Organo zigilua (1. guztira 1)
LEITZAKO UDALA
Sinaduraren data: 20/06/2024
HASH: c96b276b51413de67639cbf4d804dbc0

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR LA CONTRATACION DE LA REDACCION PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA DE LA REHABILITACIÓN DE LA ANTIGUA ESTACIÓN FERROVIARIA DE LEITZA COMO ALBERGUE.

1. OBJETO DEL CONTRATO.

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

3. SITUACIÓN ACTUAL DEL EDIFICIO.

4. PROGRAMA DE NECESIDADES

5. NORMAS DE PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN.

6. ALCANCE DE LA OFERTA ECONÓMICA.

7. NORMATIVA TÉCNICA.

8. CRITERIOS CONSTRUCTIVOS Y DE CALIDADES

9. DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO

10. LIBRO DE ÓRDENES

11. CERTIFICACIONES DE OBRA EJECUTADA

12. REPLANTEO

13. SUMINISTRO DE MATERIALES Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

14. PLANOS DE OBRA

15. SUBCONTRATAS

16. INFORMES DE LA DIRECCIÓN DE OBRA

17. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

18. DOCUMENTACIÓN FINAL DE OBRA –LIBRO DEL EDIFICIO

Aprobado por Resolución de alcaldía 2024/206 de 20 de junio

Baliozkotze Kod.: NMCTNPE2EREQ43JQ797WL6DNQ
Egiaztapena: https://leitza.egoitzaelektronikoa.eus/
esPublico Gestiona plataformatik elektronikoki sinatutako dokumentua | 1. orrialdea, guztira 17

1. OBJETO DEL CONTRATO.

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas, conjuntamente con el Pliego de Cláusulas Administrativas, regula la adjudicación y contratación de servicios técnicos necesarios para la reforma y rehabilitación de los inmuebles de la antigua estación del Tren del Plazaola en Leitza como albergue, entre las que se incluyen:

- Trámites previos (consultas técnicas de infraestructuras, Sección de Patrimonio Arquitectónico,…)
- Redacción de un Estudio de Detalle (si en función de la propuesta presentada se considerase urbanísticamente preciso)
- Proyecto de Ejecución (incluyendo proyectos de instalaciones que lo requieran)
- Proyecto de Actividad
- Justificación del principio DNSH (Reglamento 2020/852)
- Dirección de Obra y Dirección Técnica de las Obras (incluyendo control de calidad, gestión de residuos, cumplimiento del DNSH,…)
- Coordinación de Seguridad y Salud
- Entrega de Documentación Final de Obra

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de actuación será la edificación principal de antigua estación del tren de Plazaola existente en la parcela nº147 del polígono 2 del municipio de Leitza, así como la edificación auxiliar aislada ubicada junto a ella, así como el suelo existente entre ambas en caso de ser necesario.

3. SITUACIÓN ACTUAL DE LOS INMUEBLES.

En edificio principal, antigua estación de tren del Plazaola ubicado en el municipio de Leitza, se trata de un inmueble rectangular de 3 planta (PB +1+PBC) formado de muros perimetrales de piedra mampuesta y cubierta a dos aguas con estructura de madera y cobertura de teja cerámica, que ha sido objeto de actuaciones de rehabilitación básicas, tras las cuales la situación del inmueble es la siguiente:

- Estructura consolidada (muros perimetrales)
- Cubierta sustituida con cobertura de teja ejecutada.
- Forjados unidireccionales interiores de viguetas y bovedillas con previsión de hueco para instalación de ascensor, y losas de escaleras.
- Acabados exteriores de fachada junto con sustitución de ventanas.

Baliozkotze Kod.: NMCTNPE2EREQ43JQ797WL6DNQ
Egiaztapena: https://leitza.egoitzaelektronikoa.eus/
esPublico Gestiona plataformatik elektronikoki sinatutako dokumentua | 2. orrialdea, guztira 17

La edificación auxiliar exenta ubicada en la parcela junto a la edificación principal, se trata de un inmueble tradicional rectangular de 2 plantas (PB+PBC) foramdo de muros perimetrales de muros de piedra mampuesta, y cubierta a dos aguas con estructura de madera y cobertura de teja cerámica.

Recientemente ha sido rehabilitado en su totalidad, albergando aseos y una zona de almacenaje en planta baja, y un espacio diáfano no accesible en planta bajocubierta que carece de carpinterías perimetrales, encontrandose abierto.

Se aporta documentación anexa definiendo:

- Documentación gráfica en formato digital (PDF) definiendo el estado actual del inmueble principal de la antigua estación de ferrocarril.
- Documentación gráfica en formato digital (PDF) definiendo el estado actual del inmueble auxiliar exento.
- Propuesta de Estudio Previo disponible.

4. PROGRAMA DE NECESIDADES

El objeto del programa del contrato es el de acondicionar los inmuebles para albergar un albergue de segunda categoría vinculado a la Vía Verde ciclable existente en el antiguo trazado del tren del Plazaola conectado a la red Eurovelo, y junto con ello un espacio de pública concurrencia destinado a Bar en planta baja del inmueble principal, consiguiendo una adecuada funcionalidad del edifico, y alcanzando las condiciones establecidas en el CTE y el resto de normativas y condiciones legales aplicables.

