

## Anexo I. Características y consideraciones técnicas particulares del conjunto arquitectónico de Avenida Comercial 2 - 4, en Barañáin.

### Índice de contenido:

1. Ámbito y antecedentes.
2. Tipología arquitectónica.
3. Estructura.
4. Accesibilidad.
5. Consideraciones sobre la envolvente térmica.
6. Intervención en planta baja.
7. Adecuación funcional y otras instalaciones.
8. Fotografías del conjunto.

### 1. Ámbito y antecedentes.

El ámbito de Avenida Comercial 2-4, en Barañáin, está formado por un total de 130 viviendas distribuidas en dos portales y en escaleras A, B y C.

Dirección	Portal	Escalera	Nº viviendas	Tipología	Año
Avda. Comercial	2	A	46	S+B+11+A	1979
	4	B	42	S+B+E+10+A	1979
		C	42	S+B+E+10+A	1979
Portales 2		130 viviendas			

El conjunto arquitectónico se compone de 3 torres que constan de sótano, entresuelo (solo en torres correspondientes con escaleras B y C), planta baja, 10 u 11 alturas según la escalera y ático. La planta baja está destinada a locales y garajes. El uso de las plantas de entresuelo y sótano es de garaje.

Según los datos que refleja el catastro las superficies son las siguientes:

Total superficie viviendas (m2)	12.526
Total superficie de locales sobre rasante (m2)	1.623
Total nº de viviendas (uds.)	130
Total superficie construida (m2)	14.149
% Sup. viviendas	88,53%

El pasado 4 de mayo de 2022 técnicos de Nasuvinsa celebraron una reunión de coordinación con el administrador de fincas y la junta rectora, gracias a la cual se decide iniciar el presente procedimiento que pueda concluir con la rehabilitación energética de estos inmuebles.

## 2. Tipología arquitectónica.

Este conjunto arquitectónico posee su fachada principal a la denominada Avenida Comercial y al norte linda con la Ronda de Barañain. Entre ambas calles existe un gran desnivel que se soluciona con plantas de garaje sobre rasante respecto de la Ronda de Barañain. Tiene forma de trapecio irregular.

El ámbito configura un conjunto arquitectónico homogéneo, en base al proyecto original redactado por los arquitectos M. A. Goñi Romero y F. J. Sarobe Pueyo, construido en el año 1979.

Por el momento de construcción, el conjunto presenta una serie de carencias constructivas desde el punto eficiencia energética.



*Avenida Comercial 2-4 en Barañain*

Los inmuebles responden una tipología de torre, denominadas torre E1, E2 y E3 en proyecto original. Las torres E1 y E2 constituyen el portal 4 (escalera B y C) y la torre E3 constituye el portal 2 (escalera A).

Cada una de las torres incluye 4 viviendas por planta y 2 en ático, comunicadas por un núcleo de comunicación central, con una altura de S+B+E+10+Ático en las torres E1 y E2 y de S+B+11+Ático en la torre E3. La planta baja ocupa la totalidad del solar, con mayor superficie que las plantas elevadas, y el uso se destina a garaje sobre rasante y locales comerciales. Las viviendas, están orientadas a la calle exterior en esquina.







#### 4. Accesibilidad.

En origen, las viviendas se reparten entre las plantas elevadas de que consta el edificio, con una distribución de 4 viviendas por planta y 2 en ático, con una comunicación vertical por medio de una escalera central y dos ascensores, alrededor del cual se localizan las 4 viviendas de la planta tipo.

