

Anexo I. Especificaciones técnicas para la redacción de un Proyecto de Intervención Global, PIG, de regeneración energética urbana de un conjunto arquitectónico, y el posible instrumento urbanístico.

Ámbito: Conjunto Mendikale, en Ansoáin/Antsoain, Navarra.

1. Introducción.

En el presente anexo se incluye la descripción y planificación de los trabajos a desarrollar por parte del equipo adjudicatario del presente proceso de selección.

2. Proyecto de intervención global, PIG.

Un Proyecto de Intervención Global, es un documento técnico que afecta a varios edificios de vivienda colectiva, que responden a un proyecto de ejecución unitario o muy similar, configurando un entorno construido homogéneo.

El contenido básico de este documento técnico es el de una propuesta arquitectónica de rehabilitación edificatoria a nivel de anteproyecto, resultado de un procedimiento de participación ciudadana, que debe culminar con la adhesión de la mayoría de las comunidades de propietarios incluidas en dicho ámbito; con el objetivo último de dinamizar una actuación coordinada de regeneración urbana.

El marco normativo de los proyectos de intervención global de regeneración energética se fijó en el Decreto Foral 2/2016, de 27 de enero, que modificó el Decreto Foral 61/2013. Artículos 81 a 86.

Con un PIG aprobado, las comunidades de propietarios, además de contar con un documento técnico en el que se definen las actuaciones de rehabilitación que se podrían llevar a cabo sobre sus inmuebles, se pueden beneficiar de un marco de ayudas a la rehabilitación mejorado.

3. Propuesta de intervención en el espacio urbano.

El presente marco normativo de ayudas, como parte del nuevo instrumento de recuperación *Next Generation EU*, permite a España movilizar un volumen de inversión en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

El Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, regula los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social. En el Capítulo II, se define el *Programa de ayudas*

a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio. Dicho programa tiene como objeto la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios residenciales y de urbanización o reurbanización de espacios públicos dentro de ámbitos previamente delimitados.

Dentro de las especificaciones técnicas a incluir en el Plan de Intervención Global, se ha de incorporar una propuesta de intervención en el espacio urbano, de cara a la posible solicitud de adhesión al programa de ayudas a nivel de barrio.

4. Instrumento urbanístico asociado.

Un Proyecto de Intervención Global, PIG, no es un instrumento urbanístico, se trata de un documento técnico asimilable a un anteproyecto, que no está sujeto a tramitación urbanística.

Si la solución arquitectónica propuesta en el PIG altera las determinaciones urbanísticas del ámbito, el equipo adjudicatario de la redacción del PIG dentro del presente encargo, deberá elaborar el instrumento de desarrollo que sea exigido por el municipio, bien sea un Plan Especial de Actuación Urbana, PEAU o un Estudio de Detalle, ED.

Estos instrumentos serán motivados fundamentalmente por incrementos de volumetría, bien exigidos para la resolución de la accesibilidad, o por la adhesión de ampliaciones a las viviendas.

Este instrumento urbanístico, podrá venir también exigido por la propia administración municipal, que considere adecuado el dotar de carácter normativo la solución compositiva recogida en el Proyecto de Intervención Global, PIG. Principalmente vinculado al tema de composición de las fachadas.

En todo caso, se contará con el apoyo de Nasuvinsa, tanto en la redacción (aportando documentos tipo), como en la tramitación, actuando de interlocutor, si fuera necesario, con el ayuntamiento.

5. Contenido básico de un Proyecto de Intervención Global.

A continuación, se define el contenido básico a desarrollar para la elaboración de un documento de PIG.

Como punto de partida, de forma complementaria a la necesaria documentación gráfica, el equipo adjudicatario, deberá aportar infografías, que simulen los edificios tras el proceso de rehabilitación. Herramienta clave para el trabajo de participación con los propietarios de las viviendas.

A continuación, se incluye a modo orientativo un índice tipo del contenido básico del PIG que habrá de adaptarse a la solución arquitectónica propuesta.

A.- Documentación técnica.

1. Objetivo y contexto.

2. Agentes.

3. Ámbito.

3.1 Justificación y cuantificación del ámbito.

- Número de portales, nº de viviendas, superficie construida de uso residencial y % de uso viviendas sobre el resto de usos.

Nota: Para poder acogerse al programa de ayudas del capítulo II del Real Decreto 853/2021 del MITMA del al menos el 50 % de su superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, deberá tener uso residencial de vivienda.