El edificio principal se encuentra catalogado por el PUM vigente (en base a una modificación del Catálogo municipal tramitado con posterioridad a la Aprobación Defuinitiva del Plan Urbanístico Municipal), y la actuación prevista deberá obtener el informe favorable de la Sección de Patrimonio Arquitectónico.

Atendiendo a contactos mantenidos con dicho Sección, se contempla la posibilidad de que el actual inmueble disponga de una construcción anexa en PB a una de las fachadas longitudinales del inmueble (asemejándose a la pergola original del inmueble) de aprox 3m. de ancho.

El resto de la composición exterior del inmueble, en general se deberá conservar.

Las actividades que se realizarán en los edificios son:

- Edificio principal:
    - La planta baja deberá ser accesible, y albergará de un Bar abierto al público, que deberá disponer de cocina, despensa, anteaseo y 2 aseos (al menos uno de ellos accesible), barra y zona de mesas, junto con acceso y recepción para el albergue previsto en plantas superiores, además del ascensor y escaleras para acceso a plantas superiores.

      Así como cualquier otro espacio que pueda resultar exigible por normativa, o necesario para el desarrollo de la actividad (cuarto de limpieza, zona de servicio para personal empleado, depósito,…)

Baliozkotze Kod.: NMCTNPE2EREQ43JQ797WL6DNQ
Egiaztapena: https://leitza.egoitzaelektronikoa.eus/
esPublico Gestiona plataformatik elektronikoki sinatutako dokumentua | 3. orrialdea, guztira 17

- En planta primera y planta segunda se desarrollará el albergue de segunda categoría (DF 140/2005), en los que se dispondrán al menos los dormitorios y los aseos y duchas requeridas. (para el espacio multiusos se podrá disponer de la planta bajocubierta del edificio auxiliar exento).

  La ocupación minima deberá ser 50 plazas, y se deberá disponer de al menos un dormitorio de máx. 4 plazas.

  Deberá preverse la posible instalación de taquillas, así como cualquier otro servicio que se considere necesario para el desarrollo de la actividad.

  Será necesario que al menos 2 plazas sean accesibles y que dispongan de servicios accesibles (acondicionados al DB-SUA 9 del CTE).

- Edificio auxiliar exento:
  - En planta baja se encuentran habilitadas zonas de aseo vinculadas a la Vía Verde Ciclable del antiguo trazado del Tren del Plazaola, así como un espacio de almacenaje de considerables dimensiones que en parte se prevé albergue la zona de deposito y guarda de bicicletas y servicios asociados.

    En dicho espacio se deberá acondicionar la zona de producción de calor para el edificio principal destinado a Bar y Albergue, junto con la edificación auxiliar exenta.

    Así mismo, se deberá acondicionar un acceso a la planta bajocubierta de dicha edificación auxiliar, teniendo en cuenta la necesidad de que dicho espacio también sea accesible según el DB-SUA.

  - La planta bajocubierta se podrá acondicionar para albergar usos vinculados al Albergue, tales como el espacio multiusos,…

Junto con todo ello, se deberá contemplar un sistema de producción calor y abastecimiento energético unificado, que deberá incluir en caso de ser necesario la conexión y distribución desde la zona de producción de calor a ambas edificaciones, además de los trabajos de urbanización y pavimentación necesarias para acondicionamiento exterior de accesos.

El incumplimiento de las exigencias del programa, que deben considerarse con carácter de mínimos, supondrá un incumplimiento que se valorará como razón para la inadmisión de la oferta.

5. NORMAS DE PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN.

Toda la documentación se presentará en soporte papel y en soporte digital.

Los planos se aportaran en formato .dwg y el presupuesto y mediciones en formato Presto o exportable en .bc3.

6. ALCANCE DE LA OFERTA ECONÓMICA.

Las ofertas económicas se ajustarán a las siguientes reglas:

Los precios ofertados por los licitadores, comprenderán necesariamente cuantos costes directos e indirectos intervengan en la operación, retribución de personal al servicio por cualquier título del

Baliozkotze Kod.: NMCTNPE2EREQ43JQ797WL6DNQ
Egiaztapena: https://leitza.egoitzaelektronikoa.eus/
esPublico Gestiona plataformatik elektronikoki sinatutako dokumentua | 4. orrialdea, guztira 17

contratista, o quien con él coopere, Seguridad Social y cargas fiscales del personal, impuestos y arbitrios de cualquier esfera fiscal, incluyendo el IVA, de forma que ninguno de estos conceptos podrá ser repercutido por el adjudicatario fuera del precio por él ofertado y aceptado.

El precio ofertado comprenderá necesariamente los siguientes conceptos:

- Honorarios de redacción del proyecto ejecutivo tanto arquitectónico como de urbanización.
- Honorarios del proyecto de actividad e informe fin de obra de actividad.
- Honorarios de redacción de estudio de seguridad y salud, incluida la coordinación de seguridad y salud en fase de obra.
- Honorarios por la redacción del "Plan de gestión de residuos de construcción y demolición".
- Honorarios del proyecto independiente de desarrollo de instalaciones. El proyecto definitivo presentado conjuntamente por el técnico y la empresa tendrá desarrollado en todos sus aspectos técnicos los proyectos de instalaciones que requiera el visto bueno de las compañías suministradoras correspondientes (electricidad, agua, climatización, instalaciones especiales, etc.).
- Dirección técnica de las obras.
- Seguro de responsabilidad civil.

