

PROPUESTA DE USOS Y APROXIMACIÓN A UN PLAN DE EMPRESA PARA LOS EDIFICIOS

DICIEMBRE
2023



ELIZALDE ARRETXE
Aholkulariak - Consultores



AUTORAS:

Isabel Elizalde Arretxea
Virginia Aleman Arrastio

ÍNDICE

	1. INTRODUCCIÓN			
	1.1. Introducción	03	1.3. Metodología	05
	1.2. Objeto	04		
	2. CONSIDERACIONES PREVIAS			06
	2.1. Datos público, perfil del visitante, demandas de los visitantes			
	2.2. Memoria técnica valorada 2017			
	3. EL ENTORNO DEL CASTILLO DE JAVIER			
	3.1. Castillo	11	3.3. Hoteles	12
	3.2. Oficina de Turismo	12	3.4. Jesuitas: Casa, Albergue, Auditorio	12
	4. RESUMEN DE PRINCIPALES DEBILIDADES Y FORTALEZAS DETECTADAS A PARTIR DE LAS ENTREVISTAS REALIZADAS			14
	5. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN			18
	Edificio 1:	19	Edificio 2:	20
	Alojamiento		Servicios	
	6. MODELO DE NEGOCIO			24
	7. APROXIMACIÓN AL PLAN DE EMPRESA			27
	7.1. Entorno y ubicación	27	7.5. Previsión de ocupación anual	36
	7.2. Bases para definición de la propuesta	28	7.6. Ingresos y gastos	38
	7.3. Marco legislativo	31		
	7.4. Propuesta de actuación	32		
	8. CONCLUSIONES			47
	9. ANEXOS			50
	9.1. Entrevistas			51
	9.2. Memoria Técnica valorada 2017			79



INTRODUCCIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN

El Gobierno de Navarra en septiembre de 2023 encargó a la Consultora Elizalde Arretxea la realización de una “Propuesta para la adecuación de usos de un edificio público y plan de empresa relativo a la gestión posterior acorde con os servicios y actividades a promover para la dinamización del espacio público de Javier”.

Estos edificios que se encuentran en el entorno de Javier, bajo responsabilidad del Gobierno de Navarra, constituyen un Censo Enfitéutico constituido el 16 de marzo de 1970 por la Sra. Pilar Azlor de Aragón y Quillamas y Don Mariano de Urzaiz y de Silva de una parte y el Sr. Félix Huarte Goñi, Vicepresidente de la Diputación Foral de Navarra, de otra. Mediante Orden Foral 71/2006, de 13 de marzo, del Consejero de Economía y Hacienda se adscribieron las instalaciones de dicho censo enfitéutico al Departamento de Cultura y Turismo-Institución Príncipe de Viana.

En la actualidad, este inmueble antiguamente destinado a cafetería y albergue, es responsabilidad de la Dirección General de Turismo y Comercio. Se trata de una superficie aproximada de 600 m² que se corresponde con la parcela catastral 30, subárea 1, unidad urbana 1, un edificio en forma de L construido en los años 60 actualmente en desuso.

Asimismo, con fecha 9 de mayo de 2023, fue adoptado en la Conferencia Sectorial de Turismo el Acuerdo de la Conferencia Sectorial de Turismo el crédito destinado a la financiación de actuaciones de inversión por parte de entidades locales en el marco del Componente 14 Inversión 1 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

En este Acuerdo se contempla y se propone el reparto de fondos correspondiente, dentro del Plan Territorial de Sostenibilidad Turística, para las acciones de cohesión territorial (ACD NAVARRA CIRCULAR, INCLUSIVA Y RESILIENTE), gestionadas por la Dirección General de Turismo, Comercio y Consumo.

En el marco de estas ayudas se propone rehabilitar para su uso turístico el edificio de la antigua cafetería de Javier, consiguiendo que el mismo sea energéticamente eficiente y reúna condiciones de accesibilidad universal.

A la par, se precisa que la actividad que vaya a realizarse permita revitalizar y dinamizar la zona pública de Javier respetando los principios de sostenibilidad y circularidad en los que se basa el ACD 2023, es decir hacer de Navarra una “Navarra circular, inclusiva y resiliente”.

1.2. OBJETO DEL ENCARGO

Esta encomienda de la Dirección General de Turismo del Gobierno de Navarra tiene por objeto la realización de una “Propuesta de adecuación de usos de un edificio público y plan de empresa relativo a la gestión posterior acorde con los servicios y actividades a promover para la dinamización del espacio público de Javier”.

La propuesta debe reunir las siguientes condiciones:

- Sea realizable con las actuales dimensiones del edificio, por cuanto que no se prevé ni existe la posibilidad de ampliarlo.
- La propuesta de servicios y actividades sea sostenible medioambiental, social y económicamente.
- La gestión posterior del conjunto pueda ser viable por sí misma.

Desde la Dirección General de Turismo del Gobierno de Navarra se indica que en este entorno existen dos establecimientos hoteleros con servicio de restaurante y una tienda de recuerdos. En la medida de lo posible, se buscará ofrecer alternativas que no hagan la competencia directa a los mismos o, aun contemplando la posibilidad de crear algún tipo de alojamiento u ofrecer algún servicio de restauración o venta de productos, sin embargo la propuesta no debe entrar en colisión con los mismos, si no que ha de complementar o enriquecer a las actividades y servicios que existen en el Castillo de Javier. En conclusión, esta encomienda deberá tener en cuenta estos condicionantes a la hora de formular su propuesta.

1.3. METODOLOGÍA

Para la redacción de esta propuesta para la Dirección General de Turismo del Gobierno de Navarra se han revisado y analizado los distintos Planes Estratégicos y Proyectos existentes en Navarra y la Comarca, en concreto el Plan Estratégico de Turismo en Navarra y el Plan Sostenibilidad Turística de la Comarcas de Sangüesa y Prepirineo.

Asimismo, se han mantenido 10 entrevistas con distintos agentes clave del territorio con el objetivo de conocer su opinión sobre los usos y actividades que se podrían proponer en estos edificios.

Por otra parte, se ha tenido por referencia la Memoria Técnica valorada que lleva por título “Memoria técnica valorada de la reforma de los edificios del albergue y multiusos. Parcelas catastrales 30 y 31 del polígono 1. Javier. Navarra” realizada en diciembre 2017 por el arquitecto Víctor Honorato Pérez y el arquitecto técnico Ángel Abad Salaeta.

Una vez conocidas las inquietudes y propuestas de los agentes clave del territorio, se han analizado experiencias similares de éxito en Navarra o fuera de Navarra que tuvieran en cuenta las inquietudes de los agentes de referencia.

Teniendo en cuenta todos estos aspectos anteriormente referenciados, se ha realizado una propuesta de uso turístico, de servicios y/o actividades para el entorno del Castillo de Javier, además de una aproximación a un plan de empresa (una previsión de ingresos y gastos) y la gestión posterior de este espacio de acuerdo a los servicios y actividades propuestos.



CONSIDERACIONES PREVIAS

2.1. DATOS PÚBLICO, PERFIL DEL VISITANTE

A continuación, mostramos los datos de las visitas al Castillo de Javier durante los últimos 5 años, como se puede ver en el cuadro, en 2023 en el mes de octubre se supera el número total de visitantes del año 2019, año que más visitantes ha recibido el Castillo en estos últimos años. En octubre 2023, se contabilizan 68.276 visitantes ; en diciembre 2019, se contabilizan 67.064 visitantes. Podemos concluir que 2023, es el año que más visitantes ha recibido Javier en estos últimos 5 años.

No tenemos datos de la tipología del visitante, para saber qué es lo que más valora, procedencia, edad, sexo, el tipo de grupos organizados que se acercan, sólo tenemos datos sobre el número de personas que visitan el Castillo. Sería conveniente conocer con más profundidad el perfil de los visitantes, sin embargo sí que entendemos que los esfuerzos se están dirigiendo también a atraer al público internacional a Navarra. Creemos que el destino y la oferta que planteamos como resultado de este estudio se alinea con este planteamiento estratégico.

Visitantes del Castillo de Javier

AÑO	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	VISITANTES TOTAL
2023	1286	2127	7740	9050	5851	6363	9248	13687	5499	7425	3054	3958	75288
2022	1775	2413	7150	8415	5192	6811	7141	13862	7476	7300	2633	3208	67535
2021	615	1533	2708	4324	2845	4559	8857	16747	6149	7653	3077	3004	55990
2020	xxx	xxx	3104	xxx	272	1538	5098	9652	3660	2665	1167	1198	25989
2019	1481	2011	1046	8961	6779	7877	7667	14727	7094	Sin datos	Sin datos	Sin datos	67064

Fuente: Observatorio Turístico de Navarra

Visitantes oficina de Turismo

OFICINAS	2021	2020	2019	2018
Javier	3576	2146	6040	7107
Sangüesa	12057	4658	17555	18999

Fuente: Instituto de Estadística de Navarra

2.2. MEMORIA TÉCNICA VALORADA

Para la redacción de esta propuesta se ha tenido por referencia la Memoria Técnica valorada de la reforma de los edificios del albergue y sala multiusos, en el entorno del Castillo de Javier, realizada en el año 2017 por encargo de la Dirección General de Turismo del Gobierno de Navarra. Esta Memoria contemplaba una definición básica de la intervención arquitectónica y su valoración económica aplicada a los dos edificios que son objeto de análisis en este documento: Por una parte, el edificio destinado a antigua Cafetería/albergue de Javier, y por otra, próximo al anterior, la parte del edificio, destinada a espacio polivalente.

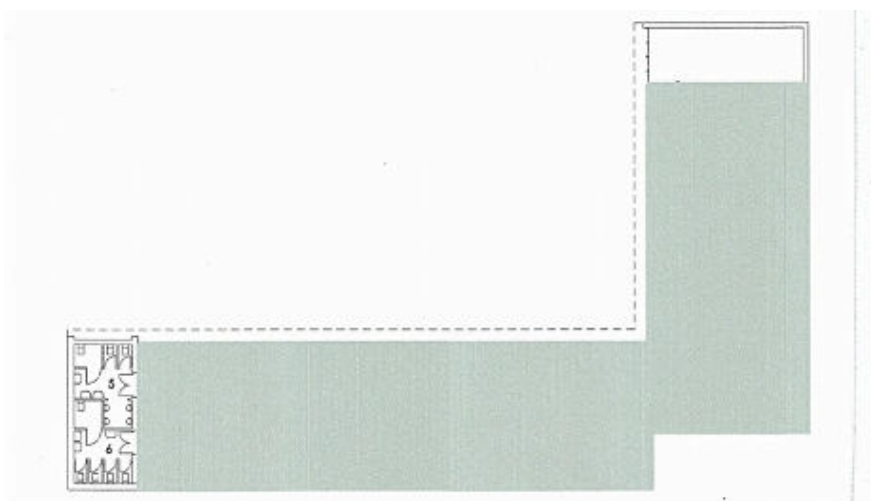
Los dos edificios sobre los que se proponía la intervención arquitectónica se encontraban ya en el año 2017 en situación de abandono en buena parte de su superficie, especialmente en lo que se refiere al edificio del albergue.



EDIFICIO EN FORMA DE L

La Memoria planteaba para el edificio en forma de "L", la remodelación del antiguo bar/cafetería y la promoción de un albergue de segunda categoría de acuerdo a las condiciones que para ello establece el Decreto Foral 140/2005, de 5 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Albergues Turísticos de Navarra.

Emplazamiento de los edificios



Ámbito de la intervención



En esta Memoria se respetaba el espacio destinado a tienda de tabacos y recuerdos (una parte del lateral del edificio) y no se planteaba como necesaria la reforma de la zona de aseos ubicados en el edificio central debido al buen estado que en 2017 presentan sus instalaciones.

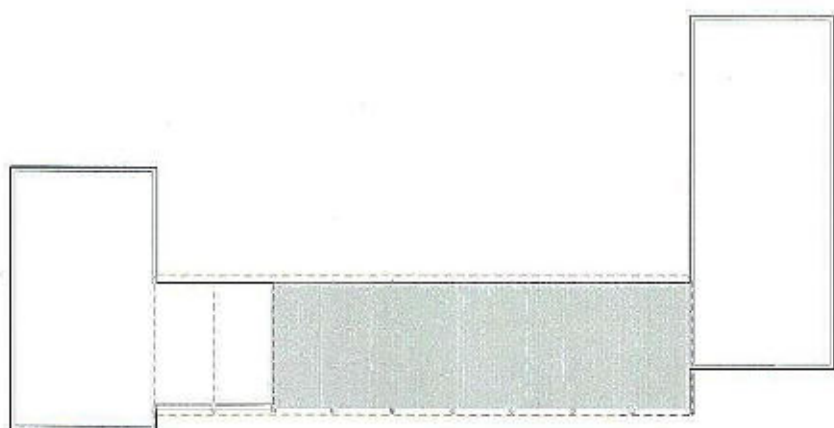
La actuación que se propone se dirige al espacio central y consiste en la remodelación del resto de los espacios disponibles, previendo la reforma del bar-cafetería y de la cocina, y la preparación de seis dormitorios que podrían alojar entre cuatro y ocho huéspedes cada uno, un total de 64 plazas.

