GUíA B:

DE EDIFICACIÓN, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN SOSTENIBLE.

Criterios técnicos para proyectos, obras y licitaciones.

BORRADOR

AYUNTAMIENTO DE BAÑARES (LA RIOJA)

NOVIEMBRE 2026

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO
SECRETARÍA GENERAL PARA EL RETO DEMOGRÁFICO
DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICAS CONTRA LA DESPOBLACIÓN
Ayuntamiento de Bañares
BAÑARES CIRCULAR DINAMIZACIÓN TERRITORIAL SOSTENIBLE

INDICE

1. OBJETO DE LA GUÍA....4
2. CARÁCTER DE LA GUÍA....4
2.1. Alcance y relación con la normativa....5
3. PRINCIPIOS DE INTERVENCIÓN....5
3.1. Rehabilitar antes que sustituir....5
3.2. Ocupar antes que expandir....6
3.3. Conservar antes que reemplazar....6
3.4. Reducir la demanda antes que producir energía....6
3.5. Construir para durar....7
3.6. Construir para poder desmontar....7
3.7. Compatibilizar eficiencia y patrimonio....7
4. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN....8
ÁREA U – MODELO URBANO, PAISAJE Y ESPACIO PÚBLICO....8
ÁREA P – PATRIMONIO E IDENTIDAD ARQUITECTÓNICA....8
ÁREA E – ENERGÍA Y CONFORT....9
ÁREA A – AGUA, SUELO Y VEGETACIÓN....10
ÁREA M – MATERIALES Y ECONOMÍA CIRCULAR....10
ÁREA R – OBRA, DEMOLICIÓN Y RESIDUOS....11
ÁREA H – HABITABILIDAD, SALUD Y ACCESIBILIDAD....12
ÁREA G – USO, MANTENIMIENTO Y VIDA ÚTIL....12
5. METODOLOGÍA DE APLICACIÓN DE LA GUÍA....12
5.1. Identificación y caracterización de la actuación....13
5.2. Aplicabilidad de las medidas....14
5.3. Fase previa y definición de objetivos....15
5.4. Aplicación en fase de Proyecto Básico....16
5.5. Aplicación en el Proyecto de Ejecución....17
5.6. Aplicación en Licitación y Contratación....19
5.7. Control durante la ejecución de la obra....20
5.8. Final de obra y acreditación....23

BORRADOR

5.9. Evaluación prevista y evaluación acreditada 25
5.10. Trazabilidad de las medidas 25
5.11. Responsabilidad de la justificación 27
5.12. Esquema general del procedimiento 28
6. ESTRUCTURA DE CADA FICHA 28
7. SISTEMA DE EVALUACIÓN MUNICIPAL 34
7.1. Aplicabilidad 34
7.2. Medidas N – Normativas 35
7.3. Valoración de las medidas voluntarias 35
7.4. Ponderación de las medidas 36
7.5. Resultado global 37
7.6. Clasificación municipal 37
7.7. Condiciones previas para la clasificacion 38
7.8. Clasificación prevista y clasificación acreditada 38
7.9. Carácter de la clasificación 39
8. CRITERIOS ESPECÍFICOS PARA LAS OBRAS MUNICIPALES 39
9. REHABILITACIÓN DEL CASCO URBANO 40
10. UNA ARQUITECTURA CONTEMPORÁNEA COMPATIBLE CON BAÑARES 41
11. OBJETIVO FINAL 41
ANEXOS 42
Anexo I. Catálogo de fichas técnicas. 42
Anexo II. Matriz municipal de evaluación y clasificación. 42
Anexo III. Modelo de Memoria de Sostenibilidad. 42
Anexo IV. Lista de comprobación de proyecto. 42
Anexo V. Lista de seguimiento de obra y final de obra. 42
Anexo VI. Banco de cláusulas para contratación pública. 42
Anexo VII. Ficha de cierre y clasificación municipal. 42
Anexo VIII. Referencias técnicas y normativas. 42

BORRADOR

1. OBJETO DE LA GUÍA

La presente guía tiene por objeto establecer criterios técnicos de referencia para mejorar la calidad arquitectónica, ambiental, energética y constructiva de las actuaciones que se desarrollen en el municipio de Bañares.

La Guía presta especial atención a:

- la conservación y rehabilitación del parque edificado existente;
- la recuperación de viviendas y edificios actualmente infrautilizados;
- la preservación de la identidad arquitectónica y paisajística de Bañares;
- la mejora del comportamiento energético de los edificios;
- la utilización eficiente del agua y de los recursos;
- la conservación y reutilización de materiales y elementos constructivos;
- la reducción y correcta gestión de los residuos de construcción y demolición;
- la mejora de la accesibilidad, habitabilidad, salubridad y confort en los edificios;
- la integración de las instalaciones contemporáneas en edificios y entornos de valor patrimonial;
- la mejora ambiental y funcional del espacio público;
- La adaptación del municipio a los efectos previsibles del cambio climático.

La sostenibilidad se entiende como una característica transversal de la arquitectura y del urbanismo, y no únicamente como la incorporación de instalaciones de producción energética renovable.

2. CARÁCTER DE LA GUÍA

La Guía tendrá inicialmente carácter **técnico, orientativo y divulgativo.**

No sustituirá:

- al Plan General de Ordenación Urbana (PGOU);
- a la normativa urbanística
- a la legislación de patrimonio;
- al Código Técnico de la Edificación (CTE);
- a la normativa de accesibilidad;
- a la normativa energética;
- a la normativa de residuos;
- ni al resto de legislación sectorial aplicable.

BORRADOR

Cuando una acción propuesta en esta Guía derive directamente de una obligación legal o reglamentaria, se identificará expresamente como **requisito normativo** y no como mejora voluntaria.

Las recomendaciones de la Guía podrán utilizarse como referencia para:

1. Proyectos y obras promovidos por el Ayuntamiento;
2. Pliegos de contratación pública
3. Convocatorias municipales de ayudas a la rehabilitación
4. Asesoramiento previo a particulares
5. Convenios de rehabilitación
6. Futuras ordenanzas municipales
7. Futuras modificaciones o revisiones del planeamiento

2.1. Alcance y relación con la normativa

La presente Guía constituye una herramienta técnica municipal de referencia para el diseño, redacción, contratación, ejecución, seguimiento y evaluación de las actuaciones edificatorias y de urbanización en el municipio de Bañares.

Su aplicación no sustituye el cumplimiento de la normativa urbanística, técnica, patrimonial, ambiental o sectorial que resulte de aplicación. En caso de contradicción, prevalece la normativa.

Las medidas identificadas como "N - Normativas" no generan puntuación en el sistema municipal de sostenibilidad y deberán entenderse como puntos de control del cumplimiento reglamentario.

El resto de las medidas, tendrán carácter voluntario salvo que sean expresamente incorporadas como obligación en un proyecto municipal, pliego, convocatoria de ayudas, convenio, ordenanza o instrumento normativo correspondiente.

