

## **Anexo de especificaciones técnicas a tener en cuenta a la hora de desarrollar la propuesta y redactar el Proyecto de Intervención Global para la regeneración urbana del conjunto arquitectónico denominado Agrupación Hilarión Eslava, en Burlada.**

---

### **A. Consideraciones sobre la Propuesta técnica.**

#### **1. Levantamiento de planos.**

Los planos aportados están realizados conforme a los planos de proyecto original. En concreto, la accesibilidad se ha actualizado, correspondiéndose con lo construido en la actualidad, tras realizar visitas al ámbito. Esta información es orientativa y deberá ser contrastada en el caso de acometer un Proyecto de Ejecución.

#### **2. Accesibilidad actual.**

En origen, ningún portal dispone de ascensor. Se adjunta a continuación una tabla resumen con los datos conocidos sobre la accesibilidad de los portales del ámbito.

<b>Dirección</b>	<b>Portal</b>	<b>Nº viv.</b>	<b>Tipo</b>	<b>Accesibilidad</b>	<b>Comentarios</b>
C/ La Nogalera	1	8	B+3	Sin ascensor.	
C/ La Nogalera	3	8	B+3	Sin ascensor.	
C/ Las Lavanderas	2	8	B+3	Sin ascensor.	
C/ Las Lavanderas	4	8	B+3	Sin ascensor.	
C/ Las Lavanderas	6	8	B+3	Sin ascensor.	
C/ Las Lavanderas	8	8	B+3	Sin ascensor.	
C/ Las Lavanderas	10	8	B+3	Sin ascensor.	
<b>Portales</b>	<b>7</b>	<b>56</b>			

La accesibilidad de los portales queda recogida en los planos aportados por Nasuvinsa (Plano de emplazamiento planta baja). No obstante, tendrá que ser contrastado en el momento en que se acometa un Proyecto de Ejecución. Debe de plantearse una solución que pueda ser aplicada a todo el ámbito de actuación de forma ordenada y que pueda acometerse por los portales de forma individualizada.

#### **3. 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 (Ej.: IDAE).

En relación a la solución constructiva, se deberán garantizar soluciones contrastadas, que permitan ejecutar los distintos portales por fases, buscando actuaciones económicamente viables y con una importante calidad arquitectónica.

Se debe garantizar el dotar a las viviendas de tendedero, quedando protegidos de vistas desde la calle.

Resumen de información más relevante del proyecto y de las reuniones con los vecinos:

- Los tendederos, en la actualidad, se localizan en la fachada trasera que da al jardín común.

- Existe una problemática en las recogidas de pluviales, las cuales son inexistentes en la zona del jardín, que está generando problemas de humedades en las viviendas de planta bajas.

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

##### **Instalaciones térmicas y ACS.**

Todas las viviendas disponen de instalación individualizada. La acometida de gas natural discurre, en cada portal, por las fachadas exteriores, hacia las calles principales.

En algunos casos, los contadores de gas están centralizados en el portal, en la caja de escalera y, en otros casos (la minoría) los contadores están en la fachada exterior, en las ventanas de las cocinas.

Los conductos de calderas individuales salen por fachada exterior, hacia la calle.

En relación a la instalación de gas natural existente en las viviendas se debería tener en cuenta a la hora de realizar la envolvente térmica:

- Alineación de chimeneas y las rejillas existentes en las viviendas.
- Ocultación de los reguladores y la llave de paso de las instalaciones.
- Posibilidad de dotar a todas las viviendas de preinstalación de gas, en el caso de que no cuenten con ella.

##### **Telecomunicaciones.**

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

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

Existe una gran cantidad de cableado e instalaciones por fachada. Se deberá estudiar y resolver el sistema para canalizar de las instalaciones y trenzados existentes, con la posibilidad de plantearse algún sistema registrable que facilite el acceso a las mismas, por ejemplo, a las cajas de telecomunicaciones, y que eviten que en un futuro vuelvan a aparecer trenzados por fachada.

Igualmente se debe resolver el modo de ocultamiento de vistas tanto de los tendederos como de las máquinas de aire acondicionado, presentes en las fachadas traseras de los bloques.

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

Se buscan actuaciones generales sobre el resto de las instalaciones, que se deberán concretar sobre la realidad concreta de cada portal en el momento de ejecutar los Proyectos Técnicos de cada uno de ellos.

##### **Otros.**

Contemplar el tratamiento de las chimeneas de cubierta.

Tratamiento de los aleros.

## B. Contenido técnico y desarrollo del PIG.

Un Proyecto de Intervención Global es un documento técnico que afecta a varios inmuebles de vivienda colectiva, incluidos en un ámbito determinado, en el que se define 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. Concretamente, los artículos 81 a 86.

El contenido básico de este documento técnico es una propuesta arquitectónica de rehabilitación edificatoria a nivel de anteproyecto, que ha sido consensuada y contrastada a través de un procedimiento de participación ciudadana.

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 en sus comunidades, se pueden beneficiar de un marco de ayudas mejorado.

A continuación, se define el contenido básico a desarrollar dentro de un documento de PIG. En el caso de ser necesario, NASUVINSA podrá aportar al equipo que resulte adjudicatario de este procedimiento un documento de PIG modelo completo.

### A.- DOCUMENTO TÉCNICO.

1. **Objetivo y contexto.**
2. **Agentes.**
3. **Delimitación del ámbito.**
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.**
  - 5.1 Consideraciones generales sobre la aplicación del PIG.
  - 5.2 Intervenciones en la envolvente térmica.
  - 5.3 Accesibilidad.
  - 5.4 Instalaciones térmicas.
  - 5.5 Resto de adecuación funcional.
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.
- 7.4 Resto de adecuación funcional.
- 7.5 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 Envoltente Térmica Tipo Testero.
    - 8.4.2 Estimación económica Envoltente Térmica Tipo Central.
    - 8.4.3 Estimación económica Envoltente Térmica Tipo Exento.
    - 8.4.4 Estimación económica de la propuesta de accesibilidad.
    - 8.4.5 Cuadro resumen 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.
- 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 maquetación en formato A3.**
  - 11.1 Listado de planos.
    - Planos de Estado Actual.
    - 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.

Relación de reuniones celebradas en el plan.

Presentación tipo de las reuniones.

## C. Instrumento urbanístico de desarrollo.

El documento de 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.

En el caso de que la solución arquitectónica propuesta en el PIG exija la tramitación de un instrumento de desarrollo urbanística, tal como un Estudio de Detalle, ED, o un Plan Especial de Actuación Urbana, PEAU, el equipo adjudicatario del PIG deberá redactar este documento. En todo caso, 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.

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.

Los honorarios correspondientes a la redacción de este documento están incluidos en los honorarios del FIG.

Pamplona, a 17 de septiembre de 2.021.  
NASUVINSA, Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.