7. NORMATIVA TÉCNICA.

Los proyectos deberán resolverse en todos sus aspectos legales y normativos, técnicos, funcionales y de diseño para que satisfagan claramente, a criterio de la propiedad, la misión para la cual se redactan. Con carácter general y sin que ello presuponga limitación al proyecto, deberá cumplir todas las disposiciones y normativas legales vigentes. Así mismo, deberá cumplir la normativa específica que afecte al uso del edificio.

8. CRITERIOS CONSTRUCTIVOS Y DE CALIDADES

Se cumplirán las normativas en vigor y las de aplicación en Navarra.

En cualquier caso los criterios constructivos y de calidades los consensuará el técnico con el Ayuntamiento aun cuando se respetará la idea general del diseño ofrecido por el mismo.

8.1. Criterios generales de diseño.

En la ejecución de las obras deberá atenderse a criterior básicos tales como:

- Economía de medios.
- Ahorro de recursos y reciclaje.
- Mantenimiento y conservación.
- Mínima complejidad constructiva y estructural.
- Adaptación del solar a su entorno con materiales y soluciones adaptadas al lugar

Baliozkotze Kod.: NMCTNPE2EREQ43JQ797WL6DNQ
Egiaztapena: https://leitza.egoitzaelektronikoa.eus/
esPublico Gestiona plataformatik elektronikoki sinatutako dokumentua | 5. orrialdea, guztira 17

La actuación deberá ajustarse a las características propias del inmueble, y de su identidad intrinsecamente ligado al uso original del inmueble, así como a la tradición arquitectónica y constructiva de la zona, pudiendo los elementos nuevos incorporar lenguajes arquitectónicos sensiblemente diferenciados.

Dado los usos a los que se pretende destinar el inmueble, será necesario atender a la durabilidad de los materiales y acabados previstos, así como accesibilidad a infraestructuras e instalaciones previstas.

Será necesario prestar atención y prever el aislamiento al ruido y transmitancia acústica entre la planta baja del inmueble principal destinado a usos de pública concurrencia, y el albergue a desarrollar en plantas superiores.

Así mismo se deberá atender a aspectos como reverberación de ruido en el bar-comedor previsto en planta baja y en el espacio polivalente del albergue.

Se proyectará con la mínima cantidad de soluciones constructivas diferentes para reducir al máximo el riesgo de patologías que pueda sufrir.

En la elección de los materiales, como también en la de las soluciones constructivas, se tendrá en cuenta la protección del medio ambiente. Para lo cual, se considerarán la energía consumida y los residuos generados tanto en la fase de fabricación de los materiales como en la de su utilización en la obra.

8.2. Infraestructuras y redes

El proyecto deberá contemplar la dotación de servicios de infraestructura con redes de saneamiento horizontal, fecales y pluviales, abastecimiento de agua, suministro de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones y gas natural (si fuese necesario), teniendo en cuenta las instalaciones existentes en la zona de actuación del proyecto, así como de las posibles servidumbres a que pudiera verse afecta la parcela.

8.3 Drenaje.

Se dotará al edificio de un drenaje efectivo.

8.4 Albañilería

Se dejarán las fachadas y carpinterías del edificio totalmente acabadas.

A pesar de que no se preven actuacioens de calado sobre las fachadas de los inmuebles existentes (con excepción del cierre de la planta bajocubierta del edificio auxiliar), los parámetros básicos que se han de tener en cuenta en la elección del sistema de fachada son la zona climática, el grado de impermeabilidad, la transmitancia térmica, las condiciones de propagación exterior y de resistencia al fuego, las condiciones de seguridad de utilización en lo referente a los huecos, elementos de protección y salientes y las condiciones de aislamiento acústico determinados por los documentos básicos DB-HS1 de Protección frente a la humedad, DB-HS5 de Evacuación de agua, DB-HE1 de Limitación de la demanda energética, DBSI2 de Propagación exterior, DB-SU1 de Seguridad frente al riesgo de caídas y DB-SU2 de Seguridad frente al riesgo de impacto y atrapamiento y DB-HR de Protección frente al ruido.

Además se valorará que en su diseño se atienda a criterios como durabilidad y resistencia, vida útil y bajo mantenimiento de sus componentes.

Aprobado por Resolución de alcaldía 2024/206 de 20 de junio

Baliozkotze Kod.: NMCTNPE2EREQ43JQ797WL6DNQ
Egiaztapena: https://leitza.egoitzaelektronikoa.eus/
esPublico Gestiona plataformatik elektronikoki sinatutako dokumentua | 6. orrialdea, guztira 17

En todo caso las aberturas y huecos de ventilación garantizarán la calidad del aire interior según CTE HS 3, asimilable a viviendas.

La envolvente vertical y horizontal del edificio permitirá obtener los niveles de confort térmico con una limitación racional de la demanda energética según CTE.

Será necesaria la eliminación de puentes térmicos.