3. PRINCIPIOS DE INTERVENCIÓN

3.1. Rehabilitar antes que sustituir

La conservación y adaptación del edificio existente será, con carácter general, preferible a su demolición y sustitución cuando resulte técnica, funcional y económicamente razonable.

La rehabilitación permite conservar simultáneamente:

BORRADOR

- recursos materiales;
- energía incorporada;
- estructura urbana;
- identidad arquitectónica;
- memoria del lugar;
- y actividad dentro del casco urbano.

3.2. Ocupar antes que expandir

Se priorizará la recuperación de:

- viviendas vacías;
- solares intersticiales;
- edificaciones abandonadas;
- construcciones susceptibles de cambio de uso;
- y parcelas ya urbanizadas,

frente a nuevas ocupaciones de suelo.

3.3. Conservar antes que reemplazar

Antes de sustituir un elemento constructivo deberá estudiarse la posibilidad de:

- Conservarlo;
- Repararlo;
- Reforzarlo;
- Adaptarlo;
- desmontarlo y recolocarlo;
- o reutilizarlo.

3.4. Reducir la demanda antes que producir energía

La estrategia energética seguirá, con carácter general, este orden:

1. Reducir necesidades
2. Mejorar la envolvente
3. Controlar infiltraciones
4. Gestionar adecuadamente la ventilación
5. Controlar las ganancias solares
6. Utilizar instalaciones eficientes
7. Incorporar energías renovables

BORRADOR

3.5. Construir para durar

Los materiales y soluciones constructivas deberán seleccionarse teniendo en consideración:

- durabilidad;
- mantenimiento;
- reparabilidad;
- compatibilidad entre materiales;
- posibilidad de sustitución;
- y comportamiento durante todo su ciclo de vida.

3.6. Construir para poder desmontar

Cuando técnicamente sea razonable se favorecerán:

- uniones mecánicas;
- construcción en seco;
- capas constructivas separables;
- elementos registrables;
- soluciones reversibles;
- y sistemas que permitan recuperar materiales al final de su vida útil.

3.7. Compatibilizar eficiencia y patrimonio

La mejora energética nunca deberá entenderse exclusivamente como incremento del espesor del aislamiento o incorporación indiscriminada de instalaciones.

En edificios tradicionales deberá analizarse conjuntamente:

- comportamiento higrotérmico;
- materiales existentes;
- ventilación
- humedad
- inercia térmica
- puentes térmicos
- carpinterías
- composición de fachadas
- cubiertas
- y valor arquitectónico.

BORRADOR

4. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

La Guía se estructura en ocho áreas.

ÁREA U – MODELO URBANO, PAISAJE Y ESPACIO PÚBLICO

U-01. Priorizar la rehabilitación y reutilización del parque edificado existente.

U-02. Priorizar la ocupación de vacíos urbanos frente al crecimiento exterior

U-03. Mantener la escala, parcelación y estructura urbana característica del núcleo.

U-04. Proteger la transición entre núcleo urbano y paisaje agrícola.

U-05. Reducir la impermeabilización innecesaria del suelo.

U-06. Favorecer recorridos peatonales continuos, accesibles y sombreados.

U-07. Incorporar arbolado y vegetación compatible con el paisaje local.

ÁREA P – PATRIMONIO E IDENTIDAD ARQUITECTÓNICA

P-01. Conservar las tipologías arquitectónicas tradicionales

La intervención deberá partir del conocimiento del edificio existente.

Se analizarán:

- estructura;
- geometría;
- composición;
- sistema constructivo;
- materiales;
- huecos;
- aleros;
- cubiertas;
- medianeras;
- carpinterías;
- cerrajerías;
- elementos singulares;

P-02. Conservar los elementos constructivos que definan el carácter del edificio

Se priorizará la reparación frente a la sustitución de elementos que conserven valor arquitectónico o constructivo.

P-03. Mantener la composición y proporción de los huecos

BORRADOR

Las necesidades de iluminación, aislamiento o renovación de carpinterías deberán resolverse evitando alterar injustificadamente la composición histórica de las fachadas

P-04. Integrar instalaciones contemporáneas

Especial atención requerirán:

- unidades exteriores de climatización;
- aerotermia;
- paneles solares;
- conductos;
- cuadros eléctricos;
- antenas;
- cableado;
- ventilaciones;
- contadores.

Su implantación deberá minimizar el impacto sobre fachadas, cubiertas y espacios urbanos de interés.

P-05. Resolver las instalaciones solares de manera compatible con el patrimonio

La producción renovable deberá considerarse desde el proyecto arquitectónico y no como un elemento añadido posteriormente.

P-06. Recuperar materiales tradicionales siempre que mantengan prestaciones adecuadas

Piedra, madera, teja, elementos metálicos, carpinterías y piezas singulares deberán evaluarse antes de su eliminación.

ÁREA E – ENERGÍA Y CONFORT

E-01. Aprovechar las condiciones climáticas mediante diseño pasivo

E-02. Mejorar térmicamente la envolvente sin generar patologías

En rehabilitación deberá verificarse especialmente:

- Riesgo de condensaciones;
- Continuidad del aislamiento;
- Encuentros con forjados;
- Jambas y dinteles;
- Encuentros con medianeras;
- Contacto con el terreno;

BORRADOR

- Y comportamiento de muros existentes.

E-03. Reducir infiltraciones de aire no controladas

E-04. Garantizar ventilación y calidad del aire interior

E-05. Incorporar protección solar adecuada

La captación solar favorable en invierno deberá compatibilizarse con la reducción del sobrecalentamiento estival.

E-06. Priorizar instalaciones térmicas eficientes

E-07. Incorporar energías renovables de forma proporcionada e integrada

E-08. Comprobar las prestaciones realmente ejecutadas

En actuaciones de entidad suficiente se recomendarán comprobaciones mediante:

- termografía;
- ensayos de estanqueidad;
- comprobación de caudales;
- equilibrado de instalaciones;
- y revisión del funcionamiento de los sistemas.

ÁREA A – AGUA, SUELO Y VEGETACIÓN

A-01. Reducir el consumo de agua potable

A-02. Favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales

A-03. Reducir superficies impermeables

A-04. Estudiar la recuperación o utilización de aguas pluviales cuando resulte viable

A-05. Utilizar vegetación adaptada al clima y de bajo consumo hídrico

A-06. Evitar soluciones de urbanización que incrementen innecesariamente la escorrentía

ÁREA M – MATERIALES Y ECONOMÍA CIRCULAR

M-01. Mantener los materiales existentes siempre que resulte viable

M-02. Priorizar materiales durables y reparables

M-03. Favorecer materiales procedentes de reutilización

M-04. Incorporar materiales reciclados cuando sus prestaciones sean adecuadas

M-05. Seleccionar productos reciclables al final de su vida útil

M-06. Favorecer productos con información ambiental verificable

M-07. Priorizar sistemas constructivos desmontables

BORRADOR

M-08. Evitar materiales incompatibles con los soportes tradicionales.

