



LA VAGUADA. PROYECTO “RUGE” (Rehabilitación Urbana a Gran Escala)

PROPUESTA DE ACTUACIÓN

COMITÉ DE PROYECTOS RESURGE

JUNIO 2024



CONTENIDO



RUGE LA VAGUADA



RAZONES ELECCIÓN



ESTUDIO ECONÓMICO IMPLANTACIÓN



CONSORCIO RUGE LA VAGUADA



0. INTRODUCCIÓN

RUGE LA VAGUADA. RESURGE LA UNION DEL SECTOR PARA REHABILITACIÓN A GRAN ESCALA



RUGE LA VAGUADA. RESURGE PLATAFORMA PARA LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA

¿Qué es RESURGE?

RESURGE es una plataforma para la rehabilitación edificatoria en España.

Constituida en asociación, pretende, a través de sus actividades y servicios, favorecer el desarrollo de proyectos de Rehabilitación Urbana a Gran Escala (Proyectos RUGE). En definitiva, una entidad que facilita la gestión del proceso de rehabilitación para el acceso y éxito de los proyectos.

El ámbito de actuación no es el edificio aislado sino la gran escala urbana, en colaboración con las Administraciones locales:

- Barrios
- comunidades de propietarios
- Paquetes de activos inmobiliarios de empresas patrimonialistas (viviendas, residencias de estudiantes o de seniors, hospitales, cadenas hoteleras, etc.)
- Conjuntos patrimoniales de Administraciones Públicas (colegios, edificios administrativos, etc.)

Cada proyecto RUGE que se estructure generará un Agente Rehabilitador, un consorcio concreto de empresas que se encargará con garantías de la gestión y desarrollo del proyecto técnico y las licencias, la tramitación de las subvenciones y la financiación, además de la ejecución de los trabajos de rehabilitación, ofreciendo soluciones 'llave en mano' de la rehabilitación de cada edificio.



La asociación RESURGE es de ámbito nacional y las actuaciones de rehabilitación que se contemplan son principalmente de eficiencia energética complementadas con las de accesibilidad. Estas actuaciones son las contempladas en los fondos europeos Next Generation del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR).



RUGE LA VAGUADA. RESURGE INTEGRANTES

Integrantes RESURGE

OFICINAS GESTORAS

BIM ACADEMY
REHARE
FUNDACIÓN RESSA
ST CONSULTORES
CPV GLOBAL

FABRICANTES

ALDES
BAUBLOCK
BAUMIT
DANOSA
GIACOMINI
KOMERLING
ROCKWOOL PENINSULAR
SIBERZONE, S.L.U
SIKA
THERMOCHIP
VAILLANT GRUPO
WAVIN
DISCESUR

CONSTRUCTORAS

ACR
CONSTRUCCIONES RUBAU
QUABIT CONSTRUCCIÓN
ARFICON
RENOVAMOS MADRID

OFICINAS TÉCNICAS

CIP ARQUITECTOS
VALLADARES INGENIERIA
LEY LOCAL (JURÍDICA)
INGENIUS
PICH AGUILERA

INGENIERIA Y GESTION DE ENERGÍA

EOS Energy
ANESCA (ENERGÉTICA)

GESTIÓN DE FINANCIACIÓN

GREENWARD
ECOKAPITAL

CENTROS Y ENTIDADES COLABORADORAS

CSIC I.E. TORROJA
TECNALIA
MADRID WCC
ACIERTA (GRUPO CAESER)
IBERCAJA

CONSEJO SUPERIOR
DE COLEGIO DE
ADMINISTRADORES DE
FINCAS

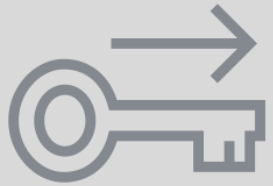
Next Generation EU
Green Deal
Renovation Wave

Más información en
www.resurgerehabilita.es
+34 91 388 0680
info@resurgerehabilita.es