8.5. Protección frente al ruido.

Se debe cumplir los requisitos y exigencias establecidas en CTE-DB-HR de Protección contra el Ruido.

Se valorará la atención al aislamiento entre espacios de diferentes usos (zona bar-comedor de pública concurrencia en PB con el resto del albergue desarrollado en plantas superiores), así como al tiempo de reverberación y de absorción acústica, especialmente en la zona de bar-comedor y la zona de uso polivalente del edificio anexo.

Se deberá atender al ruido y vibraciones generfados por las instalaciones.

8.6. Condiciones de mantenimiento y conservación de los materiales.

Los parámetros básicos que se han de tener en cuenta en la elección de los acabados y/o revestimientos son los criterios de confort y durabilidad, así como las condiciones de seguridad de utilización en lo referente a los suelos determinadas por el documento básico DB-SUA 1 de Seguridad frente al riesgo de caídas

Pavimentos

Se limitará el riesgo de que los usuarios sufran caídas, para lo cual los suelos serán adecuados para favorecer que las personas no resbalen, tropiecen o se dificulte la movilidad. Asimismo, se limita el riesgo de caídas en huecos, cambios de nivel y en escaleras y rampas, facilitándose la limpieza de los acristalamientos exteriores en condiciones de seguridad.

De acuerdo con CTE-DB-SUA 1 se colocarán pavimentos de clase adecuada a cada uso al objeto de evitar la resvalicidad. Las medidas de prevención a adoptar en el diseño motivadas por las discontinuidades en el pavimento, desniveles y su protección, se definen en SU.1.

Revestimientos verticales

Los revestimientos serán acordes con la funcionalidad de cada sala o local. En los cuartos húmedos restantes el revestimiento vertical será mediante alicatado de azulejos.

Falsos techos

Los falsos techos deberán permitir el acceso y/o registro de instalaciones, y deberán cumplir la función de absorbentes acústicos.

Aislamiento e impermeabilización

Se deberá dotar a la envolvente del edificio de un aislamiento e impermeabilización acordes a los estándares establecidos en los documentos DB-HS y DB-HS del CTE.

Carpintería interior

Todas las puertas serán de material resistente a las roturas, con superficie lisa y no porosa.

Baliozkotze Kod.: NMCTNPE2EREQ43JQ797WL6DNQ
Egiaztapena: https://leitza.egoitzaelektronikoa.eus/
esPublico Gestiona plataformatik elektronikoki sinatutako dokumentua | 7. orrialdea, guztira 17

En el caso de colocar puertas correderas, las guías no sobresaldrán del pavimento.

Las puertas de salida contarán con un sistema de apertura de fácil maniobrabilidad.

Se colocará cerradura con llave en cada puerta. Además existirá un plan de amaestramiento.

Carpintería exterior

Se valorarán las soluciones que permitan mantener las carpinterías exteriores existente (renovados junto con la rehabilitación del inmueble).

Las nuevas carpinterías previstas en la reforma del inmueble deberá ajustarse a los parámetros básicos que se han de tener en cuenta en la elección de la carpintería exterior como son, la zona climática, la transmitancia térmica, el grado de permeabilidad, las condiciones de accesibilidad por fachada, las condiciones de seguridad de utilización en los referente a los huecos y elementos de protección, las condiciones de aislamiento acústico y las relativas a la protección frente a la humedad, determinados por los documentos básicos DB-HE 1 de Limitación de la demanda energética, DB-SI 5 Intervención de bomberos, DB-SUA1 de Seguridad frente al riesgo de caídas, DB-SUA 2 de Seguridad frente al riesgo de impactos y atropamiento, DB-HR de Protección frente al ruido y DB-HS1 de Protección frente a la humedad.

Las carpinterías serán accesibles para su limpieza y mantenimiento.

La solución para el soleamiento deberá preverse.

Vidrios

Se utilizará vidrio traslúcido cuando los huecos exteriores se encuentren en planta baja y sean huecos de estancias que requieran privacidad, tales como aseos.

Los vidrios colocados en los espacios accesibles a los usuarios serán de seguridad y cumplirán sin romper un nivel de impacto 2 según el procedimiento descrito en la norma UNE EN 12600:2003.

Se preverán elementos de seguridad necesarios: puertas, rejas, vidrio de seguridad, para evitar la intrusión en el interior del edificio y proteger los elementos más débiles de los cerramientos frente a los impactos.

Cerrajería

Se colocará cerradura con llave en cada puerta. Maestra general que pueda abrir/cerrar todas las puertas del edificio.

Se analizará y preverá la instalación de sistema de control de acceso, tanto al inmueble como a aquellas estancias que requieran de dicho control.

Las puertas de salida de emergencia dispondrán de barras antipánico.

Instalaciones de evacuación

La red horizontal debe garantizar la recogida de aguas pluviales y fecales separativas, para conducirlas a la red general.

Se valorará la continuidad de dichos conductos verticales hasta cota de rasante de planta baja, de manera que se minimice la aparición de codos en techo de plantas interiores.