La propuesta aprovecha la previa existencia de un bar-cafetería y su correspondiente cocina, para reactivar ese servicio de hostelería complementario, de modo que, el bar-cafetería, una vez rehabilitado, además de asistir al propio albergue, pueda abrirse al público en general.

Complementariamente y puesto que resultaban excesivas las dimensiones del anterior bar-cafetería, se plantea habilitar un espacio de venta de productos de la tierra. Asimismo, se prevé la instalación de espacios destinados a duchas, tanto en la zona de aseos de mujeres, como de hombres.

EDIFICIO EN FORMA DE U

Se trata de un edificio de una única planta en forma de “U” con brazos de diferente longitud. La intervención se limitaba al espacio central destinado a zona polivalente, respetando los distintos espacios destinados a Oficina de Turismo, Policía Foral, aseos, etc. cuyas instalaciones que se emplazan en ambos extremos del edificio.



Ámbito de la intervención



Zona central objeto de la intervención

Las actividades previstas en este edificio vendrían a completar las instalaciones del albergue. En concreto, y al margen del servicio que pudiera ofrecer el bar-cafetería y el albergue, se trataría de disponer de salas multiusos que completarían el programa mínimo de instalaciones de un albergue de segunda categoría de acuerdo a lo establecido en el artículo 30 del Decreto Foral 140/2005 citado anteriormente.

La Memoria plantea completar las instalaciones del albergue ofreciendo la posibilidad de que éste no se limite a proporcionar oferta de alojamiento solamente a eventuales visitantes, sino que, además, pueda ofrecer actividades a grupos de jóvenes que permanezcan periodos de tiempo más prolongados vinculados a dinámicas propias de campamento y convivencia, tales como jornadas temáticas, de ocio y recreo... y, por tanto, la propuesta es la de disponer de espacios de una dimensión adecuada para las actividades grupales que se vayan a realizar y así disponer de espacios preparados para la celebración de eventos tales como, clases, reuniones, juegos, etc. De modo complementario, se plantea un espacio para el almacenamiento de bicicletas.

El presupuesto de esta Memoria valorada realizada en el 2017 para la adecuación de estos edificios asciende a 806.334 euros, incluidos el coste de los honorarios profesionales y el IVA correspondiente.



EL ENTORNO DEL CASTILLO DE JAVIER

3.1. CASTILLO DE JAVIER

Se trata de una fortaleza medieval cuyo origen se remonta a finales del siglo X cuando se levantó una torre de señales, la torre del Homenaje. Su estratégica ubicación de frontera entre los reinos de Navarra y Aragón, acrecentó su sentido de fortaleza y en torno a la torre se fueron edificando los distintos cuerpos del castillo. En este Castillo vivió San Francisco Javier, Patrón de Navarra, y uno de los misioneros más universales de la historia.

Gracias a su reconstrucción, hoy se muestra su fisonomía original y es uno de los pocos castillos que conservan su puente levadizo, sus defensas y otras estructuras como troneras y saeteras. Además, el castillo está musealizado y cuenta con un servicio de visitas guiadas o con audioguía.

Las antiguas caballerizas distribuidas en tres pisos, contienen objetos de arte, cuadros, grabados, importantes documentos y una maqueta a escala de la fortaleza. La Sala Grande, el Oratorio, la Capilla de San Miguel y la llamada habitación del Santo donde vivió San Francisco hasta que en 1525 se trasladó a

la universidad de París, para luego emprender su aventura evangelizadora por África y Asia muestran a la perfección la vida en el Castillo.

En el marzo, se hace la Javierada, es una popular peregrinación que el pueblo hace hasta el Castillo para venerar al Santo. Es una costumbre muy arraigada en Navarra.

3.2. OFICINA DE TURISMO

Ofrece asistencia turística con especial atención al entorno de Javier. Además, entrega información práctica, planos y mapas sobre el pueblo y la Comarca, así como la comunicación con los distintos agentes del sector turístico. El Gobierno de Navarra a la vista de los datos de afluencia de la oficina está valorando la conveniencia o no de mantenerlo abierto.

3.3. HOTELES

En el entorno del Castillo de Javier hay dos hoteles:

Hotel Xabier

El Hotel Xabier dispone de 53 habitaciones, algunas dobles y otras individuales. Además, por un lado, ofrece un servicio de restauración a la carta y por otro lado también ofrece un menú a los grupos organizados. Durante los meses de diciembre, enero y febrero se encuentra cerrado.

Hotel Mesón

El Hotel Mesón cuenta con 8 habitaciones. Este hotel posee un restaurante en el que se ofrece el menú del día al visitante y a los grupos organizados.

3.4. CASA DE EJERCICIOS, CENTRO JUVENIL, ALBERGUE

Casa de Ejercicios

La Casa de Ejercicios dispone Dos pisos con 49 habitaciones (21 de ellas dobles), capillas, salas para grupos y comedores.

Centro Juvenil

El Centro Juvenil dispone de 87 camas en una planta (un dormitorio con 54 literas y otro con 33 camas), en otra de las plantas hay 111 camas (un dormitorio con 87 literas y otro con 33 camas); por tanto, existen 198 camas disponibles,

baños para chicos/chicas y varias salas para reuniones y capilla. La casa se encarga del servicio de comidas.

Albergue

En dos dormitorios se distribuyen 36 y 27 literas respectivamente, un total de 63 literas; dos habitaciones dobles para monitores, baños para chicos /chicas.

Dispone también de sala de reuniones, cocina equipada con todo lo necesario, capilla, comedor y merendero exterior. Quienes hacen uso del albergue traen sus propios alimentos y se organizan para cocinar, recoger y limpiar.



RESUMEN DE PRINCIPALES DEBILIDADES Y FORTALEZAS DETECTADAS A PARTIR DE LAS ENTREVISTAS REALIZADAS

En estas entrevistas presenciales como en línea a 10 agentes clave en el territorio se han recogido sus principales inquietudes y propuestas todas ellas relacionadas con las necesidades detectadas para el entorno de Javier, tanto para los edificios en desuso como para todo este espacio. Se ha entrevistado a:

- Laura Guindano, Alcaldesa de Javier
- Santi Guindano, copropietario del Hotel Xabier
- Myriam Ciprés (madre e hija) propietarias de la tienda de Souvenirs
- Roberto y Lourdes Labayru, propietarios del Hotel Mesón
- Amaya Flores, técnica de la UGET Prepirineo Comarca de Sangüesa
- Marijo Waliño, Agente de Desarrollo Local de Cederna Garalur para la Comarca de Sangüesa
- Gabriela Orduña, Agente de Desarrollo Local de Cederna Garalur para la Comarca de Sangüesa, actualmente de baja
- Eva Sádaba, coordinadora de la Oficina de Sangüesa
- Vicente Marcuello, Rector Santuario de Javier
- Kati Leatxe, promotora y creadora de Karekin Kultura
- Propietarios del Hotel Rural en Heredad Beragu en Gallipienzo

RECURSO TURÍSTICO DE REFERENCIA EN NAVARRA

Los agentes clave del territorio coinciden en que el Castillo de Javier (y su entorno) es un recurso turístico de referencia en Navarra gracias a su patrimonio monumental atractivo para todo tipo de visitantes (familias, centros escolares, grupos, parejas...), fuente de conocimiento de la historia de Navarra.

Asimismo, coinciden en que existe una necesidad real de potenciar el turismo en Javier, dado que en los últimos 20 años la realidad turística del entorno se ha visto afectada por el cierre de locales como tienda de recuerdos (existían 2 y hoy en día sólo hay 1), estanco y bar.

Además, reconocen que en esta última década, el turista ha comenzado a buscar otros destinos más atractivos (naturaleza), y que si bien Javier es un referente en la visita a Navarra o para los y las navarras, deben de completar servicios y actividades para acoger y alargar la visita del turista. Por un lado, se ha notado el descenso de grupos de escolares que hacen otro tipo de visitas, y, por otro lado, se ha notado un descenso en las celebraciones religiosas en la Basílica que hacían uso de los restaurantes de Javier.

TURISMO FAMILIAR Y EXCURSIONES PROGRAMADAS. LUGAR DE PEREGRINACIÓN

En relación al turista que acude a Javier coinciden en que son mayoritariamente familias y también excursiones programadas (a excepción de los peregrinos de al Javierada).

Las/los entrevistados insisten en que para que la actividad turística se mantenga, dada la importancia de desestacionalizar el turismo y abrir la actividad en los meses de noviembre a febrero, es necesario unos servicios mínimos garantizados a lo largo de todo el año.

ESPACIO DE ACOGIDA

En estos meses los monumentos (Castillo, Basílica y Parroquia) permanecen abiertos, pero no el resto de servicios, por lo tanto, el turista que visita Javier en temporada baja no encuentra un lugar dónde tomar un café caliente, comida o alojamiento. Concluyen que sería muy conveniente tener un espacio polivalente donde los visitantes se sientan acogidos y donde se ofrezca un servicio de cafetería/bar.

ESPACIO EXTERIOR

En relación al espacio exterior encuentran necesario la creación de un merendero o zona de comer al aire libre y una zona de juegos infantiles. Además, en los últimos años se ha notado un incremento considerable de familias que demandan rutas para hacer pequeños paseos de recorridos a pie o a bici (actualmente está en marcha un proyecto con Cederna para unir por camino Monasterio de Leyre-Yesa- Javier-Sangüesa).

Asimismo encuentran adecuada la creación de un área de autocaravanas y aparcabicis. Por otro lado insisten que el espacio exterior necesita de mejoras dado que cuando llueve las aceras y las acequias se atascan.

ACTIVIDADES Y SERVICIOS

En relación a las actividades, sería oportuno que desde ese espacio polivalente (cafetería) se dinamizara el Centro Nordic Walking, y asimismo, se dieran pasos para trabajar ofreciendo actividades vinculadas a la naturaleza (rutas/senderos para paseos a pie, cicloturismo, o paseos a caballo).

Asimismo, para la mayoría de las personas entrevistadas se deberían ofrecer varios servicios que actualmente no existen:

- Transporte, la posibilidad de alquiler de taxi desde el lugar
- Oficina de Turismo, abierta al público tan sólo en fechas muy señaladas, y debería de contar con un punto de información permanente
- Una pequeña tienda de productos básicos, algo muy demandado por las familias

OTRAS LÍNEAS DE TRABAJO A DESARROLLAR

Otros perfiles de entrevistada/os refieren que la principal carencia es la necesidad de una actualización de la imagen general y la creación de actividades enfocadas en llegar a visitantes que eligen a Navarra como destino sin motivaciones religiosas, no obstante, esto no quiere decir que deba perder la esencia propia de este espacio.

Para estas entrevistadas se deberían considerar otros aspectos que permitieran desarrollar otras líneas de trabajo, al igual que otros lugares religiosos se han adaptado tales como la Catedral de Santa María la Real de Pamplona, que en los últimos años ha organizado ferias de artesanía de cuidado diseño en el refectorio así como la realización de otros eventos que han funcionado y convivido con su función principal. De esta manera han logrado ampliar sus fuentes de ingresos y dar a conocer ese lugar espectacular a público distinto. En conclusión, el entorno de Javier puede ampliar líneas de trabajo para llegar a más público y ampliar la oferta de recursos existente.

“PATIO DE LOS ARTESANOS”

En esta línea se propone para estos edificios abandonados en parte pudieran ser utilizados como un espacio para los artesanos y productores agroalimentarios, “El patio de los artesanos”, un uso que resulta adecuado y que contribuye a promocionar la actividad socioeconómica del entorno, que promociona el sector primario y pone en contacto directo al productor con el consumidor.

MARCA CONJUNTA

Respecto a la idea de marca conjunta que pueda ayudar a identificar el Castillo y su entorno, la mayoría mantiene que nunca se ha trabajado en una imagen de marca conjunta, y consideran que podría ser beneficioso para todas.

Respecto a la gestión de estos espacios consideran que puede ser realizada tanto por una empresa de servicios turísticos o de gestión cultural como por un particular. Consideran que el personal tiene que ser polivalente y preparado para realizar una actividad variada. Y que lo ideal sería que se creara un puesto de trabajo para una persona de Javier o del entorno de manera que se favorezca la vida en el pueblo.

AUDITORIO

Para finalizar, las y los entrevistados reconocen que el Auditorio, propiedad de la Compañía de Jesús esta infrautilizado, se utiliza muy pocas veces al año, sería conveniente que el entorno de Javier utilizara esta infraestructura tan magnífica para atraer turistas y programar actividad a lo largo de todo el año.



PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

PRIMERAS CONSIDERACIONES

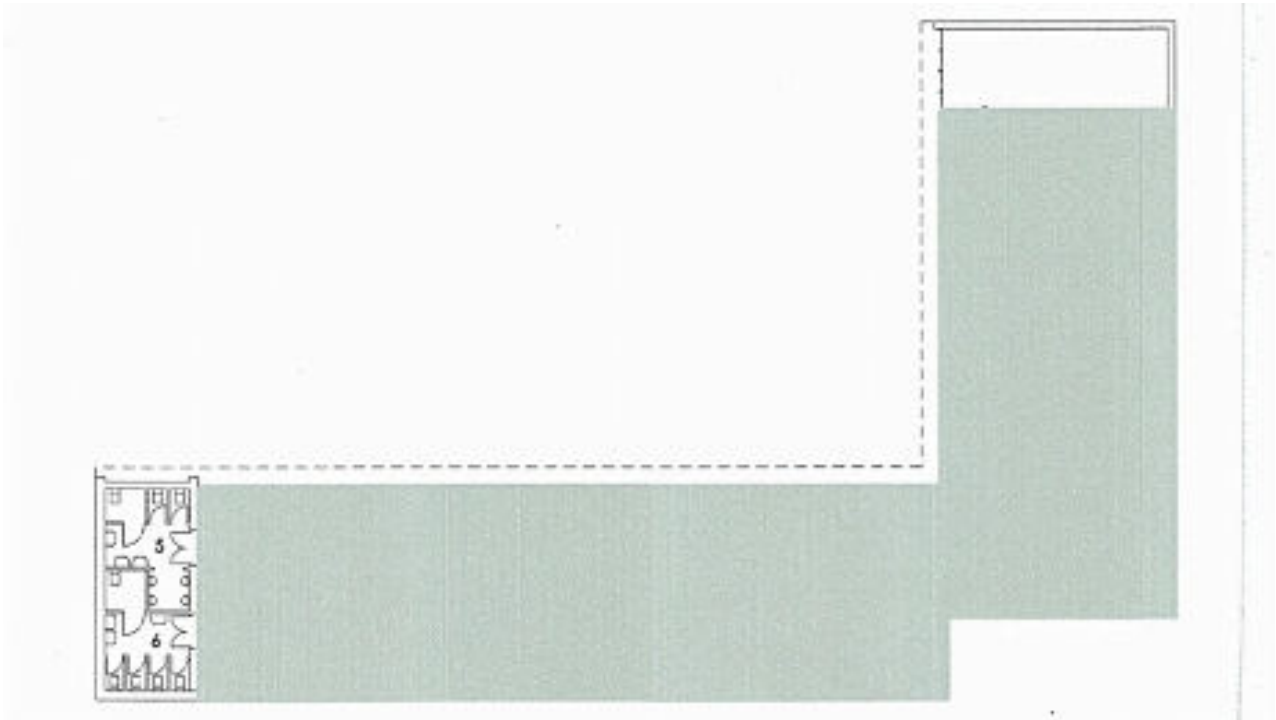
Aunque la petición del trabajo se centraba en los edificios en desuso del entorno del Castillo de Javier recogemos un planteamiento de actuación más amplio, con una propuesta de actuación para el espacio exterior.

Asimismo, queremos subrayar que si bien la propuesta del año 2017 se centraba en un oferta de albergue con un máximo de 64 plazas, a día de hoy la propuesta se encamina hacia una oferta de 10 apartamentos turísticos diseñados siguiendo labeles de calidad sostenible, con capacidad para 28 personas.

EDIFICIO 1: EXCLUSIVO PARA ALOJAMIENTO

10 apartamentos turísticos de calidad y con altos estándares de sostenibilidad.

Ámbito de intervención



Este edificio se propone que se utilice para albergar una actividad exclusiva de alojamiento. Se trata de la conversión del edificio en un alojamiento de 10 unidades de apartamentos turísticos para un formato de 2+1 y 2+2. Se trataría de hacer una intervención arquitectónica integral, que dote al edificio de una sostenibilidad y eficiencia energéticas de primer orden.

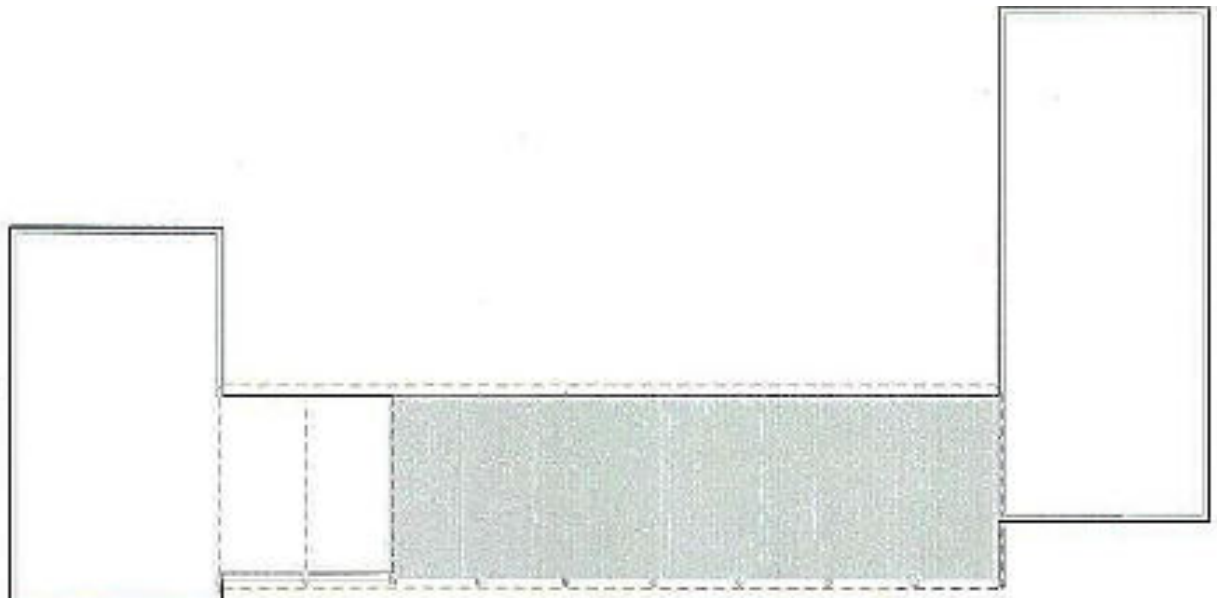
Este bloque entendemos que es más acorde para este uso por estar situado en un segundo plano respecto a la aglomeración de visitantes al castillo, ofreciendo una tranquilidad propia que necesitan este tipo de alojamientos, acrecentada por una arboleda de 1.300 m² a la entrada del mismo.

Este tipo de alojamiento vendría a completar la oferta de alojamiento existente en el entorno de Javier.

EDIFICIO 2: ESPACIO MULTIUSOS: SERVICIOS

En este espacio se generaría actividad para dinamizar el entorno y completar la oferta de Javier con el objetivo de alargar la estancia del visitante.

Ámbito de intervención



CAFETERÍA/BAR/VENDING

Este es un uso ya que viene reflejado en la Memoria realizada en el 2017, y que anteriormente se había dado en este edificio. Después de contrastar con los actores clave del entorno parece que este uso debería mantenerse por considerar necesario la mayoría de las personas entrevistadas un espacio de acogida polivalente; en concreto, se daría un servicio demandado por el visitante y que no existe durante varios meses en invierno, lo que provoca que el turista que visita el Castillo de Javier se vea obligado a trasladarse a otros lugares de la Comarca si tiene ganas de recogerse en algún lugar que cobije a lo largo de esos meses de invierno.

Convendría revisar los metros destinados a este uso y las compatibilidades que puede tener con la combinación de otros usos; como podría ser que en este mismo espacio se estableciera la tienda de productos básicos de primera necesidad y los servicios vinculados a las actividades de deporte (bici, walking, ecuestre) junto con un punto de información de las actividades, recursos, datos e infraestructuras turísticas de la comarca.

Los baños que se reflejan en el plano se consideran necesarios dado que existen unos baños a los que se accede desde el exterior y a éstos se accedería desde el interior del espacio de acogida.

TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS DE PRIMERA NECESIDAD

Esta idea la proponen quienes más conocen las demandas que el visitante hace para este entorno. Se considera que sería adecuada una tienda de productos agroalimentarios de primera necesidad dado que en este entorno pernoctan muchas autocaravanas y demandan un servicio de este tipo.

ESPACIO DE SERVICIOS VINCULADOS AL DEPORTE (BICI, PASEOS, ECUESTRE)

Se considera que junto a los distintos usos que se pueden plantear en esta propuesta es necesario la promoción del entorno de Javier con actividades varias, en concreto aquellas que van dirigidas a un público que pasea tanto a pie como en bici o caballo.

“EL PATIO DE LOS ARTESANOS”

Se podría plantear un lugar expositivo y punto de venta de productos artesanos y agroalimentarios junto a la cafetería.

Esta es una idea que se ha recogido de varias de las entrevistadas, inspirada en el “Paseo de los Artesanos” en Calafate, Argentina. Se considera interesante valorar, dado que el espacio presenta unas características muy adecuadas para este tipo de eventos y completaría la visita a Javier, además de contribuir a la promoción socioeconómica de la zona.

ESCAPE ROOM

“Además, en la última década, el turista ha comenzado a buscar otros destinos más de naturaleza, se ha notado el descenso de grupos de escolares que hacen otro tipo de visitas y es real la demanda del turista de experiencias y actividades que complementen la visita del Castillo.” (Laura Guindano, Alcaldesa de Javier).

Teniendo en cuenta este mensaje, y que parece que es notorio el descenso de grupos de escolares y con el objeto de recuperar este perfil de visitante se plantea la creación de un Escape room que tenga que ver con la figura de San Francisco Javier, con sus viajes e imagen de navarro universal. Este Escape room podría realizarse en este edificio (en el espacio que ahora lo ocupa la oficina de Turismo), sería un Escape room interior que podría acoger a grupos reducidos o familias. No obstante, para grupos más numerosos y con el objeto de atraer a los grupos escolares se podría crear un Escape Room en los espacios exteriores del entorno. Una experiencia que resulta muy interesante conocer es el Escape Room al aire libre que el pueblo de Lesaka ha creado por iniciativa de su Ayuntamiento con el objeto de mostrar el pueblo al turista.

También hay otra iniciativa de emprendimiento rural en el ámbito turístico que trata de descubrir el pueblo de Falces a través de un Escape Room al aire libre que ha resultado hasta el momento ser exitosa.

“Además, la creación de esta Imagen, comunicación y programación para jóvenes visitantes que eligen Navarra como destino sin motivaciones religiosas: veo necesaria la actualización en la imagen general y creación de actividades enfocadas en llegar a las generaciones de gente joven que optan por otros recursos. Manteniendo su esencia, programar y hacer la imagen más atractiva para ellos.”

Con una actividad como esta se podría llegar a generaciones de gente más joven y a hacer más atractivo este entorno para las excursiones escolares que parece que actualmente eligen otros recursos.

ESPACIO EXTERIOR

Estas son las demandas en las que han coincidido varios de los y las entrevistados , en concreto en quienes trabajan en el entorno del Castillo de Javier.

- Espacio para autocaravanas
- Aparcabicis
- Merendero
- Parque Infantil

SERVICIOS DEMANDADOS

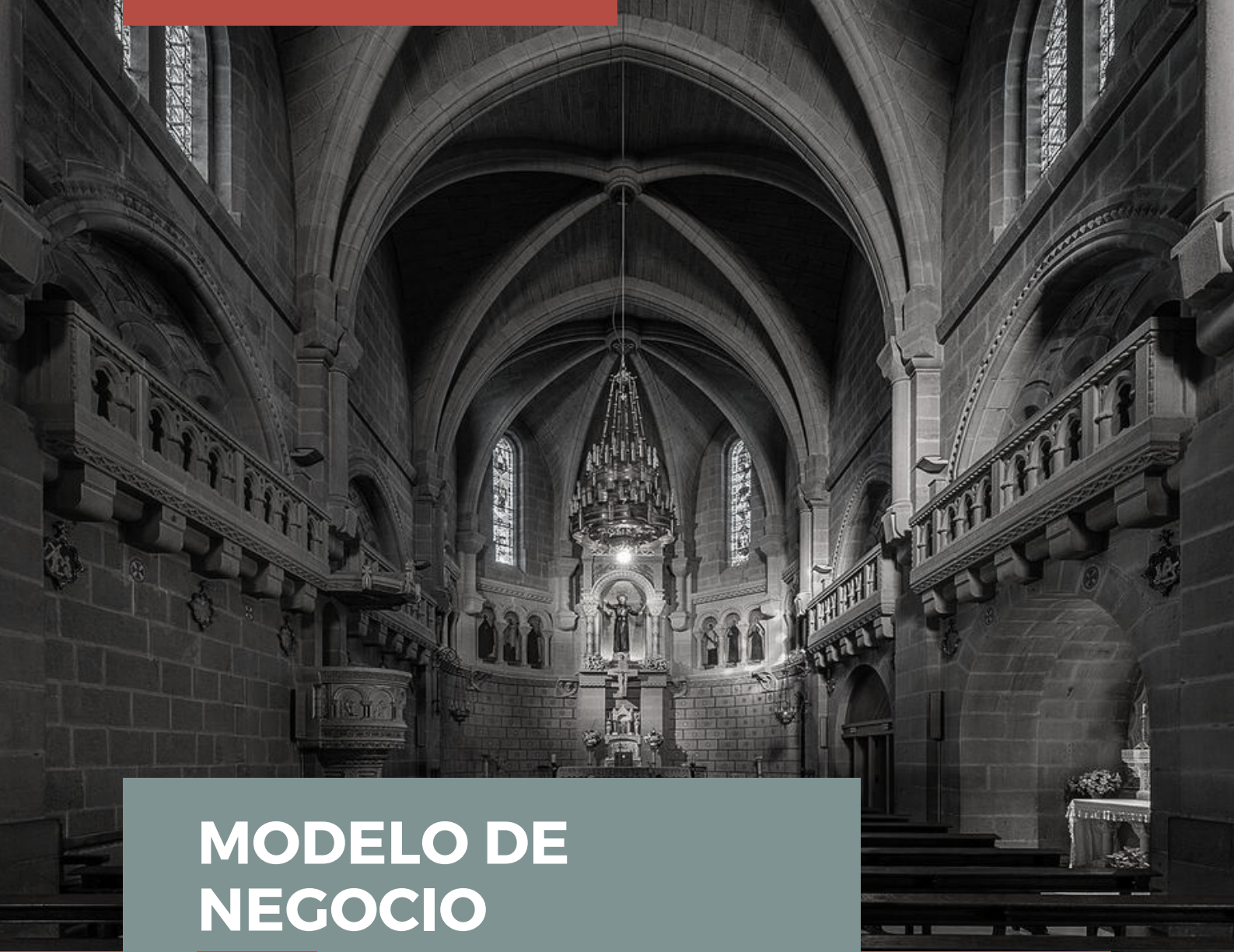
- Transporte (Taxi)
- Oficina de Turismo

IMAGEN DE MARCA CONJUNTA

En relación a la posibilidad de crear una marca conjunta, no es objeto de este estudio el valorar su conveniencia o no. Lo que sí queremos indicar es que es una cuestión en la que se han detectado diferentes posiciones o sensibilidades y que en todo caso requeriría un debate entre los agentes implicados.