OBJETIVOS DE DESARROLLO
SOSTENIBLE



RUGE LA VAGUADA. RESURGE GESTIÓN INTEGRAL DE LA REHABILITACIÓN



RESURGE ha creado un sistema de gestión de rehabilitación integral de barrios a través de la figura del Agente Rehabilitador, estructurada como un consorcio empresarial específico para cada barrio a través del cual poder ofrecer a los vecinos un “llave en mano” de la Rehabilitación, encargándose de la gestión total de proyectos, obras, tramitación de subvenciones y de la financiación. Todo ello con sistemas y productos de primera calidad, avalada por las principales firmas de fabricantes y con un control de calidad de los resultados, gestionado por oficinas de prevención de riesgos, aseguradoras y centros tecnológicos colaboradores como el CSIC y Tecnalía.



RUGE LA VAGUADA. RESURGE OPTIMIZACIÓN PARA EL DESARROLLO



DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA

Barrio con delimitación geográfica bien definida, continuo o con una discontinuidad cercana para facilitar la gestión desde una sola Oficina de Rehabilitación.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Con **repetitividad de tipologías** de edificios para poder sistematizar los procesos y las actuaciones.

ALCANCE

Actuación sobre 1000 viv. Si es de mayor número, se dividirá. Si es menor se puede llevar a cabo si hay una mayoría de edificios acorde a la rehabilitación, para simplificar la gestión.

LABOR DE DIFUSIÓN

Contactos establecidos con vecinos del barrio a través de asociación de vecinos, administradores, etc.





1. RUGE LA VAGUADA

RUGE LA VAGUADA. DELIMITACIÓN. TIPOLOGÍA PREDOMINANTE

Nº DE EDIFICIOS / Nº DE VIVIENDAS

- El número de habitantes de este barrio asciende a 52.358, viviendo unas 235 personas en cada hectárea, lo que le convierte en uno de los barrios con mayor densidad de población de Europa. El 88,43% de la población es de nacionalidad española, mientras que el 11,57% tiene nacionalidad extranjera. Es un barrio del noroeste de la villa de Madrid perteneciente al distrito de Fuencarral-El Pardo. Limita al oeste con el barrio de Peñagrande al este con el barrio de La Paz, y al norte con el barrio de Mirasierra.



AÑOS DE CONSTRUCCIÓN
INICIADA A PRINCIPIO DE 1960
C.C. LA VAGUADA SE CONSTRUYE
EN 1983.

ALTURAS
GRANDES TORRES
■ +10 ALTURAS

- Situación más favorable: 50 AÑOS ANTIGÜEDAD
- Situación más desfavorable: 60 AÑOS DE ANTIGÜEDAD