ÁREA R – OBRA, DEMOLICIÓN Y RESIDUOS

R-01. Prevenir la generación de residuos desde el proyecto

La primera estrategia de gestión de residuos será evitar producirlos.

Se deberá favorecer:

- modulación de las soluciones;
- optimización de despieces;
- mediciones ajustadas;
- control de pedidos;
- prefabricación;
- protección de material acopiado;
- y reutilización de sobrantes.

R-02. Caracterizar previamente los residuos de las demoliciones

Antes de una demolición o rehabilitación importante deberá estudiarse la composición del edificio.

Especialmente deberán identificarse los materiales que puedan requerir gestión específica.

R-03. Realizar desmontaje selectivo antes de la demolición

La secuencia general será:

1. retirada de elementos reutilizables;
2. retirada de residuos y materiales especiales;
3. desmontaje de instalaciones;
4. desmontaje de carpinterías;
5. desmontaje de falsos techos y revestimientos;
6. desmontaje de particiones;
7. demolición controlada de elementos estructurales
8. demolición de cimentaciones cuando proceda.

R-04. Separar residuos en origen

R-05. Prever físicamente la zona de almacenamiento de RCD

R-06. Minimizar polvo, ruido, barro y molestias al entorno

R-07. Reducir transportes innecesarios

R-08. Favorecer la utilización de materiales recuperados dentro de la propia actuación

BORRADOR

ÁREA H – HABITABILIDAD, SALUD Y ACCESIBILIDAD

H-01. Mejorar la accesibilidad de los edificios existentes

Las soluciones deberán adaptarse al edificio evitando que la dificultad de alcanzar una solución ideal impida realizar mejoras parciales técnicamente razonables.

H-02. Mejorar la accesibilidad del espacio público

H-03. Garantizar una adecuada calidad del aire interior

H-04. Reducir materiales con emisiones perjudiciales

H-05. Mejorar el confort térmico

H-06. Mejorar el confort acústico

H-07. Favorecer la iluminación natural suficiente

ÁREA G – USO, MANTENIMIENTO Y VIDA ÚTIL

G-01. Diseñar considerando el mantenimiento futuro

G-02. Facilitar el acceso y registro de las instalaciones

G-03. Entregar información comprensible a los usuarios

G-04. Establecer mantenimiento preventivo

G-05. Evaluar las soluciones mediante su coste durante el ciclo de vida y no exclusivamente por inversión inicial

5. METODOLOGÍA DE APLICACIÓN DE LA GUÍA

La aplicación de la presente Guía se realizará de forma progresiva a lo largo de las distintas fases de la actuación, desde el análisis inicial hasta la finalización de las obras.

El objetivo del procedimiento es garantizar que las medidas de sostenibilidad seleccionadas no se limiten a una declaración de intenciones, sino que queden correctamente definidas en proyecto, incorporadas a la documentación contractual cuando proceda, ejecutadas durante la obra y finalmente verificadas.

La metodología se basa en cinco principios:

- seleccionar únicamente las medidas que resulten aplicables a la actuación;
- definir desde las primeras fases los objetivos de sostenibilidad;
- trasladar las medidas seleccionadas a los documentos técnicos correspondientes;
- realizar un seguimiento de su correcta ejecución;
- acreditar documentalmente las medidas efectivamente realizadas.

BORRADOR

La evaluación obtenida durante la fase de proyecto tendrá carácter provisional.

La clasificación definitiva de la actuación se establecerá a partir de las medidas efectivamente ejecutadas y acreditadas al finalizar las obras.

5.1. Identificación y caracterización de la actuación

Antes de seleccionar las medidas de la Guía deberá definirse el alcance de la intervención.

A estos efectos, la actuación podrá corresponder, entre otras, a alguna de las siguientes categorías:

- obra nueva;
- rehabilitación integral;
- rehabilitación parcial;
- reforma;
- intervención en edificio de carácter tradicional o patrimonial;
- urbanización;
- actuación sobre espacio público;
- demolición o desmontaje;
- mantenimiento o renovación de instalaciones.

En esta fase se identificarán asimismo los principales condicionantes de la actuación:

- situación urbanística;
- características del edificio o parcela;
- estado de conservación;
- sistema constructivo existente;
- posibles afecciones patrimoniales;
- condiciones de accesibilidad;
- comportamiento energético;
- presencia de humedades o patologías;
- instalaciones existentes;
- disponibilidad de recursos y servicios;
- relación con el espacio público y el paisaje;
- condicionantes derivados del uso previsto.

En actuaciones sobre edificios existentes, deberá partirse, siempre que la entidad de la intervención lo justifique, de un conocimiento suficiente del estado previo.

El diagnóstico previo permitirá evitar la aplicación de soluciones estandarizadas que puedan resultar incompatibles con el edificio existente

BORRADOR

ORIENTACIÓN SEGÚN EL TIPO DE ACTUACIÓN

Sin perjuicio del análisis individualizado de cada medida, podrán considerarse especialmente relevantes las siguientes áreas en función del tipo de actuación:

Tipo de actuación	Áreas relevantes
Obra nueva	U, E, A, M, H y G
Rehabilitación integral	P, E, M, R, H y G
Rehabilitación de edificación tradicional	P, E, M, H y G
Reforma parcial	E, M, H y G, según alcance
Urbanización y espacio público	U, A, M, H y G
Demolición o desmontaje	M y R
Obra municipal	Todas las áreas que resulten aplicables

La presente tabla tendrá carácter orientativo y no supondrá la consideración automática como «No aplicables» de las restantes áreas.

La aplicabilidad deberá determinarse siempre en función de las características concretas de la actuación.

5.2. Aplicabilidad de las medidas

Una vez caracterizada la actuación se analizarán las medidas correspondientes a las ocho áreas de la Guía:

U — Modelo urbano, paisaje y espacio público.

P — Patrimonio e identidad arquitectónica.

E — Energía y confort.

A — Agua, suelo y vegetación.

M — Materiales y economía circular.

R — Obra, demolición y residuos.

H — Habitabilidad, salud y accesibilidad.

G — Uso, mantenimiento y vida útil.

Cada medida se clasificará inicialmente como:

A — Aplicable

La naturaleza, características y alcance de la actuación permiten considerar la medida y ésta guarda relación con los trabajos previstos.

BORRADOR

NA — No aplicable

La medida no guarda relación con la actuación, no existe posibilidad razonable de intervención sobre el elemento correspondiente o las características de la obra impiden técnicamente su consideración.

La condición de «No aplicable» deberá justificarse brevemente.

Las medidas justificadamente declaradas como «NA» quedarán excluidas tanto de la puntuación obtenida como de la puntuación máxima posible de la actuación.

No deberá utilizarse la consideración de «No aplicable» para excluir medidas técnicamente viables con el único objeto de aumentar artificialmente la puntuación obtenida.

La justificación de la no aplicabilidad formará parte de la documentación de evaluación y podrá ser objeto de revisión por el técnico municipal.

La ausencia de una medida en la propuesta inicial del proyectista no constituirá por sí misma justificación suficiente para considerarla no aplicable.