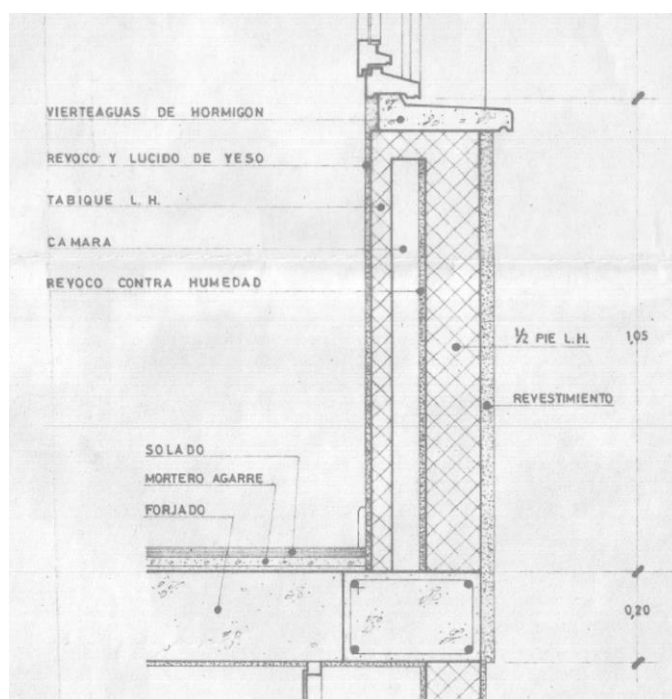
Por este motivo, en ambos portales se cuenta con instalación de ascensor, pero no se ha contrastado si disponen de accesibilidad total (cumplimiento del DA DB-SUA/2).

La accesibilidad de los portales queda recogida en los planos aportados por Nasuvinsa. Esta información tendrá que ser contrastada por el equipo técnico que resulte adjudicatario del presente proceso.

#### 5. Consideraciones sobre la envolvente térmica.

La envolvente térmica deberá garantizar las condiciones de aislamiento térmico que permitan obtener la subvención del Gobierno de Navarra y aquellas otras vigentes o equivalentes que puedan solicitarse, en base al desarrollo de las ayudas del RD853/2021 *Next Generation UE*.

En relación a la solución constructiva, según proyecto original, los cerramientos se componen de una hoja exterior de media hasta de ladrillo hueco, revoco contra la humedad, cámara de aire y un tabique interior de ladrillo hueco y lucido de yeso interior. Además, el edificio presenta un acabado exterior de mortero de cemento con una textura irregular.



*Detalle de planos originales. Sección vertical por ventana.*

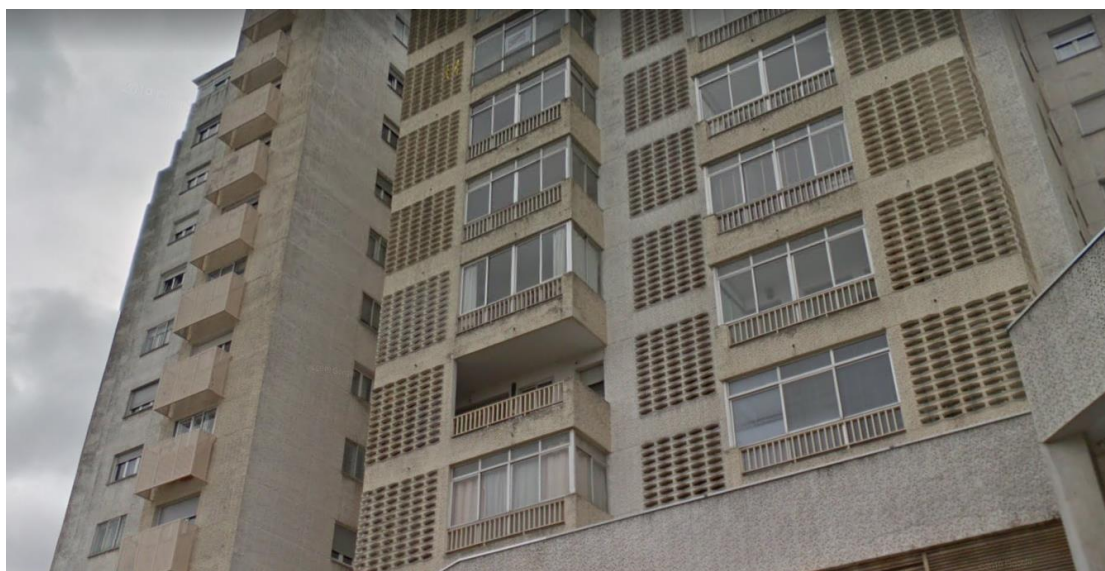
De cara a la ejecución de la envolvente térmica, se deberán garantizar soluciones contrastadas, que permitan ejecutar los distintos portales por fases, buscando actuaciones económicamente viables y con una importante calidad arquitectónica.



*Tramo de fachada a Ronda de Barañain.*

Debido a su complejidad volumétrica y de gestión, además de la particularidad del acabado, ha de hacerse una propuesta que integre adecuadamente las particularidades del conjunto arquitectónico.