- Estudio Viabilidad QUABIT



RUGE LA VAGUADA. DELIMITACIÓN. TIPOLOGÍA PREDOMINANTE

Nº DE EDIFICIOS / Nº DE VIVIENDAS



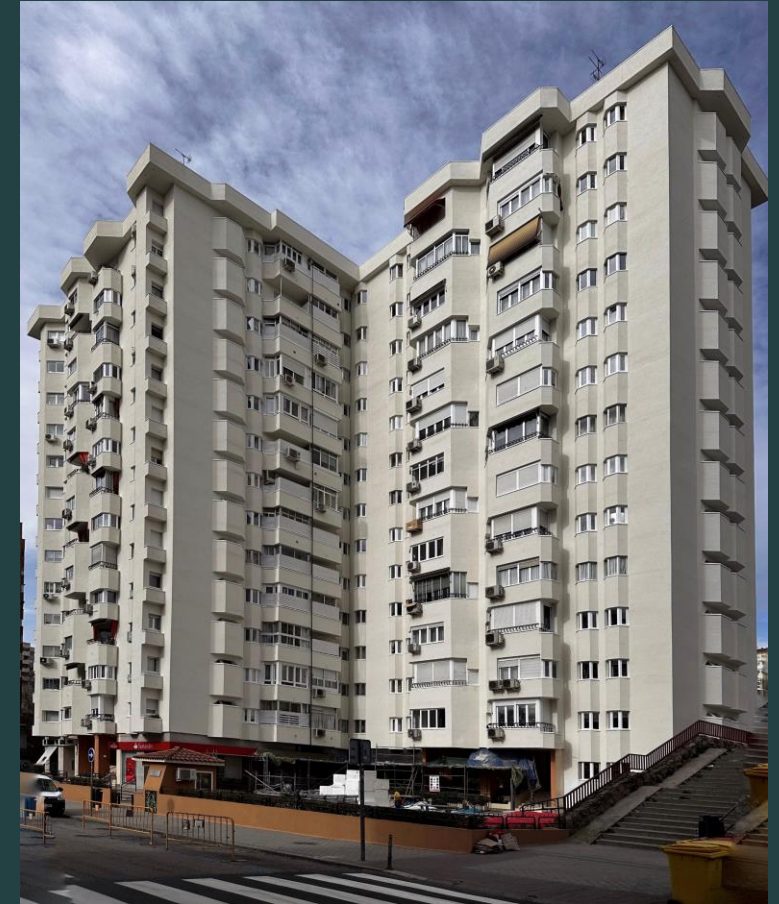
RUGE LA VAGUADA. EJEMPLO DE ÉXITO. SANGENJO 25-27



DATOS DE LA FINCA.

- Año de Construcción: 1981
- M2 Parcela: 2040 m2
- Alturas sobre rasante: 13
Niveles bajo rasante: 2

- PRESUPUESTO DE OBRA FINAL 1.177.000 EUROS
- 10% DE IVA NO INCLUIDO
- Honorarios de Obra: Propiedad, no se sabe.
- Plazo de Obra: 12 meses
- Sin actuar en sala de calderas.





2. RAZONES ELECCIÓN RUGE LA VAGUADA

RAZONES DE LA ELECCIÓN DEL RUGE LA VAGUADA

ESTRATEGIA COMERCIAL CADA BLOQUE ES “EL COMERCIAL” DEL SIGUIENTE

- Reunión con Responsables Municipales. Participar del enfoque administrativo. Cotejar inquietudes.
- Jornada de Presentación a Administradores de Fincas, en dependencias municipales (?)
- Aportación de Estudio de Mercado de cada integrante del Consorcio
- Imagen de Oficina que incluye Logos de Integrantes. Currícula de Todos los Integrantes en materia de Rehabilitación
- Oficina Técnica en el Barrio. Técnico-Administrativo Local en Jornada Completa
- Calendario de Asistencias de redes comerciales de integrantes del Consorcio
- Presentación de Calendario de Actividades Formativas-Colaborativas con Administradores de Fincas Locales
- Guía de Presentación a Vecinos. Incidir, en la accesibilidad, en el ahorro y en la revalorización de los inmuebles.
- Valoración inicial de los inmuebles
- Cálculo Aproximado de Actuaciones Subvencionables & Costo por Vecino
- Valoración final de los inmuebles
- Presentación con casos de éxito. Edificio Realizado como comercial



RAZONES DE LA ELECCIÓN DEL RUGE LA VAGUADA ESTRATEGIA TÉCNICA (TIPOLOGÍA, REPLICABILIDAD DE PROYECTO, SENCILLEZ/COMPLEJIDAD DE SOLUCIONES...)