5.3. Fase previa y definición de objetivos

En la fase inicial se establecerán los objetivos generales de sostenibilidad de la actuación.

Cuando resulte procedente se considerarán especialmente:

- conservación de edificios y elementos existentes;
- reducción de la demanda energética;
- mejora del confort térmico;
- mejora de la calidad del aire interior;
- reducción del consumo de agua;
- utilización eficiente de recursos;
- reutilización de materiales;
- reducción de residuos;
- mejora de la accesibilidad;
- integración arquitectónica de instalaciones;
- adaptación al cambio climático;
- reducción de necesidades de mantenimiento;
- aumento de la durabilidad y reparabilidad.

BORRADOR

NIVEL OBJETIVO DE LA ACTUACIÓN

Cuando resulte conveniente, el promotor podrá establecer desde la fase inicial un nivel municipal de sostenibilidad objetivo.

En las actuaciones promovidas por el Ayuntamiento podrá definirse expresamente un nivel mínimo a alcanzar.

El nivel objetivo servirá como referencia durante el desarrollo del proyecto y permitirá seleccionar las medidas necesarias para alcanzarlo.

La definición de un nivel objetivo no supondrá la obtención automática de dicha clasificación, que deberá ser posteriormente comprobada y acreditada conforme al procedimiento establecido en esta Guía.

Ejemplo:

OBJETIVO MUNICIPAL DE LA ACTUACIÓN: NIVEL 2 — ACTUACIÓN SOSTENIBLE

M0 — MATRIZ PRELIMINAR DE APLICABILIDAD

En esta fase deberá elaborarse una Matriz Preliminar de Aplicabilidad, en la que se identificarán:

- medidas aplicables;
- medidas no aplicables;
- carácter de cada medida;
- objetivos inicialmente previstos;
- posibles condicionantes técnicos.

La M0 constituirá el estado inicial de la matriz municipal de evaluación y será actualizada a medida que avance la actuación. Constituirá el documento de partida para las siguientes fases.

5.4. Aplicación en fase de Proyecto Básico

Cuando la actuación requiera Proyecto Básico, éste deberá incorporar los criterios generales de sostenibilidad que condicionen las decisiones arquitectónicas fundamentales.

En esta fase deberán quedar definidos, cuando corresponda:

- implantación y relación con el entorno;
- conservación de elementos existentes;
- estrategia pasiva;

BORRADOR

- orientación;
- configuración de huecos;
- protección solar;
- criterios generales de envolvente;
- estrategia energética;
- accesibilidad;
- criterios de integración patrimonial;
- criterios generales de materiales;
- estrategia de gestión de agua;
- criterios de urbanización y vegetación.

La documentación incluirá una Memoria Preliminar de Sostenibilidad, en la que se indicarán:

- características generales de la actuación;
- principales condicionantes existentes;
- objetivos de sostenibilidad;
- medidas seleccionadas;
- medidas consideradas no aplicables y su justificación;
- nivel municipal de sostenibilidad inicialmente previsto.

La puntuación obtenida en esta fase tendrá únicamente carácter orientativo.

5.5. Aplicación en el Proyecto de Ejecución

El Proyecto de Ejecución deberá desarrollar técnicamente las medidas seleccionadas y garantizar su correcta definición, valoración económica y posterior ejecución.

Las medidas deberán incorporarse, según corresponda, a:

- memoria;
- planos;
- detalles constructivos;
- pliego de condiciones;
- mediciones;
- presupuesto;
- Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCD);
- Plan de Control de Calidad;
- documentación energética;
- documentación de instalaciones;
- documentos técnicos que resulten necesarios según la naturaleza de la medida.

BORRADOR

No se considerará suficientemente definida una medida cuando únicamente figure mencionada en la memoria sin quedar trasladada a la documentación necesaria para permitir su correcta ejecución, valoración y control.

Deberá existir coherencia y trazabilidad entre las determinaciones técnicas, gráficas y económicas del proyecto, prestando especial atención a la correspondencia entre:

Memoria → Planos → Pliego → Mediciones → Presupuesto.

Cuando una medida implique prestaciones concretas de materiales, productos, equipos o sistemas, éstas deberán quedar definidas mediante parámetros verificables.

Cuando la medida dependa de una determinada forma de ejecución, deberán definirse las condiciones necesarias en el pliego, los detalles constructivos y, cuando proceda, en el Plan de Control de Calidad.

PROPORCIONALIDAD DOCUMENTAL

La documentación exigida para justificar cada medida será proporcional a su naturaleza, alcance e importancia dentro de la actuación.

No será necesario reproducir una misma justificación de forma idéntica en todos los documentos cuando ello no aporte información adicional.

No obstante, deberá existir documentación suficiente para:

- identificar la medida;
- definir técnicamente la solución adoptada;
- incorporarla económicamente al proyecto cuando genere unidades de obra;
- establecer, cuando resulte necesario, su procedimiento de control;
- y permitir posteriormente comprobar su correcta ejecución.

Las medidas que impliquen unidades de obra específicas deberán disponer de correspondencia suficiente entre su definición técnica y su valoración económica.

BORRADOR

M1 — MATRIZ DE EVALUACIÓN DE PROYECTO

Al finalizar el Proyecto de Ejecución se elaborará la M1 — Matriz de Evaluación de Proyecto, que constituirá la referencia para la contratación y posterior seguimiento de la actuación.

La matriz recogerá, para cada medida:

- código;
- carácter;
- aplicabilidad;
- grado previsto de cumplimiento;
- documentación de proyecto en la que se encuentra definida;
- puntuación prevista;
- y clasificación provisional de la actuación.

La clasificación obtenida en esta fase tendrá carácter provisional y deberá ser posteriormente confirmada mediante la ejecución y acreditación efectiva de las medidas previstas.

5.6. Aplicación en Licitación y Contratación

Cuando la actuación sea objeto de contratación, las medidas incluidas en el proyecto deberán trasladarse a la documentación contractual correspondiente.

No deberán considerarse como mejoras voluntarias del contratista aquellas prestaciones que ya formen parte de las obligaciones definidas en el proyecto.

En función de las características de cada actuación, las medidas de la Guía podrán utilizarse como:

- prescripciones técnicas;
- condiciones de ejecución;
- criterios para la selección de materiales o sistemas;
- requisitos de documentación;
- controles de calidad;
- objetivos de gestión de residuos;
- compromisos adicionales de mejora, cuando proceda.

Las mejoras ofertadas por el adjudicatario que hayan sido valoradas durante el procedimiento de contratación deberán incorporarse a la matriz de seguimiento y ser objeto de control durante la ejecución.

BORRADOR

5.7. Control durante la ejecución de la obra

Durante la ejecución deberá comprobarse que las medidas previstas en el proyecto se materializan correctamente y mantienen las prestaciones consideradas en la evaluación de proyecto.