Las conducciones se situarán en el interior de las zanjas sobre una solera de hormigón con una

Baliozkotze Kod.: NMCTNPE2EREQ43JQ797WL6DNQ
Egiaztapena: https://leitza.egoitzaelektronikoa.eus/
esPublico Gestiona plataformatik elektronikoki sinatutako dokumentua | 8. orrialdea, guztira 17

pendiente mínima de 1,5%. Las tuberías suspendidas del techo se sujetarán a intervalos de 1,50m para evitar que estén sometidas a flexión. Se deben colocar registros en el extremo de cada colector.

Las tuberías y piezas de la red de aguas residuales que discurran por falsos techos y locales habitables serán insonorizados.

Las arquetas serán registrables y con ángulos redondeados. Se preverán los registros necesarios, especialmente al final de cada ramal y cambio de sentido, para facilitar los trabajos de mantenimiento.

Las arquetas se situarán siempre que sea posible en el exterior del perímetro del edificio para facilitar su mantenimiento. En el supuesto de existir riesgo de retorno de las aguas de la red de alcantarillado al interior del edificio, se colocará un dispositivo antiretorno.

En el caso de que el colector general esté situado a un nivel superior que la red del edificio, se tomarán las medidas siguientes: dar salida directa a todas las aguas que estén por encima del nivel del colector general e instalar equipos de bombeo de funcionamiento automático, dotados de alarmas ópticas y acústicas capaces de identificar los niveles mínimos y máximos permitidos. Se instalarán dos bombas para garantizar el buen funcionamiento.

Las bajantes de pluviales preferentemente irán vistas, por fachadas. Si existen tramos de conducción con recorrido por falsos techos, estarán aislados térmicamente con objeto de evitar el riesgo de goteo por condensación en la evacuación de agua muy fría (deshielo, etc).

Fontanería

El edificio deberá contar con suministro de agua potable procedente del abastecimiento público, por toma directa y con las condiciones de potabilidad establecidas en la legislación vigente.

Se dotará de suministro de agua fría sanitaria AFS a todos los puntos de suministro y además agua caliente en vestuarios, aseos y cocina.

Instalación calefacción

El sistema de calefacción tendrá presente que se trata de un edificio con un uso discontinuo, así como los plazos para la adecuación térmica de los espacios.

El sistema de calefacción debe ser regulable en todas las salas.

La instalación dispondrá de los elementos necesarios que permitan su parada de forma automática.

El sistema de regulación automática cumplirá las siguientes funciones:

- Temperatura de la impulsión en función de la temperatura exterior.
- Arranque de la instalación en función de la temperatura exterior.
- Parada de la instalación antes del horario de salida del edificio, en función de la temperatura exterior.
- Cualquier parámetro que ayude al ahorro energético.

Las nuevas obras deberán abarcar y garantizar todas las operaciones precisas para poner en funcionamiento las instalaciones existentes, en el caso de que se mantengan, y las de nueva instalación.

Baliozkotze Kod.: NMCTNPE2EREQ43JQ797WL6DNQ
Egiaztapena: https://leitza.egoitzaelektronikoa.eus/
esPublico Gestiona plataformatik elektronikoki sinatutako dokumentua | 9. orrialdea, guztira 17

Instalación refrigeración

Se analizará preferimente dotar de instalación de refrigeración a la zona de bar-comedor previsto en PB del edificio principal, y a la sala multiusos del edificio auxiliar exento.

El sistema de refrigeración debe ser regulable de modo que puedan evitarse temperaturas superiores a 25º, y deberá dimensionarse de forma que abarque toda la estancia homogéneamente sin crear puntos fríos.

Las distintas unidades del sistema de climatización, dispondrán de bandeja de recogida de condensados, con pendiente hacia desagüe y conectadas a la red de saneamiento a través de sifón.

La ubicación de sus unidades exteriores evitará a afección visual sobre el conjunto del inmueble, y no provocará molestias por ruidos o aires viciados.

Instalación eléctrica, telecomunicaciones, megafonía

Estas instalaciones se realizarán siguiendo la lógica de uso de cada espacio, previendo instalación de audiovisuales tanto en el bar-comedor previsto en PB, como en el espacio polivalente del albergue.

Se cumplirá con lo dispuesto en el Documento Básico DB SU (Apartado 8 de seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo) del CTE.

Iluminación

Se aprovechará al máximo las posibilidades de luz natural.

Las instalaciones de iluminación serán eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, mediante varias zonas de encendido.

Las luminarias serán para lámparas tipo de LED.

Instalación de ventilación y evacuación de humos

Conforme a normativa vigente RITE y CTE.

La evacuación de los aires viciados procedentes de los locales se realizarán teniendo en cuenta el caudal de aire a evacuar y cumpliendo las distancias a ventanas, huecos de ventilación y aceras, requeridos normativamente.

Los sistemas de ventilación proyectados para la actividad serán los adecuados a sus volúmenes y usos, para evitar la contaminación de los mismos por olores, humos, etc...

Se valorará la incorporación de recuperadores de calor que favorezcan la eficiencia energética del inmueble.

Pintura y decoración

La pintura plástica será de calidad mínima tipo PANTEX 900 de la casa Seigneurie o o equivalente, o materiales lavables, de calidad similar.

Señalización

El edificio contará con una rotulación en fachada que permita identificar su uso.