- Formación a Administradores de Fincas.
- Protocolo de Actuación, Definición de Cometidos y de Honorarios de Administradores de Fincas.
- Creación de Libro del Edificio IEE, etc. Tipo (a modificar individualmente)
- Didáctica al representante (y a los vecinos) de todas y cada una de las Fases. Calendarización.
- Elaboración de un Proyecto Tipo con Soluciones de los integrantes del consorcio (se especificarán dos/tres rangos de precio por condicionante.
- Aportación de Garantías Extendidas
- Elaboración del Manual de Mantenimiento a incluir en LE
- Elaboración de Calendario Orientativo de Actuaciones para los vecinos
- Se dispondrán carteles explicativos y muestras de soluciones en la Oficina

RAZONES DE LA ELECCIÓN DEL RUGE LA VAGUADA
ESTRATEGIA ECONÓMICA (INTERÉS DE CADA “ASOCIADO”, ESTUDIO
DE VIABILIDAD, CAPACIDAD ADQUISITIVA DE LOS VECINOS, N.º DE
SUBVENCIONES POSIBLES, PRE-ESTUDIO GRATUITO, GESTIÓN DE LA
FINANCIACIÓN, ETC.)



3. MIEMBROS RUGE LA VAGUADA

MIEMBROS RUGE LA VAGUADA CONSTRUCTORA: QUABIT CONSTRUCCIÓN S.A.

- **Experiencia de más de 30 años** en construcción residencial, rehabilitación de edificios y gestión de proyectos de todo tipo además de Agente Urbanizador.
- Empresa Grupo **Neinor Homes** con gran presencia en Castilla La Mancha, Madrid y Málaga.
- Calidad y Garantía. Buscamos siempre la excelencia en todos nuestros trabajos.
- La satisfacción de nuestros clientes es nuestra máxima prioridad.
- **Especialistas en comunidades de propietarios**, así como del diagnóstico y tratamiento de las patologías más comunes en sus edificios.



MIEMBROS RUGE LA VAGUADA

OFICINA TÉCNICA: CIP ARQUITECTOS

Estudio de arquitectura comprometido con la sostenibilidad, la eficiencia energética, la rehabilitación y el desarrollo de vivienda industrializada.

www.ciparquitectos.com



MIEMBROS RUGE LA VAGUADA

INGENIERIA Y SERVICIOS ENERGETICOS: REMICA



Remica, empresa líder en eficiencia energética

Remica lleva desde 1984 ofreciendo un servicio integral que permite cubrir cualquier necesidad de las instalaciones de todo tipo de edificios, desde el diseño hasta el suministro de energía útil, pasando por mantenimiento, auditorías energéticas, reformas, lectura de contadores.

1984

Más de **40 años de experiencia** en la gestión y optimización energética de instalaciones



Servicio integral. Somos capaces de satisfacer cualquier necesidad que pueda surgir en la instalación



Integración de energías renovables: fotovoltaica, solar térmica, aerotermia, biomasa...



Contamos con un equipo de más de **750 profesionales** altamente cualificados



Más de **7.000 contratos de mantenimiento** de instalaciones térmicas y cerca de **600 de Gestión Energética**.



Invertimos **más de 800.000 € en I+D+i**, una de las empresas que más invierte del sector



MIEMBROS RUGE LA VAGUADA

FABRICANTES 1: BAUMIT

BAUMIT es líder europeo en el mercado de sistemas completos de aislamiento térmico por el exterior (SATE). Con más de un siglo de experiencia y presente en 23 europeos, la visión de Baumit es que las personas vivan en entornos agradables y en edificios saludables que ahorren energía.

Sus líneas de productos **Healthy Living** se apoyan en tres pilares: **Aislar Primero**, **Valor Interior** y **La Inercia Cuenta**.



Baumit ofrece **Sistemas SATE** de alta calidad, compuestos por materiales aislantes eficientes, morteros adhesivos probados y acabados innovadores. Los sistemas SATE protegen tus paredes de influencias externas y aseguran una mampostería sin tensiones estructurales. Pero, ante todo, un buen aislamiento mantiene la temperatura interior estable y ayuda a regular la humedad del aire interior.