3.2 Información extraída del diagnóstico de vulnerabilidad de los entornos construidos de Navarra.

3.3 Caracterización social del entorno.

4. Normativa de aplicación.

4.1 Normativa urbanística.

4.2 Normativa técnica vigente.

4.3 Normativa Foral en materia de Rehabilitación Protegida.

5. Criterios de aplicación del PIG.

Consideraciones generales sobre la aplicación del PIG.

6. Estado actual.

6.1 Tipologías edificatorias.

6.2 Características estructurales.

6.3 Características constructivas de los cerramientos.

6.4 Características de accesibilidad y seguridad de uso.

6.5 Instalaciones térmicas.

6.6 Resto de instalaciones generales.

6.7 Relación de IEE y CE tramitados.

6.8 Consideraciones sobre el espacio público.

7. Propuesta técnica.

Nota: El índice de este apartado se deberá adaptar a las peculiaridades de la solución arquitectónica que se haya definido para el ámbito del PIG.

7.1 Envolvente térmica.

7.1.1 Tratamiento base de las fachadas.

7.1.2 Tratamiento de plantas bajas.

7.1.3 Cuadro resumen de colores PIG.

7.1.4 Cubierta.

7.1.5 Carpinterías y modelos.

7.1.6 Intervenciones tipo de balcones.

7.1.7 Elementos adosados en fachadas (tendederos...).

7.1.8 Elementos singulares.

- 7.2 Accesibilidad.
- 7.3 Instalaciones térmicas. *Especial incidencia en el caso de que los edificios que cuenten con instalaciones centralizadas o calefacciones de barrio. .*
- 7.4 Resto de instalaciones.
- 7.5 Resto de adecuación funcional.
- 7.6 Intervención en espacio público.
- 8. Estimación económica y financiación.**
 - 8.1 Consideraciones sobre las estimaciones económicas.
 - 8.2 Análisis de los tipos de subvenciones existentes.
 - 8.3 Propuesta de financiación.
 - 8.4 Cuadro resumen de costes estimados de las actuaciones.
 - 8.4.1 Estimación económica Envolvente Térmica.
 - 8.4.2 Estimación económica de la propuesta de accesibilidad.
 - 8.4.3 Estimación económica de otras actuaciones necesarias.
 - 8.4.4 Cuadros resúmenes de las actuaciones.
- 9. Estimación de ahorros energéticos y económicos. Informativo.**
 - 9.1 Ahorros energéticos y de emisiones de CO2.
 - 9.2 Ahorros económicos.
 - 9.3 Resumen de ahorros esperados.

Nota: *Estos ahorros se calcularán en base a las certificaciones tipo que se hagan de los edificios. Partiendo de la certificación energética de un portal tipo antes y después de la rehabilitación.*
- 10. Conclusiones del Plan de Participación.**
 - 10.1 Principales resultados. Relación de adhesiones.
 - 10.2 Aspectos destacados del proceso de participación.

Nota: *Principales consideraciones técnicas y aportaciones que han surgido en los distintos talleres y reuniones informativas.*
- 11. Documentación gráfica.**

Nota: *Se recomienda la maqueta en formato A3.*

 - 11.1 Listado de planos.
 - 11.2 Planos de Estado Actual.
 - 11.3 Planos de Propuesta.

B.- Documentación complementaria.

Anexo I. Certificaciones energéticas tipo.

Anexo II. Plan de participación (no público por protección de datos).

Documentos de adhesión al PIG.

Nota: *Conforme a modelo aportado por Nasuvinsa.*

Relación de reuniones celebradas en el plan.

Presentación tipo de las reuniones.

6. Programa para la elaboración de los trabajos. Fases de trabajo.

Para la elaboración de los trabajos se aporta una planificación temporal, con una duración máxima de 6 meses.

El equipo adjudicatario podrá presentar un calendario alternativo 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.

- **Fase 1: Revisión de la propuesta de concurso.**

Como punto de partida se deberá contrastar la información aportada por Nasuvinsa para el proceso de selección. En relación a los planos en .dwg facilitados, aclarar que estos 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 los realmente ejecutado. Si alguna comunidad de propietarios, finalmente acuerda contratar algún Proyecto de Ejecución al equipo adjudicatario, éste deberá hacer una revisión profunda de estos planos iniciales.