AUDITORIO

Para finalizar, las y los entrevistados reconocen que el Auditorio, propiedad de la Compañía de Jesús esta infrautilizado, se utiliza muy pocas veces al año. Proponemos explorar la posibilidad de establecer un Convenio de colaboración entre Gobierno de Navarra y los Padres Jesuitas para impulsar el Auditorio. El Turismo de Congresos es un nicho de mercado que teniendo esta infraestructura se podría impulsar.



MODELO DE NEGOCIO

ENTIDAD PROMOTORA

Idea clave en este proyecto: Desarrollar una oferta turística que ofrecerá los siguientes servicios:

- 10 apartamentos turísticos de media/alta gama para entre dos y cuatro personas
- Servicios de restauración y cafetería con servicio de vending
- Una tienda de productos básicos y de artesanía y productos agroalimentarios
- Un espacio de actividades y otra para servicios vinculados a la BTT y el senderismo

El Gobierno de Navarra, propietario de los dos edificios donde se realizaría la adecuación teniendo en cuenta los usos y servicios propuestos en este informe licitaría la gestión de los mismos.

Como premisa consideramos que el proyecto a de ser viable y generador de varios puestos de trabajo y que el adjudicatario de esta gestión debería tener un profundo conocimiento del sector y del territorio, además de una formación y experiencia en el sector, es decir una competencia técnica, profesional y humana.

MODELO DE NEGOCIO

En la Navarra Media Oriental, donde se sitúa la localidad de Javier, la oferta de apartamento turístico rural asciende a 12 y las de apartamentos turísticos a 34, con un total de 158 plazas. Estos diez apartamentos vendrían a mejorar la oferta de alojamiento turístico existente en la zona incorporando cuando menos 28 plazas más de alojamiento.

MERCADO

Con la oferta que se realiza en este estudio se pretende atraer al turista nacional e internacional además del Navarro. Uno de los aspectos clave de este proyecto es superar la estacionalidad. Esta oferta turística trata de dar un servicio acorde con las demandas actuales del mercado, enfocado sobretodo a familias y también a parejas, también a grupos reducidos de personas que vienen a disfrutar de alguna actividad en conjunto.

Según fuentes consultadas con experiencia en el sector, el turismo en pareja es el que viaja a lo largo de todo el año, y es el que rompe con la estacionalización del sector. Creemos que este tipo de oferta que lanzamos puede captar este perfil de turista.

Respecto al turista internacional, una oferta de este tipo en Javier sería muy atractiva para el turista internacional, y explorar los contactos en Asia.

BARRERAS

La principal barrera es que el entorno de Javier se considera como un lugar de visita y no de estancia. Sin embargo, su ubicación y el entorno natural y patrimonial en el que se encuentra son lo suficientemente atractivos como para que pueda ser también un destino de estancia.

INVERSIONES

Según la información facilitada por la Dirección General de Turismo será ella quien asumirá las inversiones iniciales quedando éstas fuera del modelo de negocio que estamos planteando en este estudio.

SEGMENTOS DE CLIENTES

Clientes de rentas medias y altas. Nacionales e internacionales, con interés por la cultura y naturaleza. Creemos que este tipo de oferta turística en el mercado nacional podría tener muy buena acogida para familias o parejas de rentas medias o altas. Respecto al mercado internacional se podría generar un tipo de producto turístico (paquetes a agencias o tour operadores) para grupos de turistas reducidos.

El precio noche se situaría en estos valores 100-130 euros.

PROPUESTA DE VALOR

Esta oferta incorpora a la oferta general de la Comarca y de Navarra un producto diferenciado, que se alinea con las estrategias de sostenibilidad del Gobierno de Navarra.

Respecto al alojamiento es un tipo de alojamiento inexistente o minoritario en la Comarca, de calidad con un fuerte compromiso con la sostenibilidad. Respecto a los servicios, vienen a completar una oferta inexistente en el entorno de Javier que enriquece la visita y la experiencia.



APROXIMACIÓN AL PLAN DE EMPRESA

7.1. ENTORNO Y UBICACIÓN

Los edificios sobre los que se pretende actuar, propiedad del Gobierno de Navarra, se encuentran en el entorno del Castillo de Javier entre la Hospedería y el mesón, en un entorno natural cuidado en una destacada arboleda de 1.300 metros cuadrados.

Se trata de dos edificios de planta baja organizados en “L” con una superficie total de 1.438,17 metros cuadrados, distribuidos en dos alas, uno de 624,17 metros cuadrados y otro de 814 metros cuadrados.



Esta propuesta trata de revitalizar los dos edificios existentes. Según los datos catastrales, el año construcción de los edificios es de 1975. Por tanto, tienen una antigüedad actual 49 años.

Se plantea una actuación sostenible tanto medio ambientalmente como económicamente, con dos usos muy diferenciados para cada uno de los edificios: El edificio primero y más alejado del Castillo se destinaría a un bloque de mínimo 10 apartamentos turísticos y el segundo a espacios multiusos, desde el que ofrecer propuestas para dinamizar el entorno y el territorio.

EDIFICIO 1: EXCLUSIVO PARA ALOJAMIENTO

Para este edificio se propone una actuación ambiciosa. Se trata de la conversión del edificio en un alojamiento de 10 unidades de apartamentos turísticos para un formato de 2+1 y 2+2.

Para ello es necesaria una intervención arquitectónica integral, que dote al edificio de una sostenibilidad y eficiencia energéticas de primer orden.

Se ha planteado la intervención en el volumen actual, ampliando con un acristalamiento, de un lado, la superficie en la zona de recepción de los clientes, con unas galerías de acceso a los apartamentos, que supondrían un aumento de 103 metros cuadrados y por otro lado, una ampliación de la zona de terrazas individuales de cada apartamento que supondrían 125 metros cuadrados.

Este edificio entendemos que es más acorde para este uso de alojamiento por estar situado en un segundo plano respecto a la aglomeración de visitantes al castillo, ofreciendo una tranquilidad propia que necesitan este tipo de alojamientos, acrecentada por una arboleda de 1.300 m² a la entrada y de unas terrazas individuales en las zonas soleadas.

Cabe comentar, que según el modelo de negocio que se estime para la explotación de los apartamentos, sería posible doblar la capacidad del alojamiento dotando al mismo de una segunda planta con la misma distribución y llegando a la capacidad de 22 apartamentos.

EDIFICIO 2: SERVICIOS

Se trata del mayor de los dos edificios, desarrollado en planta baja y desde el cual poder plantear propuestas de dinamización para el entorno.

Actualmente se encuentran los servicios públicos, una sala de exposiciones, y la Oficina de Turismo. Estas estancias a excepción de los servicios se encuentran cerradas. Se plantea una actuación de poca envergadura en cuanto a la obra, manteniendo los baños actuales, pero asignando nuevos usos al resto del edificio, acordes a la demanda actual de los visitantes:

- un centro de acogida de visitantes dotado de mesas y sillas, con una serie de servicios mínimos entre los que planteamos un servicio de bar/cafetería/tienda con horario limitado y un servicio automatizado de cafetería/bar,
- los servicios públicos,
- una sala disponible para cualquier uso futuro, en el que poder plantearse reuniones, jornadas
- un espacio importante para las bicicletas, tanto para ofrecer alquiler de bicicletas, servicios de rutas ciclables, e incluso un punto de taller con postes de herramientas al servicio del ciclista, este espacio podría acoger el Centro de Nordic Walking Javier.

Desde el centro de visitantes, se ofrecerían distintas actividades (rutas senderismo, visitas a Patrimonio de la zona, paseos en bicicleta, ...) y esta actividad se complementaría con un espacio tienda que ofrezca material para este tipo de actividades.

Como primera aproximación a lo propuesto y como mero ejercicio orientativo planteamos una posible distribución de los servicios en estos dos edificios.



Del contraste con la normativa municipal existente parece que este planteamiento podría ajustarse a la normativa, cuestión esta que debería ser confirmada por los expertos correspondientes, no siendo objeto de este trabajo.

7.2. CONSIDERACIÓN DE PARTIDA PARA LA PROPUESTA DE BLOQUE DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS

La propuesta que presentamos se realiza atendiendo a la legislación vigente en materia de apartamentos turísticos existente en la CFN, así como a las directrices y estrategias de Turismo Sostenible y circular que está impulsando el GN, y teniendo como elementos inspiradores experiencias de la propia CFN :Hotel Arantza, Markulluko borda, Mendialdea apartamentos rurales. Los dos primeros certificados con la etiqueta ecológica EU Ecolabel impulsada por la Unión Europea. [1]

Asimismo, nos hemos acercado a otras experiencias que se están desarrollando a nivel estatal y/o internacional.



7.3. MARCO LEGISLATIVO TURÍSTICO DE LA PROPUESTA

El Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, regula la ordenación de los apartamentos turísticos en la Comunidad Foral de Navarra. La propuesta que planteamos se atiene a lo regulado en la misma para un conjunto de apartamentos de 10 unidades.

Los apartamentos entendemos que no podrían clasificarse como rurales atendiendo al artículo 5 de este mismo decreto, ya que entre las tres condiciones exigidas se recoge en su apartado 1.c la siguiente obligación:

“Ocupar edificios de singular valor arquitectónico o que respondan a la arquitectura tradicional de la zona en que estén ubicados, ya sean edificios rehabilitados o de nueva planta”.

Especifica el decreto que se entiende por arquitectura tradicional de la zona la que responda a las características constructivas propias de la misma.

Así que, creemos que estos edificios sobre los que se pretende actuar no podrían considerarse como arquitectura tradicional de la zona, aunque desde luego se encuentran en un municipio de menos de 5.000 habitantes (Javier ronda los 120 habitantes) y el entorno es eminentemente rural.

Sí que creemos por tanto que debería reforzarse y diferenciarse la oferta como apartamentos turísticos con el sello de Eu Ecolabel turístico.

[1] https://environment.ec.europa.eu/topics/circular-economy/eu-ecolabel/eu-ecolabel-tourist-accommodation_en

7.4. PROPUESTA DE ACTUACIÓN

Analizado el decreto, las dimensiones del espacio (624,17 m²) y el interés de ofrecer un servicio de alta gama en cuanto a alojamiento proponemos el desarrollo de 10 apartamentos turístico rurales de 48/49 metros cuadrados que atendiesen los requisitos especificados para la categoría de “lujo”, con espacios comunes tanto para gestión y logística propia de los apartamentos como para facilitar la atención al cliente.

Concretamente proponemos adecuar el espacio para ofrecer:

- 6 apartamentos turísticos para dos personas
 - 4 de 48 metros cuadrados
 - 2 de 49 metros cuadrados
- 4 apartamentos turísticos para 4 personas
 - 4 de 49 metros cuadrados

A modo de orientativo, y cumpliendo sobradamente los metros exigidos en el decreto para la categoría de lujo, los metros cuadrados se podrían distribuir en cada uno de los casos de la siguiente manera:

	UNA HABITACIÓN	DOS HABITACIONES
	m2	m2
Doble	15	12
Doble		12
Salón-comedor	15	12
Cocina independiente	10	6
Baño	8	6
Total m2	48	48

En la siguiente imagen se concreta una posible distribución de los apartamentos y las zonas comunes (recepción, lavandería-almacén y sala técnica de instalaciones comunes) atendiendo a las exigencias establecidas en el decreto foral 230/2011.