MIEMBROS RUGE LA VAGUADA

FABRICANTES 2: FABRICANTE CARPINTERIAS



Technal líder mundial del sector de sistemas de construcción. Se dedica a crear de soluciones de aluminio innovadoras y sostenibles diseñadas para inspirar la arquitectura contemporánea.

Hydro agrupa en la división “**Building Systems**” 2.800 colaboradores repartidos en 29 países. Las diferentes marcas del grupo tienen una participación del 18% en el mercado europeo.

La empresa está totalmente dedicada al sector de aluminio, Hydro emplea 35 000 colaboradores en 40 países en todos los continentes, combinando su experiencia local, su proyección mundial y su desarrollo constante en I+D.

Hydro está presente en todos los segmentos del mercado del aluminio, con las actividades de venta y negociaciones que forman parte de la cadena de valor que atiende a más de 30 000 clientes.

Además de la producción de aluminio primario, productos laminados y extruídos y reciclaje, Hydro también extrae bauxita, define alúmina y produce energía. Es la única empresa con visión 360° en la industria del aluminio a nivel mundial.



MIEMBROS RUGE LA VAGUADA

FABRICANTES 3: REGULACIÓN Y CONTROL

Diseñamos soluciones tecnológicas para hacer más eficientes las instalaciones y descarbonizar el mundo

Danfoss diseña soluciones que aumentan la eficiencia de los equipos, reducen las emisiones, así como el consumo de energía y permiten la electrificación. Nuestras soluciones se utilizan en áreas como refrigeración, aire acondicionado, calefacción, conversión de energía, control de motores, maquinaria industrial, automotriz y marina. También ofrecemos soluciones para energías renovables, como la solar y la eólica, así como infraestructuras de energía urbana para las ciudades.

Nuestra ingeniería innovadora se remonta a 1933.

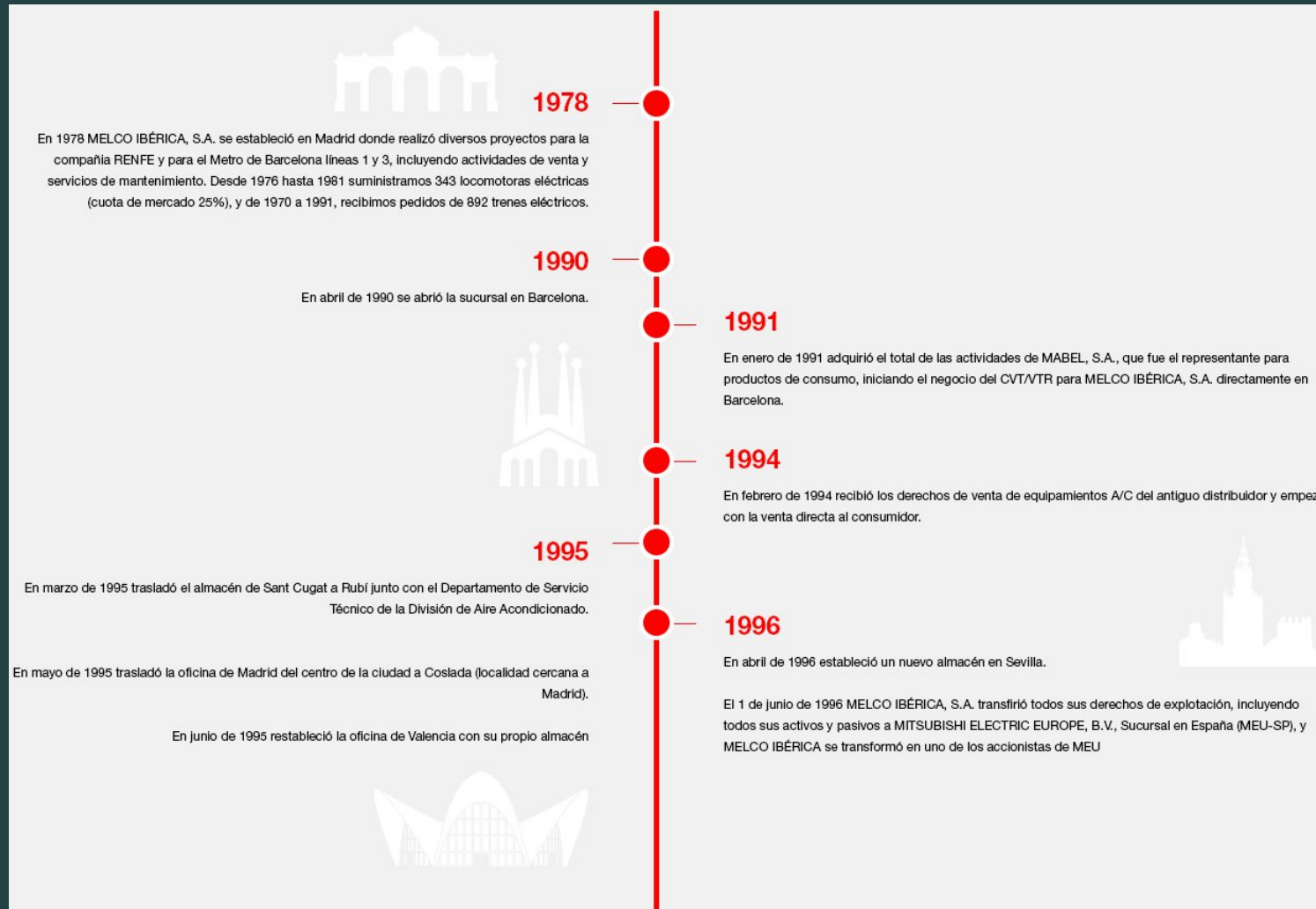
Danfoss es una empresa familiar y fundacional, que emplea a más de 42.000 personas y atiende a clientes en más de 100 países a través de una presencia global con 95 fábricas.