En base a las consideraciones realizadas por la mesa de contratación y las indicaciones del equipo técnico de Nasuvinsa, el equipo adjudicatario deberá adaptar y/o desarrollar la propuesta ganadora presentada (si fuera necesario), elaborando toda la documentación necesaria para llevar a cabo el proceso de participación con el conjunto de los vecinos.

Se deberá incluir, al menos, infografía del portal tipo, descripción gráfica de la propuesta de arquitectura (envolvente térmica, accesibilidad y resto de adecuación funcional), así como una estimación económica por cada tipo de actuación (principalmente envolvente térmica y accesibilidad), antes y después de las subvenciones, y unas cuotas estimadas de financiación.

En esta fase se llevará a cabo reuniones además de con los técnicos de las administraciones implicadas, con los administradores de fincas y/o vecinos identificados. Con el objetivo de contrastar esta información, antes de iniciar el proceso de participación con la totalidad de los portales y vecinos.

Para la elaboración de esta documentación Nasuvinsa aportará al equipo adjudicatario presentaciones y resúmenes tipo si fuera necesario.

El plazo máximo para el desarrollo de esta fase inicial es de **2 meses**.

- **Fase 2: Plan de participación.**

Una vez validada la documentación de la fase 1 por Nasuvinsa, se iniciará el Plan de Participación con los vecinos de los portales incluidos en el ámbito. Éste se basará en reuniones informativas, en los espacios que proporcione el ayuntamiento, en las que se proyectará y explicará la solución, además de recoger las sugerencias y propuestas vecinales.

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.

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, buzoneo y carteles en los portales.

Se deberán recopilar las adhesiones de los portales al PIG, en base a anexo aportado por Nasuvinsa. El objetivo es alcanzar como mínimo la adhesión de la mayoría de los portales y garantizar que se ha informado al conjunto de los portales integrados en el ámbito.

De forma paralela a este Plan de Participación, se trabajará de forma concreta con aquellas comunidades de propietarios que estén más interesados en realizar las obras, cara a intentar conseguir los acuerdos necesarios para la ejecución de las obras de rehabilitación. Para ello, se aportará la documentación necesario cara a la celebración de Juntas Extraordinarias si fuera necesario. Nasuvinsa propondrá como equipo redactor para los Proyectos de Ejecución al equipo adjudicatario del PIG, para garantizar la máxima coordinación de los trabajos y buscar actuaciones que trasciendan a un único portal, mejorando la rentabilidad de las posibles obras.

En todo caso, el posible encargo de los Proyectos de Ejecución la llevarán a cabo directamente las comunidades de propietarios, quienes tienen 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 de Nasuvinsa, y se contempla una duración máxima de **2 meses**.

- **Fase 3. Elaboración del documento PIG, y en el caso de ser necesario del Instrumento Urbanístico.**

Una vez cerrado el proceso de participación, tendrá lugar una reunión con el equipo técnico de Nasuvinsa y resto de técnicos municipales, cara a estudiar las conclusiones del Plan de Participación. A partir de lo tratado en esta reunión el equipo adjudicatario adaptará, en el caso de ser necesario, la propuesta arquitectónica presentada, para dar respuesta a las conclusiones extraídas de dicho Plan de Participación, así como a las indicaciones técnicas dadas por los técnicos municipales y de Nasuvinsa.

En el caso de ser necesario se deberá llevar a cabo la redacción del Instrumento Urbanístico (PEAU o ED) que se desprenda de la solución contemplada en el PIG. Nasuvinsa podrá aportar modelos tipo de estos documentos.

La duración máxima del periodo de adaptación de la propuesta (si fuera necesario) y de elaboración del PIG, y el correspondiente instrumento urbanístico es de **2 meses**.

- **Fase 4. Entrega y revisión del documento PIG.**

El documento de PIG, y en el caso de ser necesario PEAU o ED, serán revisados por los técnicos de Nasuvinsa y técnicos municipales.

Una vez recibido el visto bueno a los documentos presentados, tendrá lugar una reunión final con el conjunto de los vecinos en los que se expondrá la solución definitiva recogida en el PIG.

Finalmente, el Ayuntamiento enviará el documento de PIG al Gobierno de Navarra, a quien corresponde su aprobación.

Pamplona, a 12 de noviembre de 2021.
NASUVINSA, Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.