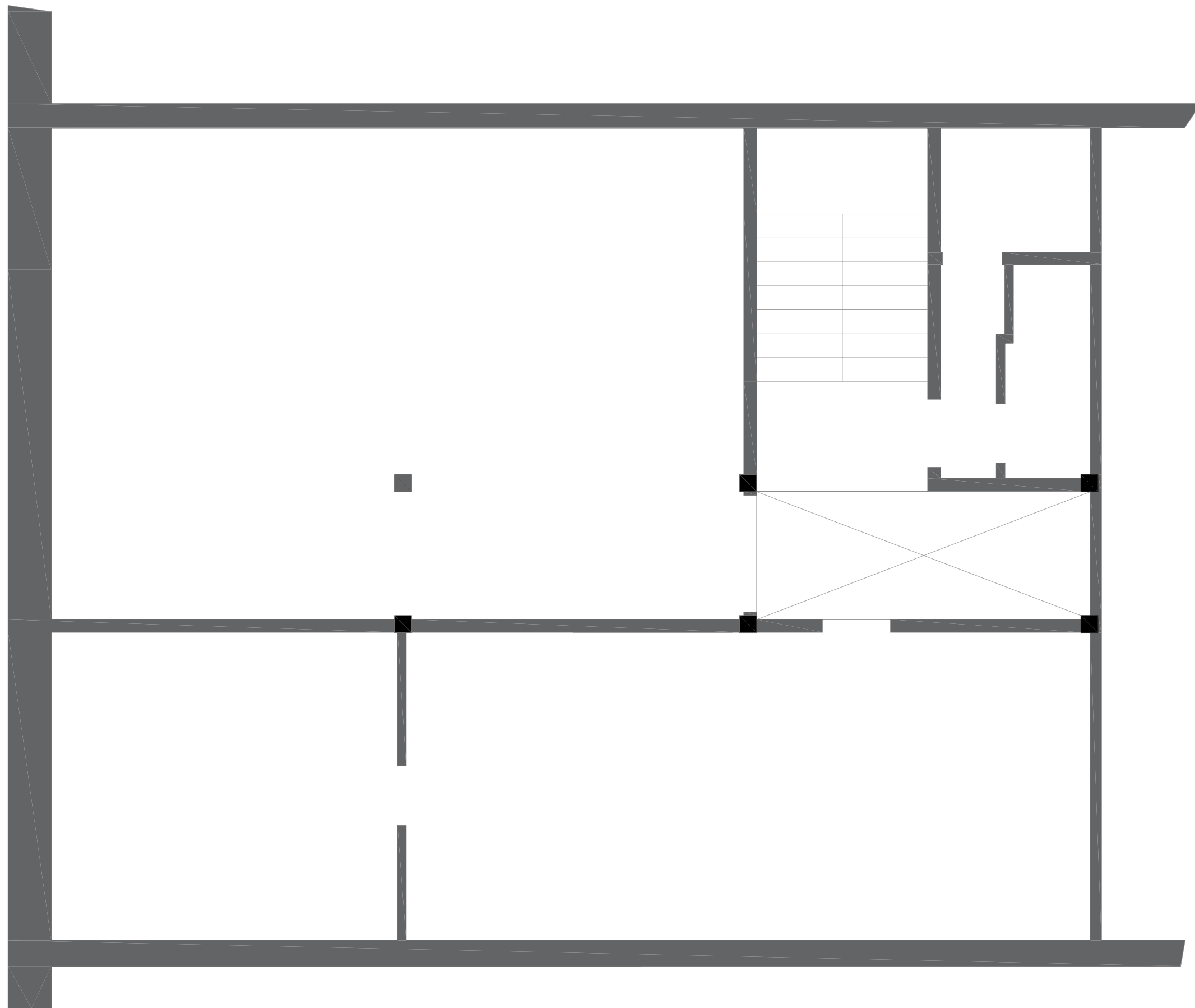




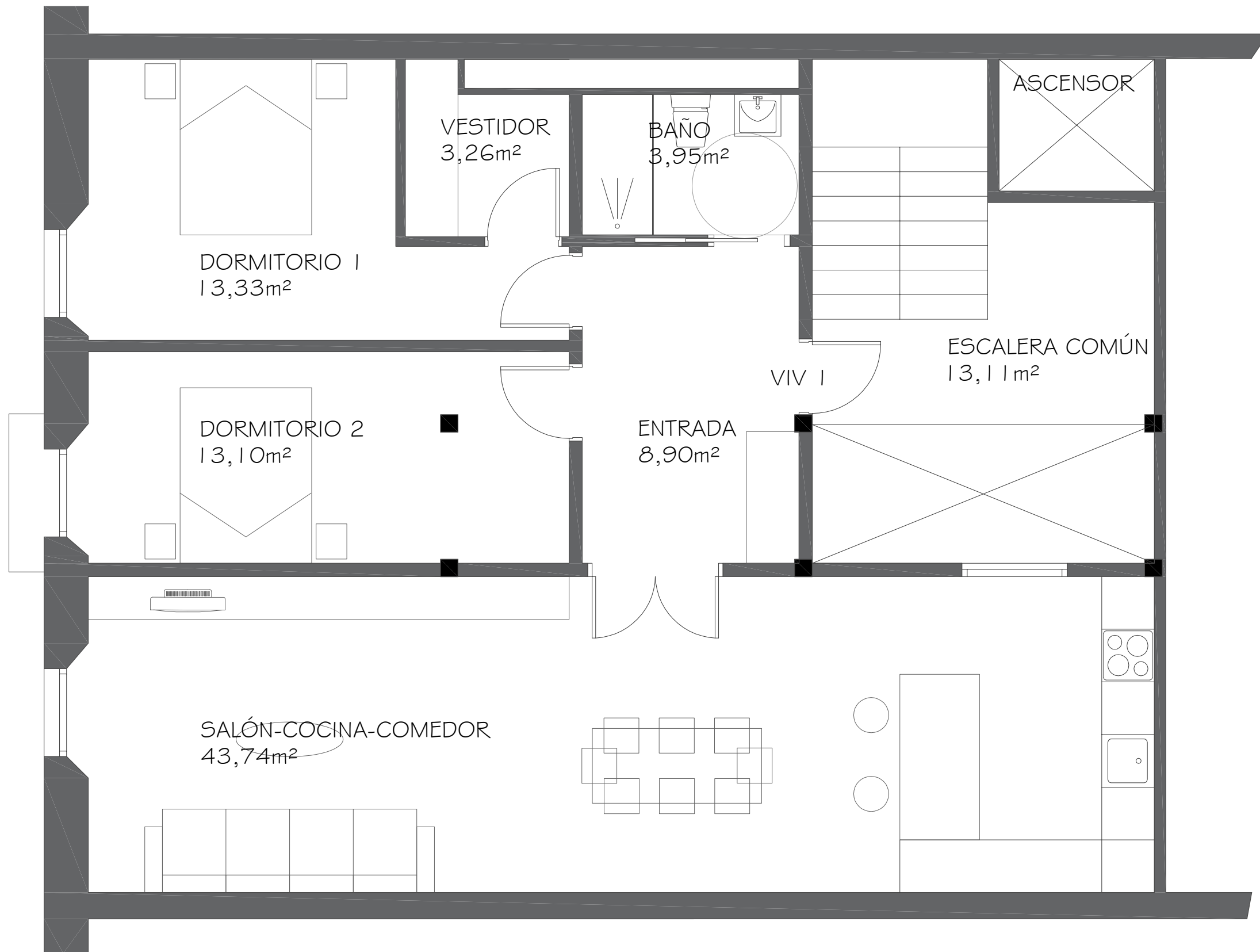
ESTADO ACTUAL PLANTA PRIMERA
1/50



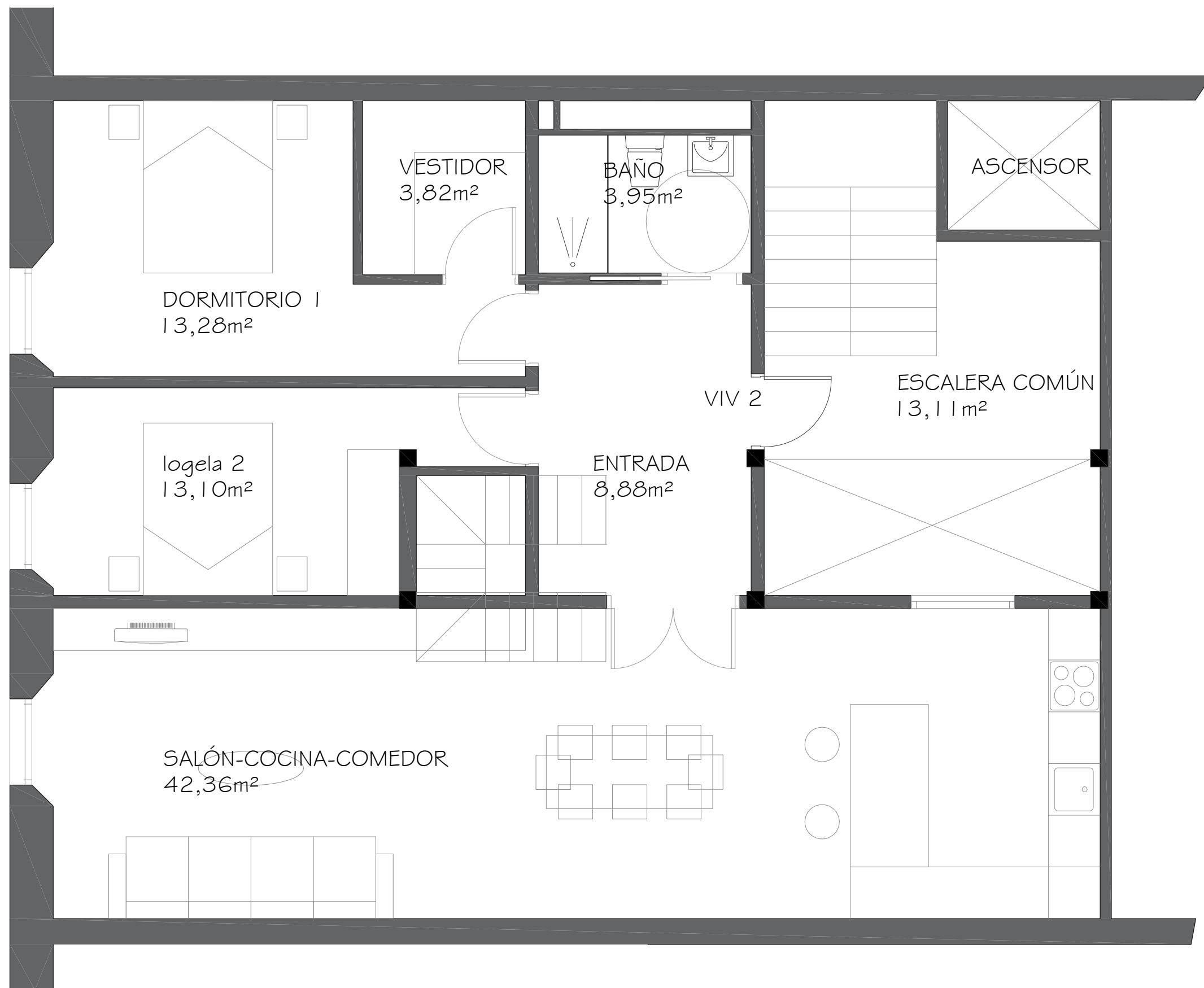
ESTADO ACTUAL PLANTA SEGUNDA
1/50



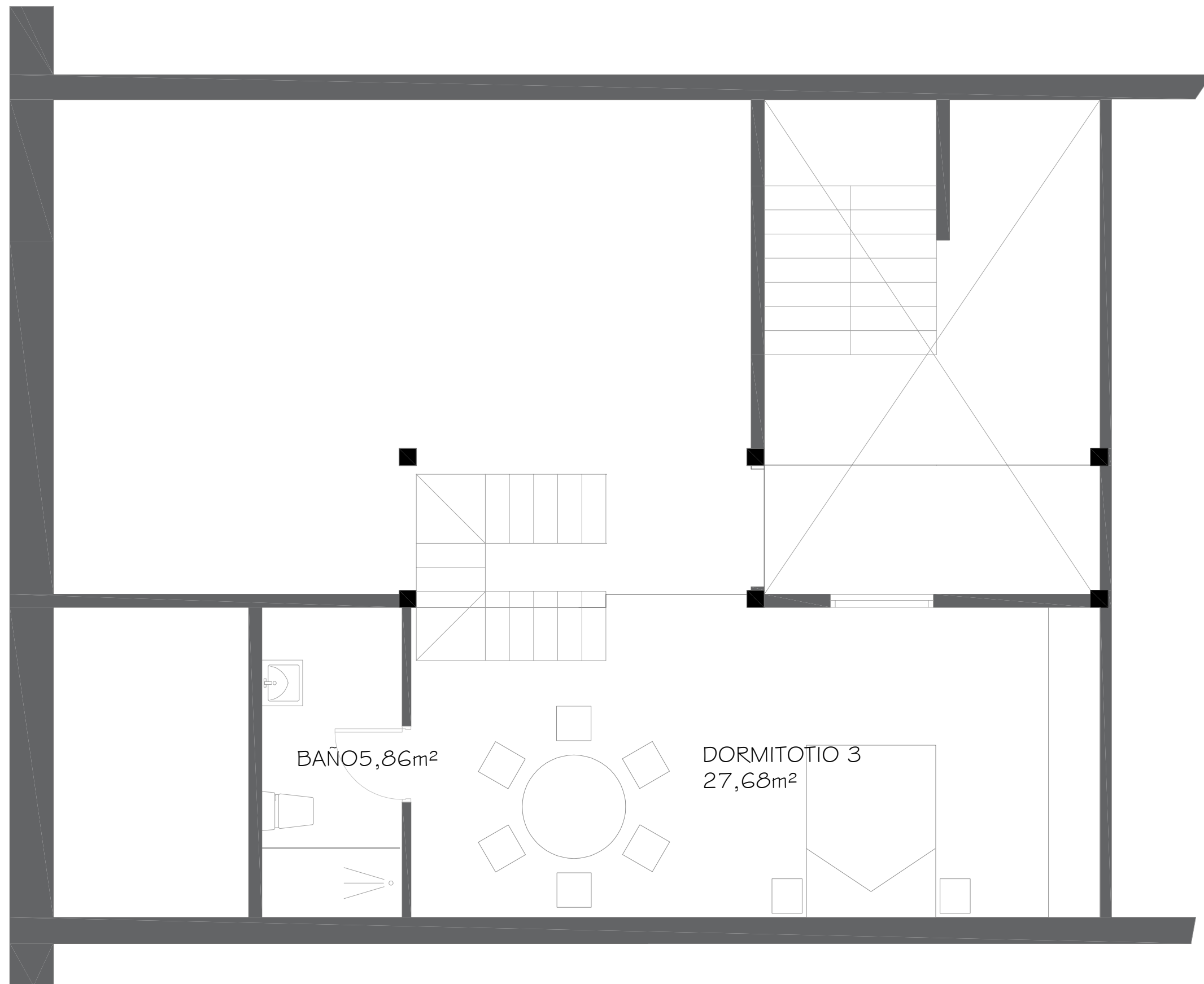
ESTADO ACTUAL PLANTA BAJO CUBIERTA
1/50



PROPUESTA PLANTA PRIMERA
1/50



PROPUESTA PLANTA SEGUNDA
1/50



PROPUESTA PLANTA BAJO CUBIERTA
1/50