En este sentido, cabe destacar el acabado del edificio, que según proyecto original se trata de un acabado de mortero de cemento con textura de notable relieve. También es reseñable la existencia de espacios de tendedero y cubre-tendederos que son gran parte de las fachadas exteriores.



*Espacios tendedero y cubre-tendederos actuales.*





*Imágenes de archivo del proyecto original.*

## 6. Intervención en planta baja.

En el conjunto del edificio, existe una parte de los locales de planta baja de propiedad municipal, razón por la cual cabe la posibilidad de que se plantee una posible intervención en la misma, si el ayuntamiento lo requiere.

Como se puede observar en la imagen inferior, lo que en el proyecto original se denomina *planta baja* se compone de 3 alturas y tiene una volumetría muy distinta del resto de plantas elevadas en las que se encuentran las viviendas.



*Plantas bajas. Locales comerciales y garaje sobre rasante, desde Ronda de Barañáin.*

En la medida de lo posible, será objeto del proceso de licitación realizar una propuesta de intervención para las plantas bajas, de manera que se obtenga un planteamiento integral. La intervención, al menos, tratará de aislar las viviendas que están en contacto con estas plantas.

## **7. Adecuación funcional y otras instalaciones.**

### **7.1. Instalaciones de calefacción y ACS.**

La totalidad de las viviendas están conectadas a una instalación centralizada de calefacción y Agua Caliente Sanitaria (ACS), incluida en el proyecto original.

En 2017 la comunidad de propietarios realizó una obra en las instalaciones para incluir contadores individuales, lo cual produjo una reducción de los consumos. La fuente de alimentación de esta instalación es gas; y la sala de calderas se ubica en un local de la planta sótano del portal 2 y consta de 2 calderas de condensación.

La calefacción se distribuye a las viviendas verticalmente a través de patinillos (en los cuales se encuentran también los contadores de cada vivienda) mediante 2 circuitos. Ambos circuitos separan ida y retorno y mediante montantes verticales, acceden a las viviendas y, una vez en el interior, cada vivienda dispone de anillado de la instalación.

Es importante destacar que la ubicación del conjunto arquitectónico y su altura conlleva a que el consumo sea muy poco equitativo entre las viviendas orientadas a norte y de las orientadas a sur.

### **7.2. Campanas de cocinas.**

Los conductos de extracción de las campanas de cocina se conducen actualmente a cubierta por patinillos verticales, según indica el proyecto original. Este hecho tendrá que ser contrastado por el equipo técnico que resulte adjudicatario del presente proceso.

### **7.3. Telecomunicaciones.**

En las fachadas se deberán dejar tubos vacíos para permitir la futura instalación de fibra a todas las viviendas.

### **7.4. Instalaciones y tendidos por fachada.**

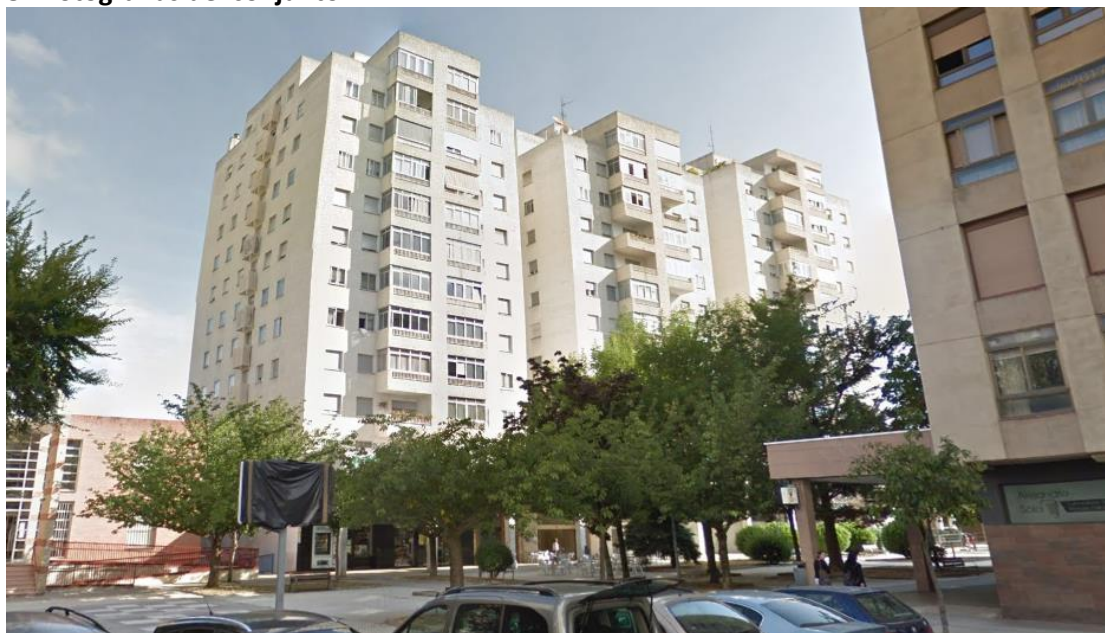
A priori, no parece que existan instalaciones por fachada, pero se deberá y contrastar este hecho por parte del equipo que resulte adjudicatario, cara a tenerlo en cuenta a la hora de resolver el sistema de envolvente, haciendo posible la canalización de las instalaciones y trenzados existentes, con la posibilidad de plantear algún sistema registrable que facilite el acceso a las mismas, por ejemplo, a las cajas de telecomunicaciones, y que eviten que en un futuro aparezcan trenzados por fachada.