La Dirección Facultativa realizará, dentro del ámbito de sus competencias, el seguimiento de las medidas que requieran comprobación durante la obra, prestando especial atención a aquellas cuya correcta ejecución no pueda verificarse posteriormente una vez finalizados u ocultos los elementos constructivos.

PROCEDIMIENTOS DE CONTROL

El control podrá realizarse, según la naturaleza de cada medida, mediante:

- inspección visual;
- reportaje fotográfico;
- fichas técnicas y documentación de producto;
- certificados de prestaciones;
- documentación de recepción de materiales y equipos;
- ensayos;
- mediciones y comprobaciones dimensionales;
- comprobación de espesores;
- revisión de soluciones y encuentros constructivos;
- partes, actas o registros de obra;
- documentación de gestión de residuos;
- pruebas de funcionamiento;
- puesta en marcha, regulación y equilibrado de instalaciones;
- y cualquier otra evidencia que permita verificar objetivamente la correcta ejecución de la medida.

La intensidad del control deberá ser proporcional a la relevancia de la medida, al riesgo asociado a una ejecución incorrecta y a la posibilidad de comprobarla posteriormente.

ELEMENTOS QUE QUEDAN OCULTOS

Deberá prestarse especial atención a las unidades de obra que posteriormente queden ocultas o resulten de difícil inspección.

Entre otras:

BORRADOR

- aislamientos térmicos y acústicos;
- barreras de vapor, láminas y membranas;
- impermeabilizaciones;
- encuentros constructivos y resolución de puentes térmicos;
- instalaciones y pasos de instalaciones;
- refuerzos estructurales;
- conducciones;
- elementos enterrados;
- sistemas de drenaje;
- y demás elementos cuya correcta ejecución condicione las prestaciones posteriores del edificio o de la actuación.

La comprobación deberá realizarse, siempre que resulte posible, antes de su cierre, cubrición u ocultación.

PUNTOS DE CONTROL Y PUNTOS DE PARADA

Cuando la naturaleza de una medida lo justifique podrán establecerse:

PC — Punto de Control

Comprobación específica prevista durante la ejecución para verificar una prestación, material, sistema o procedimiento.

PP — Punto de Parada

Comprobación que deberá realizarse antes del cierre, cubrición u ocultación de una unidad de obra cuando posteriormente resulte imposible o especialmente difícil verificar su correcta ejecución.

Los puntos de control y parada podrán establecerse en:

- la correspondiente ficha de la Guía;
- el Proyecto de Ejecución;
- el Pliego de Condiciones;
- el Plan de Control de Calidad;
- o por la Dirección Facultativa durante la ejecución cuando las circunstancias de la obra lo aconsejen.

La comprobación podrá documentarse mediante fotografías, actas, mediciones, ensayos, fichas técnicas, certificados u otra evidencia adecuada.

BORRADOR

M2 — MATRIZ DE SEGUIMIENTO DE OBRA

Durante la ejecución, la M1 — Matriz de Evaluación de Proyecto evolucionará a una M2 — Matriz de Seguimiento de Obra.

La M2 permitirá conocer el estado real de cada medida y mantener su trazabilidad durante la ejecución.

Para cada medida podrán registrarse, cuando corresponda:

- código de la medida;
- estado previsto en proyecto;
- estado de ejecución;
- controles realizados;
- documentación acreditativa disponible;
- incidencias detectadas;
- modificaciones respecto al proyecto;
- medidas correctoras adoptadas;
- y estado de verificación.

A efectos de seguimiento podrá utilizarse, entre otros, el siguiente estado:

Prevista → En ejecución → Ejecutada → Verificada.

Cuando una medida quede pendiente, modificada o descartada, deberá reflejarse expresamente en la matriz.

CONTROL DE MODIFICACIONES

Las modificaciones introducidas durante la ejecución deberán analizarse para determinar si afectan al cumplimiento de las medidas inicialmente previstas, a su puntuación o a la clasificación provisional de la actuación.

Toda modificación que afecte a una medida incluida en la evaluación deberá quedar reflejada en la M2.

Cuando la modificación afecte a una medida clasificada como P — Prioritaria para Bañares o E — Ejemplar, o pueda provocar una reducción de la clasificación prevista, deberá justificarse expresamente.

BORRADOR

La sustitución de materiales, productos, equipos o soluciones constructivas inicialmente considerados en la evaluación requerirá comprobar que la alternativa mantiene las prestaciones necesarias para conservar el grado de cumplimiento asignado a la medida.

Cuando la alternativa no permita mantener dichas prestaciones, deberá actualizarse la valoración correspondiente.

INCIDENCIAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

Cuando durante la ejecución se detecte una desviación que impida cumplir una medida en las condiciones previstas, deberán analizarse, cuando resulte técnicamente posible, las correspondientes medidas correctoras.

Una vez ejecutada la corrección deberá verificarse nuevamente la medida y actualizarse la M2.

La existencia de una medida prevista en proyecto no supondrá por sí misma su consideración como ejecutada o acreditada.

La valoración definitiva se realizará al finalizar la obra conforme a las evidencias efectivamente disponibles.

5.8. Final de obra y acreditación

Al finalizar la actuación deberá comprobarse cuáles de las medidas previstas han sido efectivamente ejecutadas.

La valoración definitiva no se realizará únicamente sobre el contenido del proyecto, sino sobre la obra realmente ejecutada.

La acreditación podrá realizarse mediante:

- documentación final de obra;
- fotografías;
- certificados;
- fichas técnicas;
- ensayos;
- documentación de gestión de residuos;
- documentación de puesta en marcha;
- planos finales de obra ejecutada;

BORRADOR

- manuales de uso y mantenimiento;
- u otras evidencias previstas en cada ficha.

Para cada medida aplicable se establecerá su grado definitivo de cumplimiento.

Cuando una medida haya sido prevista en proyecto pero no ejecutada, no podrá considerarse cumplida.

Cuando se haya ejecutado parcialmente, se valorará conforme a los criterios establecidos en la correspondiente ficha.

Cuando se hayan incorporado durante la obra mejoras no previstas inicialmente, podrán ser consideradas en la evaluación final siempre que:

- resulten compatibles con la Guía;
- sean técnicamente justificables;
- estén correctamente ejecutadas;
- y puedan acreditarse documentalmente.

M3 — MATRIZ FINAL ACREDITADA

Al finalizar la actuación se elaborará la M3 — Matriz Final Acreditada.

Esta matriz recogerá exclusivamente el resultado de las medidas realmente ejecutadas y documentalmente acreditadas.

La M3 constituirá la base para determinar la clasificación municipal definitiva.

FICHA DE CIERRE DE SOSTENIBILIDAD

Para la evaluación final se elaborará una Ficha de Cierre de Sostenibilidad que contendrá, al menos:

- identificación de la actuación;
- clasificación prevista en proyecto;
- puntuación prevista;
- clasificación finalmente acreditada;
- puntuación final acreditada;
- principales medidas ejecutadas;
- medidas inicialmente previstas y no ejecutadas;
- mejoras incorporadas durante la obra;
- principales desviaciones respecto al proyecto;
- observaciones finales.