Plano elaborado por Juan Mari Aleman

A la hora de abordar el diseño de la rehabilitación/adecuación de los actuales edificios para su aprovechamiento como apartamentos turísticos creemos necesario considerar una serie de aspectos que contribuirán a ser un producto diferenciado, respetuoso y comprometido con el entorno y sostenible económica, social y medioambientalmente:

Aspectos relacionados con la distribución de espacios:

- que todos los apartamentos cuenten con una pequeña terraza propia que permita disfrutar del espacio al aire libre
- un espacio de recepción y de información, y dispensadores para autoservicio de bebida y alimentación
- Un espacio para lavandería
- Una zona técnica para instalaciones comunes del bloque
- Un espacio como vivienda para el gestor

Aspectos relacionados con las características de la edificación

- que cumplan todos los requisitos para asegurar la **accesibilidad a todas las personas**
- que se diseñen bajo estándares que permitan su certificación como **EU Ecolabel**
- **energéticamente neutros**
- que se incorporen **principios de economía circular en la construcción (materiales, agua, energía, residuos, alimentación, biodiversidad, social) y en su gestión diaria.**
- que la **madera tenga una presencia destacada y que sea local y con certificado de sostenibilidad.**

The image displays a promotional poster for the EU Ecolabel's 30th anniversary. The poster is blue with white and green text and graphics. It features the European Commission logo at the top left, a '30 YEARS' badge, and the EU Ecolabel logo. The main slogan is 'Better for you, better for the environment'. Below this, five key benefits are listed in white boxes: 'Empowers sustainable choices', 'Guarantees reduced environmental impact', 'Awarded to products with high performance', 'Contributes to the EU Green Deal objectives', and 'Encourages responsible business'. To the right of the poster, there is a section titled 'TOWARDS A ZERO POLLUTION AND CIRCULAR ECONOMY' which explains the EU Ecolabel's role in promoting a zero pollution and circular economy. This section includes a list of six principles: Minimise waste, pollution and CO₂ emissions; Restrict the use of hazardous chemicals; Use energy, water and raw materials wisely; Are long-lasting, easy to repair and recycle; Promote green innovation. Below this list, it says 'Check out our website' with the URL 'www.ecolabel.eu' and provides a LinkedIn link 'linkedin.com/company/euecolabel'. A 'Contact' section lists Mr. Stewart Hickey, National Standards Authority of Ireland (NSAI), with email 'stewart.hickey@nsai.ie' and 'certification@nsai.ie'. At the bottom right, there is a section titled 'A LABEL YOU CAN TRUST' which lists six criteria: Verified by independent experts; Strict, transparent criteria for 24 different categories of goods and services, updated regularly; The entire product life cycle considered, from production to recycling or disposal; Consumer health and responsible production guaranteed; No compromise on performance. It is easy to choose green! This section also states 'Thousands of consumers know the EU Ecolabel and trust it!' and 'EU Ecolabel products can come from anywhere in the world, as long as they prove that they fulfil its criteria, and are distributed in the EEA (European Economic Area)'. At the bottom of this section, it says '* As of September 2021' and features the 'KEEP AN EYE OUT FOR THE EU ECOLABEL!' logo.

30 YEARS

European Commission

EU Ecolabel
www.ecolabel.eu

*Better for you,
better for the environment*

Empowers sustainable choices

Guarantees reduced environmental impact

Awarded to products with high performance

Contributes to the EU Green Deal objectives

Encourages responsible business

TOWARDS A ZERO POLLUTION AND CIRCULAR ECONOMY

The EU Ecolabel promotes Europe's transition to a zero pollution and circular economy, by minimising products' impact on the environment. Materials are carefully selected to stay in a loop, so new products begin when old ones end. EU Ecolabel products:

- * Minimise waste, pollution and CO₂ emissions
- * Restrict the use of hazardous chemicals
- * Use energy, water and raw materials wisely
- * Are long-lasting, easy to repair and recycle
- * Promote green innovation

Check out our website
www.ecolabel.eu

in [linkedin.com/company/euecolabel](https://www.linkedin.com/company/euecolabel)

Follow with #EUEcolabel

Contact
Mr. Stewart Hickey
National Standards Authority of Ireland (NSAI)
stewart.hickey@nsai.ie
certification@nsai.ie

A LABEL YOU CAN TRUST

Over 83,000 goods and services have been awarded the EU Ecolabel* and are available on the EU market. It is a reliable label that identifies goods and services with a reduced environmental impact.

- * Verified by independent experts
- * Strict, transparent criteria for 24 different categories of goods and services, updated regularly
- * The entire product life cycle considered, from production to recycling or disposal
- * Consumer health and responsible production guaranteed
- * No compromise on performance. It is easy to choose green!

Thousands of consumers know the EU Ecolabel and trust it!

EU Ecolabel products can come from anywhere in the world, as long as they prove that they fulfil its criteria, and are distributed in the EEA (European Economic Area).

* As of September 2021

KEEP AN EYE OUT FOR THE EU ECOLABEL!

Print ISBN 978-92-76-61943-0 PDF ISBN 978-92-76-61941-5
doi: 10.2779/880511 doi: 10.2779/248137
KH-03-22-065-EN-C KH-03-22-065-EN-N

file:///C:/Users/Isabel/Downloads/30%20years%20eu%20ecolabel-KH0322065ENN.pdf

En las siguientes imágenes realizamos una aproximación a construcciones que pueden ser sugerentes en cuanto a estilo y tipología de la construcción.



Cabañas



Cubierta

Addomo. Apartamentos turísticos
(<https://www.addomo.es/portfolio/apartamentos-de-madera-para-un-proyecto-de-turismo-sostenible/>)

Cabaña La Juanita



Foto Eldo LanziCabaña Tetra Pod
Alexis Dornier, Ananta Pradipta
(<https://www.elledecor.com/es/casas/g46592344/cabanas-madera-sostenibles-diseno-bonitas-mundo/>)

7.5. PREVISIÓN OCUPACIÓN ANUAL

Algunos datos estadísticos de interés.

En el conjunto de la CFN existen 303 apartamentos turísticos rurales que ofrecen un total de 1359 plazas.

> Oferta de alojamientos turísticos. Número de alojamientos y plazas ofertadas

Año:	Año	2021		2022		2023	
	Tipología	Número de plazas	Número de unidades	Número de plazas	Número de unidades	Número de plazas	Número de unidades
2021 2023	Hotel	7.936	92	7.794	91	8.214	99
Zona Navarra 2000	Hotel rural	653	30	621	29	758	35
Todas	Hotel-apartamento	91	2	91	2	91	2
Municipio	Hostal	3.153	137	3.022	140	3.134	147
Todas	Pensión	922	86	910	84	1.154	101
Tipología	Camping	14.444	25	14.444	25	14.444	26
Todas	Albergue turístico	4.144	110	4.157	113	4.375	117
	Casa rural vivienda	4.274	574	4.341	576	4.661	603
	Casa rural habitaciones	1.001	117	967	113	1.032	119
	Apartamento Turístico	2.278	541	2.280	622	3.325	768
	Apartamento Turístico Rural	1.083	230	1.172	272	1.359	303
	Vivienda Turística	762	93	777	99	959	122
	Vivienda Turística Rural	635	64	679	68	756	78
	Total	41.376	2.101	41.255	2.234	44.262	2.520

Y en la Navarra Media Oriental, donde se sitúa la localidad de Javier, la oferta de apartamento turístico rural asciende a 12 y las de apartamentos turísticos a 34, con un total de 158 plazas. [2]

> Oferta de alojamientos turísticos. Número de alojamientos y plazas ofertadas

Año:	Año	2021		2022		2023	
	Tipología	Número de plazas	Número de unidades	Número de plazas	Número de unidades	Número de plazas	Número de unidades
2021 2023	Hotel	636	12	636	12	700	14
Zona Navarra 2000	Hotel rural	96	4	64	3	96	4
Navarra Media Oriental	Hostal	314	9	317	10	317	10
Buscar	Pensión	70	5	70	5	94	7
Seleccionar todo	Camping	2.083	3	2.083	3	2.083	3
☐ Noroeste	Albergue turístico	276	6	276	6	276	6
☐ Pirineo	Casa rural vivienda	200	29	209	30	224	32
☐ Pamplona	Casa rural habitaciones	45	5	35	4	41	5
☐ Tierra Estella	Apartamento Turístico	102	22	91	20	103	24
☒ Navarra Media Oriental	Apartamento Turístico Rural	43	11	53	12	55	12
☐ Ribera Alta	Vivienda Turística	108	14	120	15	135	17
☐ Tudela	Vivienda Turística Rural	40	4	52	5	60	6
	Total	4.013	124	4.006	125	4.184	140

[2] <https://nastat.navarra.es/es/subtema/-/tag/turismo>

Estos diez apartamentos vendrían a mejorar la oferta de alojamiento turístico incorporando cuando menos 28 plazas más de alojamiento.

Los apartamentos turísticos tienen un coeficiente GINI [3] bajo en comparación con el resto de la oferta turística Navarra, lo que nos permite afirmar que es una propuesta que se ve menormente afectada por la estacionalidad. Según los datos del Observatorio de Turismo del GN para el año 2022 este índice es del 0,14 para los apartamentos turísticos.

Por otra parte, es de destacar que la estancia media es de 3 noches en los apartamentos y el grado de ocupación ronda el 52%.

PLANTEAMIENTO PARA LA OCUPACIÓN DE LOS 10 APARTAMENTOS TURÍSTICOS

Consideramos que la estancia mínima a exigir debería ser de dos noches para asegurar la viabilidad económica de la actividad. Realizamos una previsión conservadora rondando el 45% de la ocupación anual.

De forma detallada estimamos la siguiente distribución de la ocupación a lo largo del año:

Periodos	nº noches ocupadas
Fines de semana: 52 fines de semana/año Previsión 60%= 32 fines de semana	64
Puentes: 1 mayo, 12 octubre, 1 noviembre, 1ª semana diciembre (3-4 noches/puente)	15
Semana Santa	8
Navidades	8
Resto del año	
Mayo	6
Junio	15
Julio	20
Agosto	10
Septiembre	6
Octubre	4
Noviembre	4
TOTAL	160

En la previsión de ingresos y gastos presentaremos dos escenarios posibles:
El 45% de ocupación para los 10 apartamentos ofertados, lo que nos daría un total de 1600 noches ocupadas
El 45% de ocupación sobre el 80% de los apartamentos, lo que resultaría un total de 1280 noches de ocupación total.

[3] El Coeficiente de GINI es una medida del grado de igualdad en una distribución de datos. Siempre es entre 0 y 1 y cuanto menor es más igual es la distribución. En el caso de turismo, un índice cercano a cero indica un turismo poco estacionalizado.
Fuente Observatorio Turismo.

7.6. PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS

EDIFICIO 1: ALOJAMIENTOS

INGRESOS

Los precios por noche para cada uno de los apartamentos planteados son:

Apartamento dos habitaciones:

- Temporada alta, puentes y fines de semana 130€/ noche
- Temporada baja 120€/noche

Apartamento 1 habitación:

- Temporada alta, puentes y fines de semana 110€/noche
- Temporada baja 100 €/ noche

En la siguiente tabla recogemos los ingresos previstos IVA excluido considerando dos posibilidades: una ocupación del 45% para los 10 apartamentos y una ocupación del 45% para 8 apartamentos

		PRECIO			
Periodos	nº noches ocupadas	Apartamentos 1 habitación	Apartamentos 2 habitaciones	10 apartamentos	8 apartamentos
Fines de semana: 52 fines de semana/año Previsión 60%= 32 fines de semana	64	110,00€		75.520,00€	60.160,00€
Puentes: 1 mayo, 12 octubre, 1 noviembre, 1ª semana diciembre (3-4 noches por puente)	15	110,00€	130,00€	17.700,00€	14.100,00€
Semana Santa	8	110,00€	130,00€	9.440,00€	7.520,00€
Navidades	8	110,00€	130,00€	9.440,00€	7.520,00€
Resto del año					
Mayo	6	110,00€	120,00€	6.480,00€	5.160,00€
Junio	15	110,00€	120,00€	16.200,00€	12.900,00€
Julio	20	110,00€	130,00€	23.600,00€	18.800,00€
Agosto	10	110,00€	130,00€	11.800,00€	9.400,00€
Septiembre	6	110,00€	120,00€	6.480,00€	5.160,00€
Octubre	4	110,00€	120,00€	4.320,00€	3.440,00€
Noviembre	4	110,00€	120,00€	4.320,00€	3.440,00€
TOTAL	160			185.300,00€	147.600,00€

GASTOS

Como gastos generales más importantes cabe destacar:

- Que hemos considerado una cuota de 20.000€ anuales en concepto de canon/alquiler al Gobierno de Navarra.
- El pago a plataformas tipo Booking de un importe de 15.000€.
- Amortización de inversiones de 18.000€. En un principio no estimamos inversiones ni en la adecuación del edificio, ni en el equipamiento ni en las dotaciones necesarias de utillija, ropa de cama y demás inversiones necesarias. Si planteamos en todo caso un gasto de amortización de posibles inversiones por parte de la adjudicataria de la gestión de 18.000€ anuales para posibles servicios complementarios que se puedan querer ofrecer.

