

Anexo III. Especificaciones mínimas para la elaboración de una propuesta de rehabilitación energética a nivel de anteproyecto en una comunidad de propietarios.

1. Introducción.

En el presente anexo se incluye la descripción y planificación de los trabajos a desarrollar por parte del equipo adjudicatario para la elaboración de una propuesta de rehabilitación energética a nivel de anteproyecto.

2. Objetivo.

Con la redacción de una propuesta de rehabilitación energética a nivel de anteproyecto, se busca que la comunidad de propietarios pueda contar con un documento técnico base, en el que se defina de manera coordinada las distintas actuaciones de rehabilitación que se podrían llevar a cabo sobre sus inmuebles, asociadas a unas estimaciones económicas, lo que facilite que la comunidad de propietarios pueda llegar a adoptar acuerdos de obra.

Esta propuesta de rehabilitación energética deberá incluir solución para:

- **Envolverte Térmica.** Se busca una solución arquitectónica de alta calidad para este ámbito, que sea económicamente viable, y que alcance un alto nivel de eficiencia energética y de adaptación al cambio climático.
La intervención sobre la Envolverte Térmica deberá responder a las exigencias de aislamiento térmico recogidas en el vigente CTE-DB-HE1.
Solución propuesta para la renovación de las carpinterías que no cumplan la normativa, tanto las privativas de las viviendas como de las zonas comunes, actuación tipo sobre las cubiertas, resolución de las recogidas de aguas pluviales... así como la resolución de los elementos singulares tales como los balcones, tendederos y cubre tendederos...
- **Actuaciones de adecuación funcional.** Se deben tener en cuenta las instalaciones de estos edificios y su habitabilidad. Con especial referencia a las instalaciones térmicas o la posible inclusión de energías renovables.

3. Programación para la elaboración de los trabajos.

Para la elaboración de los trabajos que se describen a continuación se cuenta con una duración máxima de 3 meses, distribuidos en dos etapas de trabajo, que pueden llegar a solaparse.

El equipo adjudicatario podrá presentar un calendario de ejecución de los trabajos, siempre que el mismo se ajuste al plazo máximo recogido en el este apartado. Nasuvinsa podrá introducir modificaciones en el caso de ser necesario.

Para la elaboración de los trabajos, el equipo adjudicatario partirá de la solución arquitectónica presentado en el procedimiento de selección.

- **Etapas 1. Revisión, si fuera necesario, de la solución presentada al proceso de selección. Participación con la administración, administradores de finca y/o vecinos identificados.**

Duración estimada máxima recomendada: 1 mes.

Como punto de partida se deberá contrastar la información aportada por Nasuvinsa para el procedimiento de selección. En relación a los planos en *dwg* facilitados, aclarar que éstos responden a un proceso de digitalización de los planos del proyecto original de arquitectura. En algunos casos se han contrastado algunas mediciones generales; siendo responsabilidad del equipo redactor el verificar que no haya desviaciones importantes entre lo grafiado y lo realmente ejecutado.

Si la comunidad de propietarios, finalmente acuerda contratar algún Proyecto de Ejecución al equipo adjudicatario, éste deberá hacer una revisión profunda de estos planos iniciales.

Igualmente, el equipo adjudicatario deberá adaptar y/o desarrollar la propuesta ganadora presentada (si fuera necesario), en base a las consideraciones realizadas por la mesa de contratación y las indicaciones del equipo técnico de Nasuvinsa.

Ahora bien, como se ha indicado el principal objetivo de la elaboración de esta propuesta de rehabilitación energética, es la movilización de acuerdos de obra por parte de las comunidades de propietarios.

Cara a conseguir estos acuerdos de obra es imprescindible la participación ciudadana; es por ello que con el apoyo de los técnicos de Nasuvinsa, el equipo adjudicatario deberá trabajar con los representantes vecinales y/o administrador de fincas, cara a afinar y concretar la solución arquitectónica presentada, hasta conseguir la propuesta de rehabilitación energética que mejor encaje a la comunidad de propietarios, y que será la documentación técnica base a exponer al conjunto de los vecinos de la comunidad de propietarios, para que en junta vecinal puedan adoptar los necesarios acuerdos de obra.