BORRADOR

A modo de ejemplo:

Clasificación prevista: Nivel 3 — Actuación ejemplar Bañares.

Clasificación acreditada: Nivel 2 — Actuación sostenible.

Puntuación prevista: 78 %.

Puntuación acreditada: 69 %.

5.9. Evaluación prevista y evaluación acreditada

La Guía distinguirá dos momentos de evaluación.

CLASIFICACIÓN PREVISTA

Se obtiene durante la fase de proyecto a partir de las medidas definidas documentalmente.

Se identificará expresamente como:

CLASIFICACIÓN PREVISTA DE PROYECTO

Su finalidad será orientar el diseño y comprobar que las medidas seleccionadas permiten alcanzar los objetivos establecidos.

CLASIFICACIÓN ACREDITADA

Se obtiene al finalizar la actuación a partir de las medidas realmente ejecutadas y justificadas.

Se identificará como:

CLASIFICACIÓN MUNICIPAL ACREDITADA

Será la única que podrá considerarse como resultado definitivo de aplicación de la Guía.

La clasificación obtenida tendrá el alcance y efectos establecidos en la propia Guía y no sustituirá en ningún caso las autorizaciones, certificados o controles reglamentarios que resulten exigibles.

5.10. Trazabilidad de las medidas

La aplicación de la Guía deberá permitir seguir cada medida desde su selección inicial hasta su acreditación final.

BORRADOR

Para ello, cada medida mantendrá el mismo código durante todas las fases.

La trazabilidad mínima será:

Selección → Proyecto → Contratación → Ejecución → Verificación → Evaluación final.

La matriz municipal será un único documento de seguimiento que evolucionará durante las distintas fases de la actuación.

A efectos metodológicos se distinguirán cuatro estados:

M0 — Matriz Preliminar de Aplicabilidad
Fase previa.

M1 — Matriz de Evaluación de Proyecto
Proyecto de Ejecución.

M2 — Matriz de Seguimiento de Obra
Ejecución.

M3 — Matriz Final Acreditada
Finalización de la actuación.

Estos cuatro estados no implicarán necesariamente la elaboración de cuatro documentos independientes, pudiendo corresponder a sucesivas actualizaciones de una misma herramienta de evaluación.

En ella deberá poder identificarse, para cada medida:

- código;
- carácter;
- aplicabilidad;
- grado de cumplimiento previsto;
- documentación de proyecto;
- control durante la ejecución;
- evidencia final;
- grado de cumplimiento acreditado;
- puntuación obtenida.

BORRADOR

Este sistema permitirá utilizar una misma metodología tanto para la redacción del proyecto como para la revisión municipal, la dirección de obra y la evaluación final.

5.11. Responsabilidad de la justificación

La responsabilidad de incorporar, ejecutar o acreditar cada medida dependerá de la fase y de los agentes implicados.

Con carácter general:

Proyectista

Definición técnica y justificación en proyecto.

Promotor

Determinación de los objetivos de la actuación y cumplimiento de las obligaciones que le correspondan.

Contratista

Correcta ejecución de las medidas definidas en proyecto y aportación de la documentación correspondiente a productos, materiales y procedimientos.

Dirección Facultativa

Seguimiento de la ejecución y comprobación de las medidas dentro del ámbito de sus competencias.

Ayuntamiento

Revisión de la documentación presentada y aplicación del sistema municipal de evaluación cuando corresponda.

La clasificación municipal no supondrá la asunción por parte del Ayuntamiento de las responsabilidades propias de los agentes que intervienen en el proceso edificatorio.

BORRADOR

5.12. Esquema general del procedimiento

La aplicación de la Guía seguirá, con carácter general, el siguiente proceso:

1. IDENTIFICAR LA ACTUACIÓN

2. ANALIZAR EL ESTADO PREVIO

3. DETERMINAR MEDIDAS APLICABLES / NO APLICABLES

4. DEFINIR LOS OBJETIVOS DE SOSTENIBILIDAD

5. INCORPORAR LAS MEDIDAS AL PROYECTO

6. OBTENER LA CLASIFICACIÓN PREVISTA

7. TRASLADAR LAS MEDIDAS A LA CONTRATACIÓN

8. CONTROLAR SU EJECUCIÓN

9. RECOPILAR LAS EVIDENCIAS

10. VALORAR EL CUMPLIMIENTO FINAL

11. OBTENER LA CLASIFICACIÓN ACREDITADA

6. ESTRUCTURA DE CADA FICHA

Todas las medidas incluidas en la presente Guía se desarrollarán mediante una estructura homogénea que permita su utilización durante el proyecto, la contratación, la ejecución, la revisión municipal y la evaluación final.

Cada ficha contendrá, cuando resulte procedente, los siguientes apartados:

CÓDIGO Y TÍTULO

Cada medida dispondrá de un código único vinculado al área correspondiente.

Ejemplo:

M-03. Favorecer materiales procedentes de reutilización.

El código permanecerá invariable durante todas las fases de la actuación para garantizar su trazabilidad.

BORRADOR

CARÁCTER DE LA MEDIDA

Cada medida se identificará mediante una de las siguientes categorías:

N — Normativa

Requisito derivado de normativa de obligado cumplimiento cuando resulte aplicable.

B — Buena práctica

Recomendación municipal destinada a mejorar las prestaciones habituales de la actuación.

P — Prioritaria para Bañares

Medida especialmente conveniente por las características urbanas, arquitectónicas, ambientales o territoriales del municipio.

E — Ejemplar

Actuación que supera significativamente los estándares habituales y representa un nivel avanzado de sostenibilidad.

OBJETIVO

Se indicará qué problema pretende resolver la medida y qué mejora se pretende conseguir mediante su aplicación.

APLICABILIDAD

Se definirán las situaciones en las que la medida resulta aplicable.

Cuando resulte necesario podrán indicarse también los supuestos en los que pueda justificarse su consideración como «NA — No aplicable».

La no aplicabilidad deberá estar motivada por las características reales de la actuación.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Podrá comprender, entre otros:

BORRADOR

- obra nueva;
- rehabilitación;
- patrimonio;
- reforma;
- urbanización;
- espacio público;
- demolición;
- desmontaje;
- uso y mantenimiento.

AGENTES IMPLICADOS

Se identificarán los agentes que intervienen en la definición, ejecución, comprobación o mantenimiento de la medida.

Podrán incluirse:

- Ayuntamiento;
- promotor;
- proyectista;
- Dirección Facultativa;
- contratista;
- fabricante o suministrador;
- gestor de residuos;
- usuario.

FASE

Se indicará en qué fases deberá considerarse o comprobarse la medida:

- planeamiento;
- fase previa;
- Proyecto Básico;
- Proyecto de Ejecución;
- contratación;
- construcción;
- final de obra;
- uso y mantenimiento;
- fin de vida.

BORRADOR

CRITERIOS TÉCNICOS

Se describirá cómo debe desarrollarse técnicamente la medida.