Baliozkotze Kod.: NMCTNPE2EREQ43JQ797WL6DNQ
Egiaztapena: https://leitza.egoitzaelektronikoa.eus/
esPublico Gestiona plataformatik elektronikoki sinatutako dokumentua | 10. orrialdea, guztira 17

Todas las estancias se deberán señalizar mediante la colocación de placas. El modelo, texto, simbología a colocar será supervisado en obra por la Propiedad.

Protección contra incendios

Conforme a Normativa y se incluirá alarma de incendios con llamador telefónico.

En caso de ser preciso, se incluirá un plan de evacuación del centro que se coordinará con los organismos de protección civil correspondientes.

Urbanizacion exterior

La urbanización exterior generará una transición entre el espacio general de la parcela y calles circundangtes, y el edificio.

9. DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO

La documentación técnica a presentar deberá configurarse como Proyecto de Ejecución, compuesto de todos los documentos técnicos que desarrollen las actuaciones constructivas e instalaciones que sea necesario llevar a cabo en los inmuebles para su reforma y rehabilitación con objeto de adecuar su funcionamiento al nuevo uso previsto, habilitando el proyecto para su tramitación a convocatoria de ayudas.

El Proyecto de reforma y rehabilitación deberá definir y justificar todas las actuaciones a llevar a cabo para reformar y acondicionar los inmuebles para albergar el albergue de segunda categoría descrito, definiendo adecuadamente tanto el estado actual como reformado, así como la justificación del cumplimiento de todas las normas y leyes aplicables para dicha actividad, y como mínimo deberá contener:

- Memoria escrita
  - Descripción del estado actual y estado reformado proyectado
  - Memoria constructiva
  - Memoria de instalaciones y eficiencia energética
  - Mención al deber de cumplimiento del principio DNSH (Reglamento 2020/852)
- Proyecto de Instalaciones si fuese preciso (gas, telecomunicaciones,…)
- Presupuesto detallado y descompuesto
- Documentación gráfica
- Proyecto de Actividad Clasificada
- Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares
- Estudio de Seguridad y Salud.
- Programa de Control de Calidad.
- Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición.

Baliozkotze Kod.: NMCTNPE2EREQ43JQ797WL6DNQ
Egiaztapena: https://leitza.egoitzaelektronikoa.eus/
esPublico Gestiona plataformatik elektronikoki sinatutako dokumentua | 11. orrialdea, guztira 17

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

Se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución. Abarcará los aspectos legales, facultativos, económicos y técnicos. En el aspecto técnico se establecerán prescripciones sobre los materiales y la ejecución de la obra, calidad, ensayos de control, tolerancias, criterios de aceptación o rechazo, criterios de medición y valoración de unidades, etc.

MEDICIONES

Todas las partidas que comprende la definición del proyecto se desarrollarán de la forma más detallada posible, sin que pueda dar origen a varias interpretaciones, indicando dimensiones, características, calidades, terminaciones, incluso con referencia a tipos de modelos comerciales si ello lleva consigo una mejor interpretación de las partidas, de todos los elementos que intervienen en la misma (aunque esto sea sólo para determinar las características del producto o material), desarrollando las mediciones con arreglo a las pautas marcadas en el Pliego de Condiciones, observando en su defecto lo dispuesto por la N.T.E.

PRESUPUESTO

Todas las partidas objeto de medición para la redacción del proyecto serán valoradas con arreglo a la oferta adjudicada; se descompondrán todos los precios con arreglo a tablas de rendimientos o criterios que el proyectista crea oportunos, incluyendo el cumplimiento de la normativa vigente sobre Seguridad y Salud en el trabajo.

Deberá entregarse junto con el presupuesto un listado de precios descompuestos.

Se evitará, en la medida de lo posible, incluir en un mismo capítulo partidas correspondientes a diferentes gremios.

Se entiende que el presupuesto se realizará con precios de mercado. Se evitarán en la mayor medida posible las partidas alzadas y los elementos o unidades a decidir en obra.

El presupuesto contemplará las partidas correspondientes al Capitulo de Seguridad y Salud y Programa de Control de Calidad , así como las partidas correspondientes a la limpieza final del edificio (limpieza completa, suelos, paredes, vidrios, sanitarios, etc.) y a la colocación del cartel publicitario de la obra. Ambos conceptos correrán por cuenta del adjudicatario.

Además se incluirá una hoja resumen del presupuesto.

PLANOS

De conjunto y de detalle, necesarios y suficientes para la realización exacta de la obra. Contendrán además la completa definición de la estructura y de las instalaciones del edificio.