ENGINEERING
TOMORROW



MIEMBROS RUGE LA VAGUADA

FABRICANTES 4: AEROTERMIA





4. ESTUDIO ECONÓMICO DE IMPLANTACIÓN

ESTUDIO ECONÓMICO DE IMPLANTACIÓN

COSTE TOTAL 12 MESES: 22.000 €

- Local: 690 €/mes: 8.280 €
- Pago Fianza (2 meses): 1.380 €
- Pago Garantía (1 mes): 690 €
- Gasto mensual luz, climatización, agua, limpieza: 540 €/mes: 6.480€
- Documentación para encargos, contratos, etc. 150 € /mes: 1.800 €
- Folletos comerciales: Ya disponemos.
- Implantación Local: 2.077 €

ESTUDIO ECONÓMICO DE IMPLANTACIÓN

APORTACIONES INTEGRANTES X 12 MESES: **22.000 €** (1.833 €/MES SI SE PRORRATEA)

- ARQUITECTOS / OFICINA TÉCNICA: **Adelantan 50% coste elaboración de proyectos y otros documentos técnicos**, hasta cobro de la subvención (REHABILITA 2024) o financiación.
- CONSTRUCTORA: **50% resto honorarios técnicos hasta cobro subvención** + Equipo comercial.
- ESE: **Proyecto Técnico Instalaciones, gestión de CAE y subvenciones** + Equipo comercial.
- BLOQUE FABRICANTES: **Sufragan 100% coste funcionamiento oficina aprox. 5.500 €/año**
 - Fabricante 1: **458,33 €/mes (BAUMIT)**
 - Fabricante 2: **458,33 €/mes (TECHNAL)**
 - Fabricante 3: **458,33 €/mes (DANFOSS)**
 - Fabricante 4: **458,33 €/mes (MITSUBISHI)**



DEFINICIÓN DE PROYECTOS

PROGRAMACIÓN / CALENDARIO 2024-2025





GRACIAS POR SU ATENCIÓN