Los criterios podrán incluir:

- prestaciones mínimas;
- criterios de diseño;
- características de materiales;
- condiciones de ejecución;
- compatibilidad entre sistemas;
- criterios de mantenimiento;
- procedimientos de control;
- recomendaciones específicas para rehabilitación.

PRECAUCIONES

Se identificarán los errores, incompatibilidades, patologías o riesgos que deberán evitarse durante el diseño o ejecución.

CRITERIO DE ACEPTACIÓN

Cada ficha deberá definir las condiciones mínimas que permitan considerar técnicamente cumplida la medida.

El criterio de aceptación deberá ser verificable y evitar, en la medida de lo posible, valoraciones exclusivamente subjetivas.

Cuando proceda podrá referirse a:

- existencia de documentación;
- prestación alcanzada;
- porcentaje ejecutado;
- superficie afectada;
- solución constructiva utilizada;
- ensayo realizado;
- documentación acreditativa;
- resultado de una inspección.

DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO

La ficha indicará qué documentación deberá incorporar la medida cuando corresponda:

BORRADOR

- memoria;
- planos;
- detalles constructivos;
- pliego de condiciones;
- mediciones;
- presupuesto;
- Estudio de Gestión de RCD;
- Plan de Control de Calidad;
- documentación energética;
- documentación de instalaciones;
- otros documentos específicos.

CONTROL DURANTE LA OBRA

Se definirán las comprobaciones que deban realizarse durante la ejecución.

Podrán incluir:

- inspecciones;
- comprobación de materiales;
- recepción de productos;
- mediciones;
- fotografías;
- ensayos;
- certificados;
- comprobación de espesores;
- control de encuentros;
- regulación de instalaciones.

PUNTOS DE CONTROL Y PUNTOS DE PARADA

Cuando resulte necesario, la ficha podrá definir:

PC — Punto de control

Comprobación específica durante la ejecución.

PP — Punto de parada

Comprobación que deberá realizarse antes de cerrar u ocultar la unidad de obra correspondiente.

JUSTIFICACIÓN AL FINALIZAR LA OBRA

La ficha establecerá las evidencias necesarias para acreditar la medida.

BORRADOR

Podrán incluir:

- fotografías;
- certificados;
- ensayos;
- fichas técnicas;
- documentación de gestión de residuos;
- documentación final de obra;
- planos de obra ejecutada;
- documentación de puesta en marcha;
- manuales de uso y mantenimiento;
- u otra documentación acreditativa.

CRITERIOS DE VALORACIÓN

Las medidas B, P y E definirán expresamente los criterios correspondientes a cada grado:

0 — No aplicada o no acreditada

La medida no se incorpora o no existe documentación suficiente para acreditar su cumplimiento.

1 — Aplicación parcial

La medida se aplica únicamente a una parte del ámbito previsto, presenta un desarrollo incompleto o su justificación documental resulta parcial.

2 — Aplicación completa

La medida se aplica en la totalidad del ámbito definido y queda correctamente acreditada conforme a los requisitos establecidos en la ficha.

En caso de insuficiencia documental no podrá asignarse grado 2.

RESPONSABLE DE ACREDITACIÓN

La ficha identificará el agente o agentes responsables de aportar la documentación necesaria para acreditar su cumplimiento.

Según la naturaleza de la medida podrá corresponder a:

- proyectista;
- promotor;

BORRADOR

- contratista;
- Dirección Facultativa;
- fabricante;
- gestor autorizado;
- mantenedor;
- u otro agente implicado.

REFERENCIAS TÉCNICAS Y NORMATIVAS

Cuando resulte conveniente, la ficha incorporará las principales referencias utilizadas para definir la medida.

Estas referencias podrán incluir:

- normativa;
- documentos técnicos;
- guías;
- normas UNE;
- documentos reconocidos;
- fichas de producto;
- documentación ambiental;
- publicaciones técnicas.

Las referencias normativas deberán entenderse siempre referidas a su versión vigente en el momento de aplicación de la Guía.

7. SISTEMA DE EVALUACIÓN MUNICIPAL

El sistema municipal de evaluación permitirá valorar de manera homogénea las medidas incorporadas a cada actuación y obtener una clasificación global.

La evaluación no sustituirá en ningún caso la comprobación del cumplimiento de la normativa urbanística, técnica, patrimonial o sectorial aplicable.

7.1. Aplicabilidad

Con carácter previo a la puntuación deberá determinarse la aplicabilidad de cada medida.

Las medidas se identificarán como:

A — Aplicable

BORRADOR

La medida guarda relación con la actuación y puede ser considerada dentro de su ámbito.

NA — No aplicable

La medida no guarda relación con la actuación o no existe posibilidad técnica razonable de aplicarla debido a las características de la intervención.

Las medidas justificadamente consideradas «NA» quedarán excluidas tanto de los puntos obtenidos como de la puntuación máxima posible.

7.2. Medidas N – Normativas

Las medidas identificadas como N — Normativas no otorgarán puntuación.

Su cumplimiento deriva de la normativa que resulte de aplicación.

Cuando una medida N resulte aplicable deberá comprobarse su cumplimiento como condición previa para otorgar la clasificación municipal definitiva.

Su estado podrá identificarse como:

- Cumple.
- Cumplimiento parcial.
- No cumple.
- No aplicable.

La existencia de una medida N aplicable pendiente de cumplimiento impedirá otorgar una clasificación municipal definitiva hasta su subsanación o justificación.

La valoración realizada mediante esta Guía no sustituirá las comprobaciones reglamentarias que correspondan.

7.3. Valoración de las medidas voluntarias

Las medidas clasificadas como B, P o E se valorarán mediante los siguientes grados:

0 — No aplicada o no acreditada

La medida no se incorpora a la actuación o no existe documentación suficiente que permita acreditar su aplicación.

BORRADOR

1 — Aplicación parcial

La medida se aplica únicamente a una parte del ámbito correspondiente, presenta un desarrollo incompleto o su acreditación documental resulta parcial.

2 — Aplicación completa

La medida se aplica en la totalidad del ámbito definido y queda acreditada mediante la documentación establecida en la correspondiente ficha.

NA — No aplicable

La medida queda excluida de la evaluación por no resultar aplicable y encontrarse esta circunstancia debidamente justificada.

En caso de insuficiencia documental no podrá asignarse grado 2.

7.4. Ponderación de las medidas

Las medidas voluntarias tendrán diferente peso en función de su carácter:

B — Buena práctica: peso 1.

P — Prioritaria para Bañares: peso 2.

E — Ejemplar: peso 3.

La puntuación obtenida por cada medida se calculará mediante:

Puntuación obtenida = grado de cumplimiento × peso de la medida.

La puntuación máxima de cada medida será:

Puntuación máxima = 2 × peso de la medida.

Por tanto:

Carácter	Peso	Máximo por medida
B	1	2 puntos
P	2	4 puntos
E	3	6 puntos

BORRADOR

7.5. Resultado global

El resultado global de la actuación se calculará mediante:

Resultado global (%) = suma de puntos obtenidos / suma de puntos máximos de las medidas voluntarias aplicables × 100.