PREVISIÓN GASTOS GENERALES / MENSUALES/ANUALES		MENSUAL			ANUAL		
		Importe	IVA	TOTAL	Importe	IVA	TOTAL
Gastos generales							
Arrendamiento	Caanon / Cuota licitación	1.650,00€	346,50€	1.996,50€	19.800,00€	4.158,00€	23.958,00€
Comisiones tarjetas	Estimación porcentaje de ventas que se pagará con tarjeta de crédito	200,00€	42,00€	242,00€	2.400,00€	504,00€	2.904,00€
Seguros	Gasto mensual en seguro responsabilidad civil, continente y contenido (de la mercancía, frente a terceros, del vehículo, etc.)	250,00€	52,50€	302,50€	3.000,00€	630,00€	3.630,00€
Vehículos	Gasoiy y mantenimiento	200,00€	42,00€	242,00€	2.400,00€	504,00€	2.904,00€
Luz, agua, gas...	Hay que considerar que los edificios se construyan con criterios de eficiencia energética	800,00€	168,00€	968,00€	9.600,00€	2.016,00€	11.616,00€
Teléfono	Tanto fijo como móvil. Acceso a internet. Hospedaje web	200,00€	42,00€	242,00€	2.400,00€	504,00€	2.904,00€
Reparaciones y conservación	Mantenimiento edificio / reparaciones	150,00€	31,50€	181,50€	1.800,00€	378,00€	2.178,00€
Plataformas reservas / booking		1.300,00€	273,00€	1.573,00€	15.600,00€	3.276,00€	18.876,00€
Central de reservas / mantenimiento web / redes sociales		200,00€	42,00€	242,00€	2.400,00€	504,00€	2.904,00€
Publicidad	Gasto mensual en publicidad (tarjetas de presentación, anuncios en prensa)	220,00€	46,20€	266,20€	2.640,00€	554,40€	3.194,40€
Gestoría	Gasto mensual de asesorías / gestorías para la elaboración de contabilidad y nóminas de empresa	250,00€	52,50€	302,50€	3.000,00€	630,00	3.630,00€
Participación asociaciones turismo (Asociaciones turísticas navarras / territoriales)		100,00€	21,00€	121,00€	1.200,00€	252,00€	1.452,00€
Prevención de riesgos		120,00€	25,20€	145,20€	1.440,00€	302,40€	1.742,40€
Tributos	IAE y otros	100,00€	21,00€	121,00€	1.200,00€	252,00€	1.452,00€
Lavandería		800,00€	168,00€	968,00€	9.600,00€	2.016,00€	11.616,00€
Amortización		1.500,00€	315,00€	1815,00€	18.000,00€	3.780,00€	21.780,00€
TOTAL GASTOS		8.040,00€	1.688,40€	9.728,40€	96.480,00€	20.260,80€	116.740,80€

En cuanto a gastos de personal estimamos la dedicación de una jornada y media, considerando que esta puede estar distribuida entre dos o tres personas a diferentes porcentajes de jornada.

El gasto salarial estimado es de 25.000 € más seguridad social para la jornada completa.

El gasto total de personal se estima en 45.000 €-50.000 €.

El resultado total de los gastos generales excluido IVA más los gastos de personal ascendería a un total de 145.000 €.

RESULTADO: INGRESOS MENOS GASTOS

Siguiendo con el planteamiento de una ocupación de un 45% para 10 y 8 apartamentos el resultado es el siguiente, considerando que:

1. los gastos generales hemos previsto que puedan verse reducidos en un 2% en caso de una menor ocupación, entendiendo que el grueso de los gastos fijos independientemente de que sean 10 u 8 los apartamentos ocupados
2. los gastos de personal se reducen en 5.000 € en el caso de una ocupación de 8 apartamentos.

El resultado queda reflejado en el siguiente cuadro:

Ingresos-Gastos	Ocupación 10 apartamentos	Ocupación 8 apartamentos
Ingresos previstos (IVA excluido)	185.300,00€	147.600,00€
Gastos generales (IVA excluido)	96.480,00€	94.550,40€
Gastos personal	50.000,00€	45.000,00€
RESULTADO	38.820,00€	8.049,60€

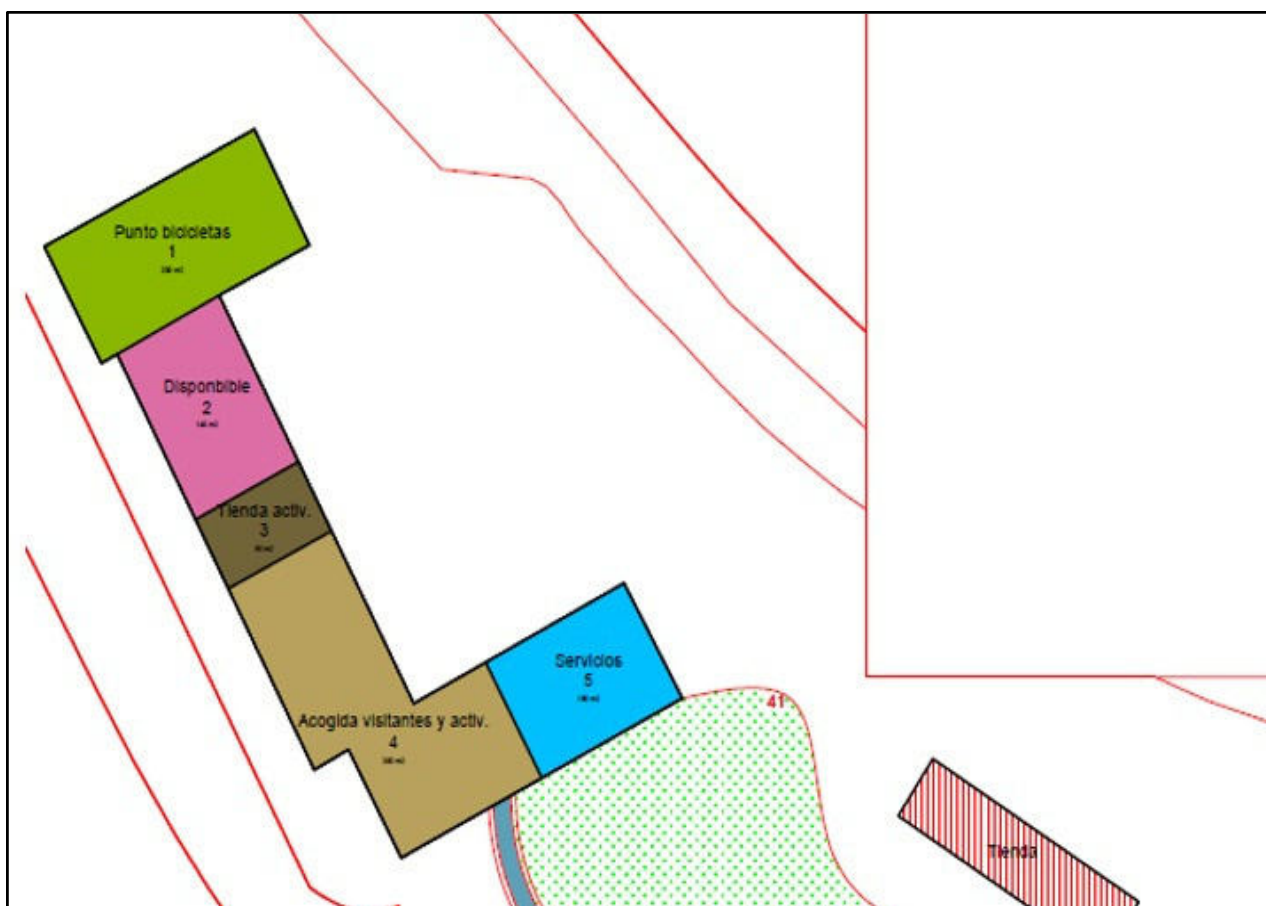
La diferencia entre una previsión y otra radica en que los gastos generales se han considerados prácticamente comunes para los 10 apartamentos que para los 8 apartamentos.

EDIFICIO 2: BLOQUE DESTINADO A ESPACIOS MULTIUSOS

Como aspectos claves de partida en cuanto al concepto se mantienen los presentados para el bloque de apartamentos turísticos, en cuanto a estándares eu ecolabel,, materiales a utilizar y estilos de diseño tanto a la hora de ejecutar la adecuación de las infraestructuras, como de equipamientos y servicios que se puedan ofrecer.

La actuación más importante se centrará en acondicionar un espacio para bar cafetería, con un buen número de mesas y un espacio para venta automatizada de bebidas y alimentos. Se trata de plantear un espacio que nos permita ofrecer un servicio de bar-cafetería con diferentes intensidades de horarios de servicio con atención personal en función de la temporada y con posibilidad de ofrecer servicios ya sea las 24 horas con accesibilidad desde el exterior y/o con horarios más reducidos con servicio desde el interior.

Este espacio debe ser lo suficientemente amplio como para incorporar mesas y sillas para acoger a como mínimo 50 personas.



La combinación del servicio de bar con el de comercio puede resultar atractivo si se plantea además como espacios que se complementan, pudiendo en ambos encontrarse los mismos productos. Como su propio nombre indica, el bar-tienda combina negocio de hostelería y comercio. Actualmente existen muchos modelos híbridos de este tipo de bares-tienda, que permiten desde ofrecer productos de artesanía agroalimentaria de la zona, hasta espacios de bar acogedores con propuestas de coctelería sugerentes y/o degustaciones de vinos, en donde el visitante pueda relajarse.

En el espacio que nos ocupa es necesario considerar el servicio que puede ofrecer a las personas usuarias de los apartamentos como a aquellos que acuden a visitar el Castillo de Javier y su entorno y la posibilidad de incorporar como decíamos anteriormente otros servicios como alquiler de bicicletas y/o propuestas de senderismo.





El reto de la oferta de servicios que proponemos está en establecer unos horarios que permitan atender las necesidades del turista y asegurar una rentabilidad económica.

Como una primera aproximación se podría plantear los siguientes horarios:

Temporadas	Horario
Fines de semana viernes y sábado (menos verano)	09:00-22:00
Domingos (menos verano)	09:00-18:00
Semana Santa	08:00-24:00
Julio - 15 septiembre. Todos los días	08:00-24:00

Para el resto de días se plantea la posibilidad de ofrecer el servicio de vending.

Este tipo de servicios está evolucionando de manera importante adaptándose a las necesidades de los clientes y se pueden convertir en espacios versátiles desde los que ofrecer también productos de proximidad y de primera necesidad. Del mismo modo ya se puede encontrar en el mercado máquinas que se adaptan a criterios de sostenibilidad y economía circular.

El servicio de vending puede permitir además plantear unos horarios de atención personalizada más ajustados en función de la viabilidad económica que se pueda ir alcanzando.



Fuente: <https://www.hostelvending.com/modelo-negocios-en-la-venta-automatica>

APROXIMACIÓN A PLANTEAMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS

La aproximación que realizamos se centra en las actividades de Bar-Tienda-Cafetería, alquiler de bicicletas y máquinas de vending.

No se han contemplado servicios de dinamización, organización de actividades, jornadas, visitas u otras propuestas que deben plantearse para ofrecer una propuesta integral.

Hemos considerados dos escenarios posibles. Uno que atendería el cuadro de horarios presentado anteriormente y otros que se limita a una atención personalizada en Semana Santa y desde el 1 de Julio al 15 de Septiembre.

INGRESOS

TIENDA-BAR-CAFETERÍA

A efectos de plantear los ingresos hemos considerado como referencia la siguiente hipótesis de ventas, entendiendo que la misma es prudente:

Producto	Nº pax	Precio	Resultado
Comidas/Cenas	25	20,00€	500,00€
Bocatas	30	5,00€	150,00€
Café	30	1,80€	54,00€
Dulce	30	2,00€	60,00€
Refrescos	30	2,00€	100,00€
Pinchos	30	2,00€	100,00€
TOTAL			964,00€

De este modo hemos considerado los ingresos a la baja para los fines de semana, los viernes y sábados se ha estimado unos ingresos de 900€ y para los domingos 750 €, para la Semana Santa nos hemos acercado hasta los 950€ y para todos los días de verano hemos considerado una media de 850€.

Temporadas	Horario	Ventas diarias	Opción 1 día	Opción 2 días	Ventas	Ventas
Fines de semana viernes y sábado (menos verano)	09:00-22:00	900	84	0	75.600,00€	0,00€
Domingos (menos verano)	09:00-18:00	750	42	0	31.500,00€	0,00€
Semana Santa	08:00-24:00	950	4	6	3.800,00€	5.700,00€
Julio - 15 septiembre. Todos los días	08:00-24:00	850	75	75	63.750,00€	63.750,00€
TOTAL			205		174.650,00€	69.450,00€

MÁQUINAS DE VENDING

Hemos estimado un total de 12.000€ anuales.

Hemos considerado que unas 20 personas al día pueden comprar productos por unos 3 € en un total de 200 días al año.

ALQUILER DE BICICLETAS

Hemos considerado unos ingresos de 15.000 € año. El planteamiento es que se puedan alquilar bicicletas 100 días al año con una media de 10 bicis a 15€.

En el siguiente cuadro-resumen se recoge la previsión de ingresos anuales para estos espacios multiusos:

Tipo de ingreso	OPCIÓN 1	OPCIÓN 2
Bar-tienda-cafetería	174.650,00€	69.450,00€
Vending	12.000,00€	12.000,00€
Alquiler de bicicletas	15.000,00€	15.000,00€
TOTAL	201.650,00€	96.450,00€

GASTOS

PERSONAL

Se han previsto dos escenarios en los que combinar la atención personalizada y automatizada:

- En ambos escenarios se contempla una jornada amplia del 1 de Julio al 15 de Septiembre y durante la Semana Santa
- El primero, además, se propone la apertura del servicio de bar-cafetería-tienda todos los fines de semana del año.