### **7.5. Otras instalaciones.**

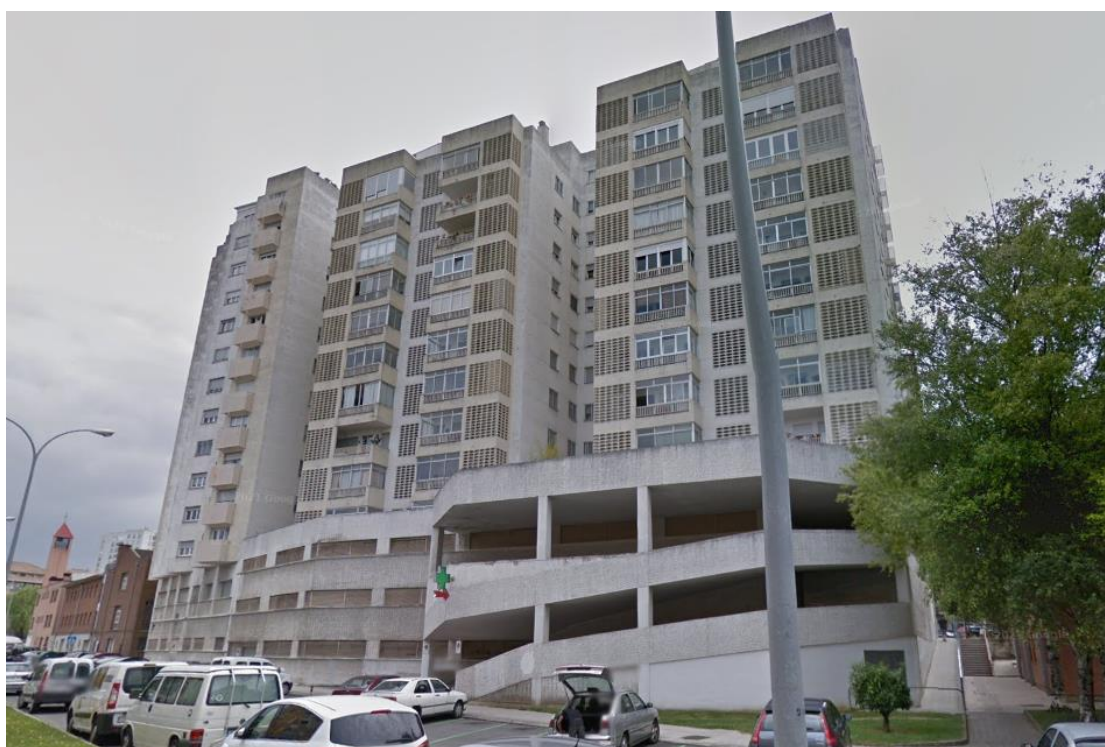
Se buscan actuaciones generales sobre el resto de las instalaciones.



## 8. Fotografías del conjunto.



*Fachada principal, sureste. Avenida Comercial.*



*Fachada trasera, noroeste. Ronda de Barañain.*

Pamplona, a 26 de agosto de 2022.  
NASUVINSA, Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.