Baliozkotze Kod.: NMCTNPE2EREQ43JQ797WL6DNQ
Egiaztapena: https://leitza.egoitzaelektronikoa.eus/
esPublico Gestiona plataformatik elektronikoki sinatutako dokumentua | 12. orrialdea, guztira 17

ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD

El estudio de Seguridad y Salud será redactado por el adjudicatario y cumplirá el Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de urbanización y construcción. Contendrá como mínimo los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de los procedimientos, equipos técnicos y medios auxiliares que hayan de utilizarse o cuya utilización pueda preverse; identificación de los riesgos laborales que puedan ser evitados. Relación de los riesgos laborales que no puedan eliminarse, especificando las medidas preventivas y protecciones técnicas para su control. Asimismo, se incluirá la descripción de los servicios sanitarios y comunes de que deberá estar dotado el centro de trabajo de la obra.
- Pliego de condiciones particulares en el que se tendrán en cuenta las normas legales y reglamentarias aplicables a las especificaciones técnicas propias de la obra de que se trate.
- Plano de la situación de vallados, zonas de acopios, circulación de transportes, casetas de obra.
- Planos en los que se desarrollarán los gráficos y esquemas necesarios para la mejor definición y comprensión de las medidas preventivas definidas en la memoria.
- Mediciones de todas aquellas unidades o elementos de seguridad y salud en el trabajo.
- Presupuesto que cuantifique el conjunto de gastos previstos para la aplicación y ejecución del estudio de seguridad y salud.

PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD:

Otra de las tareas que deberá asumir quien resulte adjudicatario es la redacción del Programa de Control de Calidad que formará parte del proyecto y su control en obra.

ESTUDIO DE GESTION DE RESIDUOS

El adjudicatario deberá incluir en el proyecto un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, acorde al DF 23/2011 y el RD 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

PROYECTO DE ACTIVIDAD (CONTROL AMBIENTAL DE ACTIVIDADES):

Deberá realizarse el proyecto técnico visado de la actividad a desarrollar en el edifico, con su memoria y documentación gráfica correspondiente.

PROYECTOS DE INSTALACIONES

El proyecto de ejecución del edificio objeto de este concurso, debe ir acompañado de los proyectos de todas las instalaciones complementarias que sean necesarias para obtener la legalización y autorización de puesta en marcha del conjunto por parte de las Instituciones y Organismos Públicos

Baliozkotze Kod.: NMCTNPE2EREQ43JQ797WL6DNQ
Egiaztapena: https://leitza.egoitzaelektronikoa.eus/
esPublico Gestiona plataformatik elektronikoki sinatutako dokumentua | 13. orrialdea, guztira 17

competentes y en su caso, los esquemas correspondientes de las instalaciones en caso de no ser obligatorios dichos proyectos.

La entrega de dichos proyectos deberá coincidir en el tiempo con el de ejecución. Deberán estar legalizados al finalizar la obra para la puesta en marcha de la edificación y hará referencia a:

- Electricidad.
- Cableado estructurado. Telecomunicaciones
- Climatización /Calefacción
- Gas

Y en su caso, los esquemas correspondientes de las instalaciones en caso de no ser obligatorios dichos proyectos:

- Instalaciones de fontanería, saneamiento
- Instalaciones de comunicaciones, megafonía, telefonía, control, nuevas tecnologías.
- Seguridad contra intrusión e incendios conectado a la central municipal y compatible.
- Demás esquemas necesarios para el correcto funcionamiento de las instalaciones.

Los proyectos de instalaciones se presentarán totalmente independientes en documentos únicos y separados para facilitar su tramitación.

Constarán de todos los documentos y planos necesarios para su fácil interpretación, y como mínimo de Memoria, Pliego de Condiciones, Presupuesto (precios unitarios y descompuestos) y la Documentación Gráfica necesaria para su total definición. Estarán debidamente visados por el colegio oficial correspondiente.

Se acompañará el informe de Eficiencia Energética correspondiente debidamente justificado.

10. LIBRO DE ÓRDENES

La dirección de obra se preocupará de adquirir y mantener permanentemente en la obra el libro de órdenes, sobre el que se reflejarán las órdenes dadas por la dirección de obra, así como las incidencias que se produzcan en la obra. Asimismo, se detallarán todas las visitas que se efectúen a la obra.

11. CERTIFICACIONES DE OBRA EJECUTADA

Las certificaciones de obra se presentarán todos los meses y serán confeccionadas y conformadas por la dirección de la obra para ser presentadas al Ayuntamiento donde se informarán para ser sometidas a su aprobación por el órgano de contratación. Las certificaciones se confeccionarán según medición real de obra en el momento de su presentación por el precio indicado en el proyecto. Al resumen general de la certificación se aplicarán los gastos generales y el beneficio industrial. A juicio de la dirección de obra, se podrán certificar porcentajes de partidas ejecutadas difíciles de valorar previstas en proyecto, siempre que el Ayuntamiento estime correcto el porcentaje.

Aprobado por Resolución de alcaldía 2024/206 de 20 de junio

Baliozkotze Kod.: NMCTNPE2EREQ43JQ797WL6DNQ
Egiaztapena: https://leitza.egoitzaelektronikoa.eus/
esPublico Gestiona plataformatik elektronikoki sinatutako dokumentua | 14. orrialdea, guztira 17

La ejecución de obra se atendrá inexorablemente a los conceptos y unidades que constan en proyecto.

12. REPLANTEO

Aprobado el proyecto, se procederá a efectuar el replanteo del mismo, comprobando todos los datos indicados en el artículo 129 de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, y aquellos otros que los facultativos designados por la Administración consideren básicos.