Temporadas	Horario	Horas/día	Opción 1 día	Opción 2 días	Total horas servicio	
Fines de semana viernes y sábado (menos verano)	09:00-22:00	11	84	0	924	0
Domingos (menos verano)	09:00-18:00	9	42	0	378	0
Semana Santa	08:00-24:00	16	4	6	64	96
Julio - 15 septiembre. Todos los días	08:00-24:00	16	75	75	1200	1200
TOTAL				81	2566	1296

En el escenario 1 el total de horas de atención personalizada alcanzaría las 2566 horas y en el segundo sería un total de 1296 horas.

El convenio de hostelería establece que el cómputo total de horas anuales para una jornada laboral es de 1724.

Hemos considerado que en época estival reforzar algunos horarios y asegurar los descansos semanales y vacaciones necesarias, además una de las personas a contratar debe ser cocinera.

Es decir, en estaríamos contemplando la posibilidad de:

- contratar 4 personas para 3 meses (2,5 meses en verano del 1 de Julio al 15 de septiembre y 15 días en Semana Santa).
- contratar 3 jornadas completas para los fines de semana del resto del año, lo que equivaldría a 1,7 jornadas anuales.

Hemos estimado un coste por jornada anual completa de 30.000 € incluida seguridad social

	Horas días	Nº pax	Días	Total horas	Jornadas anuales	Coste
Fines de semana	8	3	126	3024	1,75	51.000,00€
Verano y Semana Santa	8	4	80	2560	1,48	42.000,00€
TOTAL					3,24	93.000,00€

PRODUCTOS - MATERIA PRIMA

Se ha calculado que los gastos relacionados con el suministro de materias primas en un 30% del total de la facturación del bar-tienda-cafetería y de un 40% para las máquinas vending.

SUMINISTROS Y SERVICIOS

Hemos contemplado un 20% de los gastos de facturación que incluiría electricidad, agua, gestión y demás gastos generales.

AMORTIZACIÓN

A la hora de considerar los gastos se prevé que las instalaciones estén totalmente preparadas y equipadas con el mobiliario y el utillaje necesario.

- Equipos y mobiliario de bar-cafetería, considerando una amortización a 10 años. 8.000€
- Bicicletas considerando una amortización a 5 años. 5.000€

ALQUILER

No hemos considerado ningún gasto en este apartado. Entendemos que con el importe planteado en el apartado de ingresos y gastos del bloque de apartamentos turísticos se incluye también el alquiler de estos espacios multiservicios.

Tipo de gasto	OPCIÓN 1	OPCIÓN 2
Proveedores materia prima 30%. Vending 40%	57.195,00€	25.635,00€
Personal	93.000,00€	42.000,00€
Suministros y servicios 20%	34.930,00€	13.890,00€
Amortización	13.000,00€	13.000,00€
TOTAL GASTO	198.125,00€	94.525,00€

El resultado entre ingresos y gastos para el espacio multiusos sería el siguiente para cada uno de los escenarios.

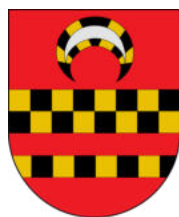
	OPCIÓN 1	OPCIÓN 2
Total ingresos	201.650,00€	96.450,00€
Total Gastos	198.125,00€	94.525,00€
DIFERENCIA	3.525,00€	1.925,00€

En ambos casos el resultado es ajustado en positivo. De todos modos, creemos que el éxito de este espacio va a radicar en la calidad de la oferta que se pueda ofrecer en el mismo, y en la capacidad de un buen control en los gastos de materia prima y de personal.



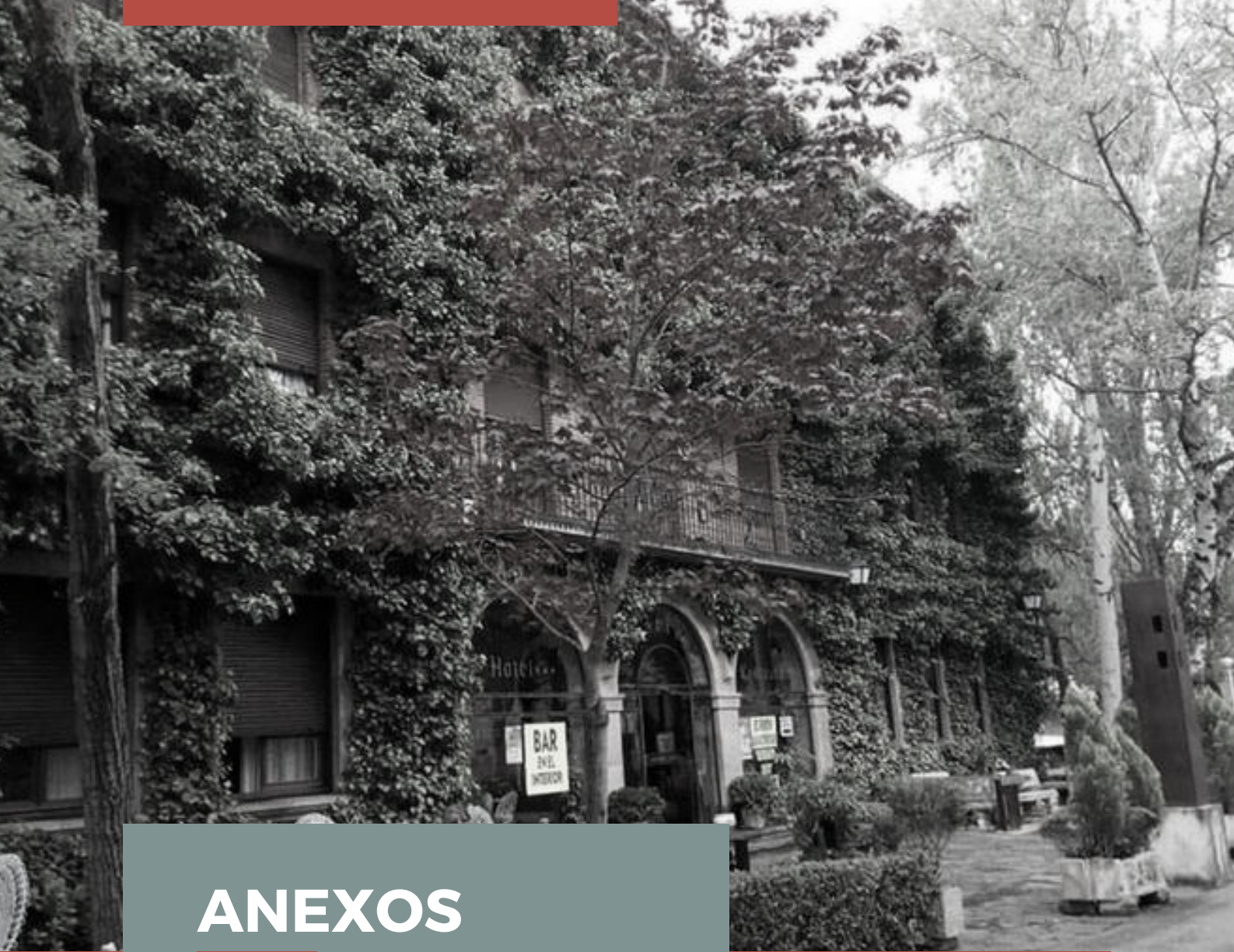
CONCLUSIONES

PROGRAMA DE ACTIVIDADES-REFORZAR LA FIGURA DE JAVIER COMO
NAVARRO UNIVERSAL- NAVARRA-ESPIRITUALIDAD-DIMENSIÓN ORIENTE



- **Visibiliza el compromiso del GN con la sostenibilidad, el desarrollo territorial y la economía circular desde el impulso de la oferta turística.** Materializa una oferta promovida por el Gobierno de Navarra acorde con su estrategia de impulsar un turismo basado en la sostenibilidad y la economía circular. Ejemplo de Administración ejemplarizante en modelos de construcción con madera y sostenible.
- **Incorpora en zona media una oferta turística de calidad con servicios que permiten atender las demandas de visitantes y turistas a lo largo de todo el año.**
- El planteamiento permite la **creación de cuando menos 1,5 puestos de trabajo** a jornada completa durante todo el año, pudiendo ampliarse en otras 2,5 jornadas de trabajo completas.
- **El resultado económico es positivo para los servicios propuestos en ambos edificios y en los dos escenarios planteados.** Además, según las fuentes consultadas conocedoras del sector y que ofrece este tipo de alojamiento creen que el escenario aquí planteado para los alojamientos turísticos es excesivamente prudente. En todo caso para los apartamentos el beneficio mínimo rondaría los 34.620 euros, en los datos que resultan de la ocupación al 45% de los 10 apartamentos.
- La oferta de este tipo de alojamiento, el apartamento turístico, **supera el hándicap de la estacionalidad**, generando actividad a lo largo de todo el año.
- El **nivel de ocupación planteado en el estudio es inferior a la media navarra**, lo que permite considerar que hay un margen de mejora importante.
- Los **precios se ajustan a lo que actualmente existe en el mercado**, no obstante, creemos que considerando que puedan ser alojamientos de alta gama son precios ajustados.
- Según fuentes consultadas relacionadas con el sector el potencial de este modelo de alojamiento en un complejo de un castillo medieval y en un entorno como el de Javier resulta muy atractivo, tanto para los potenciales turistas nacionales como para los internacionales.
- La propuesta de **espacio polivalente**, como oferta híbrida, que estamos planteando encaja y atiende también con las demandas que hemos recibido en las entrevistas para ofrecer servicios a lo largo de todo el año más allá de lo que existe actualmente. Compaginar la atención de los servicios con personal y a través de máquinas expendedoras permite ofrecer al cliente un servicio más amplio sin comprometer la viabilidad económica del negocio.
- El **senderismo y la bicicleta** son propuestas de oferta turística que pueden ser atractivas tanto para visitantes como para turistas.
- Permite a partir de esta **oferta de alojamiento atraer a turistas internacionales** generando también un relato vinculado al carácter viajero de Javier, se podría dirigir la vista a los países asiáticos donde estuvo Javier. Especial atención merecería Japón.

Se sugiere por parte de quienes realizamos este informe que la persona o empresa adjudicataria a través de alguna cláusula excepcional pudiera tener un plazo más amplio que el que establece la Ley en la duración del contrato y que el plazo del contrato pueda alargarse a 10 años, de esta forma quien desarrolle este proyecto podrá tener el tiempo suficiente para poder comprobar los resultados del mismo.



ANEXOS

1. ALCALDESA DE JAVIER
2. TIENDA DE SOUVENIRS
3. EVA SADABA
4. TÉCNICA UGET PREPIRINEO COMARCA SANGÜESA
5. AGENTE DE DESARROLLO LOCAL DE CEDERNA GARALUR
6. HOTEL RESTAURANTE EL MESÓN
7. HOTEL RESTAURANTE XABIER
8. JESUITAS
9. MEMORIA TÉCNICA VALORADA 2017



ALCALDESA DE JAVIER: LAURA GUINDANO

ADECUACION DE USOS DE UN EDIFICIO PÚBLICO Y PLAN DE EMPRESA RELATIVO A LA GESTIÓN POSTERIOR ACORDE CON LOS SERVICIOS Y ACTIVIDADES A PROMOVER PARA LA DINAMIZACION DEL ESPACIO PÚBLICO DE JAVIER.

CUESTIONARIO

1. Si está de acuerdo con el G.N (Turismo) en el planteamiento de partida, realizar una propuesta de adecuación de usos de un edificio público en el entorno de Javier acompañado de un plan de empresa y viabilidad relativo a su gestión posterior acorde con los servicios y actividades a promover para la dinamización del espacio público de Javier y que contribuya a mejorar y dinamizar la oferta (turística) de Javier y su área de influencia.

Efectivamente existe una necesidad real de potenciar el turismo en Javier. En los últimos 20 años la realidad turística del entorno se ha visto afectada por el cierre de locales como tienda de recuerdos (existían 2 y hay solo 1), estanco y bar.

Además, en la última década, el turista ha comenzado a buscar otros destinos más de naturaleza, se ha notado el descenso de grupos de escolares que hacen otro tipo de visitas y es real la demanda del turista de experiencias y actividades que complementen la visita del Castillo. También se ha notado un descenso en las bodas y celebraciones religiosas en la Basílica, que hacían uso de los restaurantes de Javier.

3. Qué es lo que Le gustaría que fuera este espacio y el entorno de Javier, además de un lugar de peregrinación (Javierada / marzo).

En qué quisiera que se convirtiera...

Para que la actividad turística se mantenga en el entorno de Javier es necesario que existan unos servicios mínimos garantizados a lo largo de todo el año. Es muy importante desestacionalizar el turismo y abrir la actividad en los meses de noviembre a febrero.

En estos meses los monumentos (Castillo, Basílica y Parroquia) permanecen abiertos, pero no el resto de servicios, por lo tanto, el turista que visita Javier en temporada baja no encuentra un lugar dónde tomar un café caliente, comida o alojamiento.

Si bien es cierto que el número de visitantes es menor en estos meses, las estadísticas nos dicen que en los meses de enero y febrero visitan el Castillo entre 1500 y 2000 personas/mes.

Por lo tanto, sería muy conveniente tener un espacio polivalente más reducido donde estos visitantes se sientan acogidos y donde se puedan ofrecer servicio de bar, actividades, paseos...