Esta documentación consistirá:

- Infografía del portal tipo, antes y después de la rehabilitación.
- Descripción gráfica de la propuesta de arquitectura (envolvente térmica y resto de adecuación funcional).
- Certificación energética tipo de antes y después de la rehabilitación energética, del edificio en su conjunto, a identificar en colaboración con Nasuvinsa. Este aspecto es clave, ya que, afecta a la posibilidad de poder optar o no a las distintas convocatorias de ayudas europeas, y el % estimado de ayudas a recibir.
- Estimaciones económicas por cada tipo de actuación (principalmente envolvente térmica), antes y después de las subvenciones, y cuotas de financiación.

En cuanto a la estimación económica de la envolvente térmica, es habitual que el equipo adjudicatario deba proporcionar a las comunidades de propietarios, estimaciones económicas en base a:

- Distintas soluciones constructivas, por ejemplo, solución SATE, solución Ventilada, solución Mixta (SATE + ventilada).
- Distintas soluciones arquitectónicas, balcones abiertos o cerrados, renovación completa de la cubierta, o simplemente aislamiento de la falsa...
- Distintas situaciones, vivienda que tenga que renovar todas las ventanas y otra que no.

Por lo que cuanto más detallado esté el presupuesto, facilita la gestión de esta información.

Para la elaboración de esta documentación Nasuvinsa aportará al equipo adjudicatario presentaciones y resúmenes tipo, en caso de que fuera necesario.

Resultado de la etapa 1: Documentación técnica que permita que la comunidad de propietarios conozca la solución propuesta para el ámbito y pueda adoptar los acuerdos de obra.

- **Etapa 2. Proceso de participación con la comunidad de propietarios. Adopción de acuerdos.**

Duración estimada: 2 meses.

La documentación técnica de la fase anterior, es la base necesaria para poder iniciar el Plan de Participación con la totalidad de los portales y vecinos. Cuyo principal objetivo es la movilización a acuerdos de obra.

En general como punto de partida se parte de parte de reuniones informativas, en los espacios que proporcione el ayuntamiento, en las que se proyectará y explicará la solución consensuada previamente, en la medida de lo posible, y en base a la disponibilidad de espacios, se convocará de forma simultánea a varios portales.

Se debe llevar a cabo la recogida de contactos de los asistentes, fotografías de las reuniones y breves actas de lo tratado, con las sugerencias vecinales recibidas. Esta parte de documentación es muy importante, tanto para identificar a los vecinos más interesados en el proceso como para justificar el trabajo realizado dentro del Proyecto ELENA-PRIMAVERA.

Estas reuniones se celebrarán prioritariamente en horario de tarde, y habrá que hacer cuantas sean suficientes para garantizar la máxima difusión de la solución propuesta. Igualmente, las reuniones serán anunciadas con suficiente antelación, a través de la administración de fincas, buzono y carteles en el portal.

Este Plan de participación concluye con la convocatoria de Junta Extraordinaria para conseguir los necesarios acuerdos para la ejecución de las obras de rehabilitación.

Nasuvinsa propondrá como equipo redactor para los Proyectos de Ejecución al equipo adjudicatario del anteproyecto, para garantizar la máxima coordinación de los trabajos y mejorar la rentabilidad de las posibles obras.

En todo caso, el posible encargo de los Proyectos de Ejecución la llevará a cabo directamente la comunidad de propietarios, quien tiene libertad a la hora de seleccionar equipo técnico.

Para el desarrollo de esta fase se podrá contar, en la medida de lo posible, con el personal técnico asignado por Nasuvinsa, para la asistencia a las Juntas.

Resultado de la etapa 2: Consecución de acuerdos de obra de rehabilitación, en comunidades concretas, y asociado a ello la divulgación de la propuesta de rehabilitación energética.

Pamplona, a 25 de agosto de 2022.
NASUVINSA, Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.