13. SUMINISTRO DE MATERIALES Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

El contratista elaborará un muestrario de los materiales que se utilizarán en obra. A tal efecto, previamente, se habrán incluido en la memoria del proyecto los materiales que, a juicio del técnico autor del proyecto, sean susceptibles de integrar el muestrario. El muestrario será ubicado a pie de obra dentro de los dos días siguientes a la firma del acta de comprobación del replanteo, y se deberá conservar a pie de obra durante el tiempo que dura la misma. Dicho muestrario será supervisado por los representantes designados por el Ayuntamiento para la supervisión de las obras, y no se podrá variar sin autorización previa. Se exigirá certificado de sus características y homologación para las muestras presentadas.

Albañilería: Muestra de todos y cada uno de los materiales cerámicos.

Solados y alicatados: Muestra de todos y cada uno de los materiales (linoleum baldosa, , azulejo, plaqueta, etc.)

Carpinterías: Un hueco completo de puerta y muestra de perfil de ventana generales.

Fontanería: Un juego completo de baño (tubos, grifos, llaves, válvulas) tubo de desagües, botes sifónicos, etc.

Electricidad: Un juego completo de conductores, pulsadores, llaves, timbres, tubo de conducción, etc.

14. PLANOS DE OBRA

Las modificaciones que surjan durante el transcurso de la obra, que deberán ser aprobadas por el órgano de contratación, serán acompañadas, caso de que se estime necesario, por sus correspondientes planos.

Si durante la ejecución de la obra surge la necesidad de confeccionar planos que aclaren detalles del proyecto, deberá ser puesta en conocimiento del Ayuntamiento.

15. SUBCONTRATAS

Las subcontratas realizadas deberán corresponder a las presentadas en la oferta del contratista.

Así mismo, se deberá cumplir con el RD 1109/2007 de 24 de agosto, que desarrolla la Ley 32/2006 del 18 de octubre, que regula la subcontratación en la construcción.

Aprobado por Resolución de alcaldía 2024/206 de 20 de junio

Baliozkotze Kod.: NMCTNPE2EREQ43JQ797WL6DNQ
Egiaztapena: https://leitza.egoitzaelektronikoa.eus/
esPublico Gestiona plataformatik elektronikoki sinatutako dokumentua | 15. orrialdea, guztira 17

16. INFORMES DE LA DIRECCIÓN DE OBRA

La Dirección de la obra elaborará actas semanales y entregará un informe mensual en el que detallará el ritmo de la obra en relación con el calendario de previsiones, explicando las causas de los desfases, el volumen de obra ejecutada, los problemas suscitados durante la ejecución de la misma y todo lo que pueda resultar de interés para el Ayuntamiento.

17. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

La Dirección de obra preparará documentación fotográfica de las diferentes fases en las que se divide la obra, que será entregada en el momento de la recepción de las obras o en el momento en que sea reclamada por parte del Ayuntamiento.

18. DOCUMENTACIÓN FINAL DE OBRA –LIBRO DEL EDIFICIO

Concluidas las obras de reforma y rehabilitación, la dirección de obra y contratista deberán presentar en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

- Planos definitivos de la obra y las instalaciones
- Certificado del control efectuado durante el transcurso de la obra con la descripción y resultado de todos los ensayos realizados en la misma.
- Certificado de haber realizado las pruebas finales de fontanería, calefacción y electricidad de acuerdo con la normativa vigente.
- Plan de Autoprotección del edificio conforme al Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo.
- Libro del edificio.
- Certificado de Fin de Obra y restante documentación de final de obra debidamente visada por el colegio profesional correspondiente.

La dirección de obra garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en los puntos IC.22.1 y IC.22.3 de las instrucciones técnicas complementarias del reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, el esquema de principio de control y seguridad, debidamente enmarcado en impresión indeleble, para su colocación en la sala de máquinas, y la copia del certificado de la instalación presentado ante el Departamento de Industria, Comercio y Turismo.

Se presentará por la Dirección de obra un manual de instrucciones de la instalación eléctrica y de calefacción en el que figuren los distintos circuitos de alumbrado y fuerza con sus sistemas de protección.

Así mismo se entregarán junto a los manuales de instrucciones de las instalaciones, las garantías de los equipos debidamente selladas y validadas.

A requerimiento de la dirección del centro como del propio Servicio de Obras y Mantenimiento, y en presencia del personal de mantenimiento y conserjería destinado en el centro, se realizará la entrega por parte de personal técnico que conozca las instalaciones, de los manuales de instrucciones y mantenimiento con una explicación en obra del funcionamiento y las labores

Baliozkotze Kod.: NMCTNPE2EREQ43JQ797WL6DNQ
Egiaztapena: https://leitza.egoitzaelektronikoa.eus/
esPublico Gestiona plataformatik elektronikoki sinatutako dokumentua | 16. orrialdea, guztira 17

mínimas de mantenimiento y funcionamiento requeridos por cada una de las instalaciones.

Todas las instalaciones se entregarán legalizadas y en funcionamiento.

Toda la documentación se presentara con copia en formato papel y copia en formato digital. Los planos se aportarán en formato manipulable .dwg y el presupuesto y mediciónes en formato Presto o exportable en .bc3

Baliozkotze Kod.: NMCTNPE2EREQ43JQ797WL6DNQ
Egiaztapena: https://leitza.egoitzaelektronikoa.eus/
esPublico Gestiona plataformatik elektronikoki sinatutako dokumentua | 17. orrialdea, guztira 17