presupuesto

RESUMEN DE PRESUPUESTO

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
01	DEMOLICIONES, DESESCOMBRO Y VERTEDERO	20.000	
02	MOVIMIENTOS DE TIERRA Y SOLERA	2.300	
03	ALBAÑILERÍA, TRASDOSADOS Y FALSOS TECHOS	47.000	
04	SISTEMA DE AISLAMIENTO EXTERIOR	10.500	
05	ESTRUCTURA Y ACABADOS DE CUBIERTA	22.000	
06	PAVIMENTOS Y ALICATADOS	25.000	
07	CARPINTERÍA INTERIOR	7.500	
08	CARPINTERÍA EXTERIOR	15.000	
09	VIDRIO CERRAJERÍA.....	6.500	
10	PINTURA.....	8.500	
11	INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES	10.500	
12	INSTALACIÓN FONTANERÍA, VENTILACIÓN Y SANEAMIENTO.....	11.500	
13	INSTALACIÓN CALEFACCIÓN AEROTERMIA	16.000	
14	INSTALACIÓN DE PANELES FOTOVOLTAICOS	19.000	
15	SEGURIDAD Y SALUD	3.500	
16	CONTROL DE CALIDAD	1.000	
17	GESTIÓN DE RESIDUOS	1.000	
18	ASCENSOR.....	18.000	
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		244.800	
	2,50 % Gastos generales	6.120	
	2,50 % Beneficio industrial....	6.120	
	SUMA DE G.G. y B.I.	12.240	
	HONORARIOS ARQUITECTO	24.480	
	21,00 % I.V.A.	33.075	
TOTAL PRESUPUESTO CON IVA		281.520	

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de DOSCIENTOS CHENTA Y UN MIL QUINIENTOS VEINTE EUROS