Las medidas NA no formarán parte del numerador ni del denominador.

Las medidas N no aportarán puntuación.

7.6. Clasificación municipal

El resultado permitirá clasificar las actuaciones en cuatro niveles:

NIVEL 0 — NIVEL BASE

Resultado inferior al 25 %.

La actuación cumple las obligaciones exigibles, pero incorpora pocas o ninguna medida voluntaria de mejora.

NIVEL 1 — MEJORA

Resultado entre el 25 % y el 49 %.

La actuación incorpora diferentes buenas prácticas municipales y supone una mejora respecto de las prestaciones estrictamente exigibles.

NIVEL 2 — ACTUACIÓN SOSTENIBLE

Resultado entre el 50 % y el 74 %.

La actuación presenta una aplicación coordinada de medidas de sostenibilidad en diferentes ámbitos.

Para obtener este nivel deberá existir valoración positiva en, al menos, cuatro áreas aplicables.

Cuando por la naturaleza de la intervención resulten aplicables menos de cuatro áreas, deberá existir valoración positiva en todas las áreas aplicables.

BORRADOR

NIVEL 3 — ACTUACIÓN EJEMPLAR BAÑARES

Resultado igual o superior al 75 %.

La actuación presenta un comportamiento destacado desde los puntos de vista arquitectónico, patrimonial, ambiental, constructivo y de gestión de recursos.

Para obtener este nivel deberá existir valoración positiva en, al menos, cinco áreas aplicables.

Cuando por la naturaleza de la intervención resulten aplicables menos de cinco áreas, deberá existir valoración positiva en todas las áreas aplicables.

7.7. Condiciones previas para la clasificacion

No podrá otorgarse clasificación definitiva cuando:

- existan medidas N aplicables pendientes de cumplimiento;
- existan medidas aplicables pendientes de valoración;
- no se disponga de documentación suficiente para cerrar la evaluación;
- existan desviaciones relevantes no justificadas respecto al proyecto inicialmente evaluado.

En estos casos el resultado se identificará como:

EVALUACIÓN INCOMPLETA o

PENDIENTE DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO según corresponda.

7.8. Clasificación prevista y clasificación acreditada

Durante la fase de proyecto podrá establecerse una:

CLASIFICACIÓN PREVISTA DE PROYECTO

basada en las medidas definidas documentalmente.

Al finalizar la actuación se establecerá la:

CLASIFICACIÓN MUNICIPAL ACREDITADA

basada exclusivamente en las medidas realmente ejecutadas y justificadas.

BORRADOR

La clasificación acreditada podrá ser inferior, igual o superior a la inicialmente prevista en función del resultado final de la actuación.

7.9. Carácter de la clasificación

La clasificación tendrá inicialmente carácter técnico e informativo.

No constituirá por sí misma:

- autorización urbanística;
- licencia;
- declaración de conformidad reglamentaria;
- certificación energética;
- certificación ambiental;
- ni acreditación del cumplimiento de obligaciones legales.

La clasificación podrá utilizarse como referencia en proyectos municipales, programas de ayudas, convenios, actuaciones de regeneración, contratación pública u otros instrumentos municipales cuando así se establezca expresamente.

8. CRITERIOS ESPECÍFICOS PARA LAS OBRAS MUNICIPALES

Los proyectos promovidos por el Ayuntamiento deberán constituir el principal ejemplo de aplicación de la Guía.

En cada proyecto municipal se incorporará una breve **Memoria de sostenibilidad de la actuación** que indique:

1. Estado previo;
2. Elementos conservados;
3. Elementos reutilizados;
4. Demanda energética prevista;
5. Medidas pasivas;
6. Materiales principales;
7. Medidas de ahorro de agua;
8. Gestión prevista de los RCD;
9. Criterios de mantenimiento;
10. Medidas de accesibilidad
11. Relación con el paisaje urbano y el patrimonio.

BORRADOR

CONTROL ECONÓMICO DE LAS MEDIDAS

En las actuaciones municipales podrá identificarse, cuando resulte posible, el coste directamente asociado a las principales medidas de sostenibilidad. Esta información tendrá carácter informativo y permitirá evaluar la relación entre inversión inicial, prestaciones obtenidas, mantenimiento, durabilidad y costes durante la vida útil.

EVALUACIÓN POST-OCUPACIONAL

En actuaciones municipales de especial relevancia podrá realizarse una evaluación posterior a la puesta en uso del edificio o espacio, preferentemente una vez transcurrido un periodo suficiente de funcionamiento. Esta evaluación podrá analizar consumos, funcionamiento de las instalaciones, confort, mantenimiento, incidencias y satisfacción de los usuarios. Los resultados podrán utilizarse para mejorar futuros proyectos y revisar los criterios de la presente Guía.

9. REHABILITACIÓN DEL CASCO URBANO

La rehabilitación del casco urbano constituye una actuación estratégica para Bañares.

Deberá favorecerse simultáneamente:

1. Conservación del patrimonio construido;
2. Mejora energética;
3. Accesibilidad;
4. Recuperación de vivienda;
5. Adaptación a nuevas formas de vida;
6. Mantenimiento de actividad en el núcleo;
7. Y conservación de su identidad urbana.

La rehabilitación sostenible no consiste en congelar los edificios existentes, sino en hacer posible que continúen siendo útiles.

La arquitectura tradicional deberá poder incorporar las prestaciones contemporáneas necesarias siempre que las soluciones se proyecten de manera compatible con sus características constructivas y arquitectónicas.

BORRADOR

10. UNA ARQUITECTURA CONTEMPORÁNEA COMPATIBLE CON BAÑARES

La protección de la identidad municipal no deberá confundirse con la reproducción literal de arquitecturas históricas.

La obra nueva podrá utilizar arquitectura contemporánea siempre que se respete:

- Escala;
- Volumetría;
- Parcelación;
- Alineaciones;
- Proporción;
- Relación entre hueco y macizo;
- Materialidad;
- Cubierta;
- Espacio público;
- Y paisaje.

La integración deberá basarse en la comprensión del lugar y no necesariamente en la imitación formal.

11. OBJETIVO FINAL

La finalidad de esta Guía no será únicamente reducir consumos energéticos.

El objetivo será que Bañares conserve y mejore un parque edificado:

Habitado, útil, accesible, eficiente, saludable, duradero, reparable y compatible con la identidad arquitectónica y paisajística del municipio.

BORRADOR

ANEXOS

Anexo I. Catálogo de fichas técnicas.

Anexo II. Matriz municipal de evaluación y clasificación.

Anexo III. Modelo de Memoria de Sostenibilidad.

Anexo IV. Lista de comprobación de proyecto.

Anexo V. Lista de seguimiento de obra y final de obra.

Anexo VI. Banco de cláusulas para contratación pública.

Anexo VII. Ficha de cierre y clasificación municipal.

Anexo VIII. Referencias técnicas y normativas.

BORRADOR