Las escasas comunicaciones de Javier también son un punto negativo a tener en cuenta ya que solo existe un servicio diario de autobús a Pamplona y su horario no es compatible con visitar el Santuario y volver a la capital, sino que obliga a alojarse en Javier.

Durante años se viene hablando en la comarca de la necesidad de un transporte comarcal que una Javier, Leyre, Sangüesa... pero no ha llegado a hacerse realidad.

Otra necesidad turística de Javier es dinamizar el Centro Nordic Walking, que ya cuenta con una red de senderos señalizada, pero que no ha llegado a explotarse turísticamente. Es necesario organizar cursos, salidas, alquiler de bastones...

También se han dado algunos pasos para trabajar el turismo ecuestre con experiencias de rutas del cercano centro hípico de Usún y Añezcar entre otros. Incluso Javier entró junto con el monasterio de Leyre a formar parte de la ruta de Dartañan, un itinerario ecuestre europeo.

En principio esta encomienda va a tratar de hacer una propuesta vinculada a usos turísticos ¿estiman que es necesario realizar en esta infraestructura otro tipo de servicios necesarios para el pueblo?

- *Transporte* (posibilidad de alquiler de taxi desde el lugar)
- *Oficina de Turismo* (abierta al público tan solo en fechas muy en concreto, cuando Javier es uno de los lugares más visitados de Navarra y debería contar con un punto de información permanente)
- *Pequeña tienda de productos básicos* (muy demandado por familias)
- *Área de autocaravanas* (Javier es un lugar que se utiliza muchísimo por los autocaravanistas para pernoctar, pero está sin regular por lo que sería necesario crear un lugar donde se presten los servicios mínimos e incluso se pueda cobrar por ello)

¿Cuál es en su opinión el principal punto fuerte del Castillo de Javier y su entorno y cuál es la principal debilidad/carencia?

El principal atractivo turístico de Javier es su Castillo ya que es un monumento abierto al público durante todo el año que ofrece gran oferta turística (visita libre, guiada, audioguía, visita escolar para primaria, visita escolar para secundaria, ginkana, Javexperiencias.

El Castillo forma parte de la Red de Museos del Gobierno de Navarra y es el Museo más visitado de Navarra.

Así mismo, el Castillo participa organizando actividades en diferentes momentos a lo largo del año como Jornadas Europeas de Patrimonio, Día internacional del Turismo, Día de los Museos...

Como debilidad, creo que sería importante trabajar más en relación con otros puntos de interés turísticos de la comarca organizando visitas conjuntas o posibilitando la venta de entradas conjuntas, adecuando los horarios de visitas para que el turista pueda compaginar sus visitas (Monasterio de Leyre, Santa María de Sangüesa, Santa Criz de Eslava, Foz de Lumbier)

4. Si puede hacer descripción del perfil de los Turistas que visitan Javier (datos de los perfiles/nacionalidades/edad/ religiosos-no religiosos....).

Los datos que tenemos del perfil de turistas son los que se vuelcan al Servicio de Turismo

5. ¿Los vecinos y vecinas del pueblo y alrededores quieren atraer Turismo? Y quieren trabajar en este sector?

Los habitantes de Javier son muy conscientes de la importancia del Turismo para la actividad económica del pueblo. Las familias que actualmente residen en Javier en su mayoría trabajan en las empresas turísticas del entorno, ya sea en los hoteles, Castillo, centro de espiritualidad y tienda de recuerdos.

Es importante destacar que Javier sufre la despoblación de las zonas rurales como otros pueblos de la comarca y sería muy importante revitalizar el turismo para conseguir que alguna nueva familia fije su residencia en Javier

6. ¿Qué tipo de Turismo les gustaría que les visitara el interno o creen en que puede ser algo de alcance más universal?

Todo tipo de visitantes. Tanto nacionales como extranjeros. Javier es un lugar que ya es visitado por muchos extranjeros dado el carácter universal de San Francisco Javier y los jesuitas, que atraen a cantidad de grupos de extranjeros (vietnamitas, Japoneses, americanos...)

Importancia del paso de peregrinos del Camino de Santiago y Camino Ignaciano.

Por otro lado, la cercanía con los Pirineos hace que nos visiten muchos franceses.

¿Qué es lo que demandan los turistas?

En estos últimos años se ha notado un incremento considerable de familias que demandan rutas para hacer paseos de pequeños recorridos a pie o en bici.

¿Qué demandan los peregrinos?

Cafetería, merendero, zona de juegos infantiles, camino para ir de Javier a Sangüesa (en marcha un proyecto con Cederna para unir por camino Monasterio de Leyre-Yesa-Javier-Sangüesa)

¿El turismo familiar tiene peso en este espacio? ¿Qué demanda?

El turismo familiar es uno de los puntos fuertes del turismo en Javier sobre todo en las temporadas de vacaciones escolares (Semana Santa, verano y Navidades).

La principal demanda es paseos cortos, zona de juegos infantiles y espacio para comer al aire libre.

¿El público joven tiene peso en este espacio? ¿Qué demanda?

El público joven llega a Javier atraído por el Castillo y la época medieval y muchas veces también de paso al Pirineo.

También son abundantes los grupos de jóvenes atraídos por motivos religiosos que vienen en peregrinación a lo largo de todo el año.

Su mayor demanda son bares o lugares donde comer algo más barato que los restaurantes existentes.

7.-¿Cuál es la relación del Ayuntamiento con los Jesuitas y si se plantean hacer cosas en conjunto o se hacen cosas en conjunto, en relación a programación cultural o de distintas actividades en el entorno de Javier, se podría plantear una gestión compartida de los recursos existentes? Auditorio?

En la actualidad la relación entre Ayuntamiento y Jesuitas es fluida. Se organizan actividades conjuntamente y se trabaja a la par.

Existe la dificultad de que el ayuntamiento no es titular de ningún recurso en Javier ya que todo es privado, por lo tanto, no es muy probable una gestión compartida a no ser que cambie la naturaleza del lugar.

En cuanto al uso y gestión del Auditorio tanto jesuitas como Ayuntamiento somos conscientes de la necesidad de promoverlo, pero los Jesuitas no cuentan con los medios necesarios.

Existe muy buena disposición por parte de los Jesuitas siempre que el Ayuntamiento ha solicitado el uso del Auditorio para diferentes eventos.

8. Relación Ayto con los Hoteles del entorno y la tienda de souvenirs. ¿Cuáles son sus principales demandas? ¿cuál es su oferta más destacada?

Existe una buena relación del Ayuntamiento con los hoteles y tienda de recuerdos. No hay grandes demandas al Ayuntamiento porque el espacio en el que están ubicados no es municipal.

Existen quejas constantes del control de aparcamiento.

9. Han trabajado en una idea de marca conjunta (Ayuntamiento+entorno de Castillo de Javier+ hoteles+tienda de souvenirs?) que pueda ayudar a identificar el Castillo y su entorno? Cree que sería posible?

No. El Ayuntamiento no puede meterse a gestionar algo que no es de su propiedad.

10. ¿Cuál es la relación del Ayuntamiento con otros Ayuntamientos de la Comarca? ¿hacen actividades o programación en conjunto?

En la actualidad, desde la disolución del Consorcio Turístico Tierras de Javier, no hay iniciativas turísticas conjuntas.

11. ¿Qué crees que es necesario o conveniente en este entorno que mejoraría los servicios existentes además de completarlos y que de alguna manera se pueden desarrollar en estos edificios?

Priorice las siguientes actividades /servicios por orden (1 el más prioritario 8 el menos). INDIQUE TAMBIÉN OTRO USO DE INTERÉS PARA ESTE ESPACIO

1. *Albergue/alojamiento alternativo- 6*
2. *Cafetería/Bar- 3*
3. *Tienda de productos agroalimentarios-4*
4. *Espacios de servicios vinculados al deporte (bici, nordik walking, ecuestre)2*
5. *Punto de información turística- 1*
6. *Espacio interpretativo de los Viajes de Javier/de la Comarca/del entorno natural- 7*
7. *Espacio expositivo 8*
8. *Espacio de actividades diversas (culturales, deportivas...)- 5*

12. ¿Tiene alguna idea de cómo se debería gestionar estos espacios? ¿Por una empresa de servicios turísticos? ¿por un particular? ¿Por personal contratado directa o indirectamente por Gobierno de Navarra o el Ayuntamiento? ¿Cuál cree que puede ser modelo de gestión más adecuado?

Para una buena gestión del espacio es necesario contar con un personal polivalente y preparado para realizar una actividad variada. Lo ideal sería que se creara un puesto de trabajo para una persona de Javier o del entorno de manera que se favorezca la vida en el pueblo.

El Ayuntamiento no tiene capacidad para realizar este tipo de contratación.

13.- Si considera que falta alguna pregunta o quiere completar con alguna sugerencia este cuestionario le agradeceríamos que lo hiciera en este apartado.



TIENDA SOUVENIRS

JAVIER: MYRIAM CIPRÉS

MADRE
E HIJA

ADECUACION DE USOS DE UN EDIFICIO PÚBLICO Y PLAN DE EMPRESA RELATIVO A LA GESTIÓN POSTERIOR ACORDE CON LOS SERVICIOS Y ACTIVIDADES A PROMOVER PARA LA DINAMIZACION DEL ESPACIO PÚBLICO DE JAVIER.

1. Si está de acuerdo con el G.N (Turismo) en el planteamiento de partida, realizar una propuesta de adecuación de usos de un edificio público en el entorno de Javier acompañado de un plan de empresa y viabilidad relativo a su gestión posterior acorde con los servicios y actividades a promover para la dinamización del espacio público de Javier y que contribuya a mejorar y dinamizar la oferta (turística) de Javier y su área de influencia.

3. Qué es lo que le gustaría que fuera este espacio y el entorno de Javier, además de un lugar de peregrinación (Javierada / marzo).

Javier siempre ha sido un lugar de referencia en Navarra y el turismo que acude es internacional.

En qué quisiera que se convirtiera...

Me gustaría que fuera un lugar agradable para pasar un día en familia, hacer turismo, excursión con amigos, deporte...

En principio esta encomienda va a tratar de hacer una propuesta vinculada a usos turísticos, ¿Qué estima que es necesario realizar en esta infraestructura que mejore los servicios existentes en el entorno de Javier?

Partimos de que el entorno necesita mejoras. Las aceras y acequias cuando llueve se atascan (de esto se ha informado al gobierno en varias ocasiones).

Sería interesante contar con una zona verde dispuesta con mesas y sillas para comer al aire libre (la gente lo reclama).

También parque infantil, tanto en interiores de algún edificio como en el exterior. Hay mucho turismo familiar y no hay ningún espacio delimitado para ellos.

Por otra parte, antes de la pandemia estaba habilitado un refugio/albergue con mesas interiores para comer cuando el tiempo no acompaña (y hace años en ese mismo espacio para la Javierada se habilitaba para pernoctar).

¿Cuál es en su opinión el principal punto fuerte del Castillo de Javier y su entorno y cuál es la principal debilidad/carencia?

Punto fuerte: emplazamiento, majestuosidad del castillo y conservación del mismo.

Debilidad: el castillo está bien conservado pero el entorno podría mejorarse considerablemente.

¿Cómo ve la evolución en los últimos años?

Hasta el 2006, que fue el año del quinto centenario del nacimiento de San Francisco Javier, se estuvieron haciendo mejoras y se recibían muchos turistas.

A partir de ahí considero que la cantidad de turistas es menor y el tiempo que pasan en Javier en cada vez menor (ven el castillo y se van). Si hubiera más alternativas al castillo quizá pasarían más rato en el lugar con el beneficio que eso supondría para el entorno.

4. Si puede hacer descripción del perfil de los Turistas que visitan Javier (datos de los perfiles/nacionalidades/edad/ religiosos-no religiosos....).

Mayoritariamente familias y excursiones programadas (exceptuando los peregrinos de la Javierada).

5. ¿Los vecinos y vecinas del pueblo y alrededores quieren atraer Turismo? Y quieren trabajar en este sector?

Este dato lo desconozco. Pero considero que Javier siempre ha sido un lugar turístico con mucha afluencia y que puede ayudar económicamente tanto a Javier como al entorno.

6. ¿Qué tipo de Turismo les gustaría que les visitara el interno o creen en que puede ser algo de alcance más universal?

Cualquier tipo de turismo es bienvenido. Creo que lo interesante es promover el turismo y fomentar la economía. Viene turismo tanto de la península como del exterior.

¿Qué es lo que demandan los turistas?

Zonas de esparcimiento infantil.

Merenderos al aire libre.

Zona de estacionamiento y pernocta de autocaravanas.

¿Qué demandan los peregrinos?

Aparcabicis / Albergue

¿El turismo familiar tiene peso en este espacio? ¿Qué demanda?

Mucho. Son numerosas las familias que visitan Javier, las cuales no pasan mucho tiempo en Javier. Puede ser por falta de espacios de ocio infantil y esparcimiento.

¿El público joven tiene peso en este espacio? ¿Qué demanda?

Hay visitantes jóvenes que visitan el castillo y van para otra parte. No son los que mayor peso tienen en el turismo de Javier.

Desde la Administración Pública se nos ha insistido que la propuesta no debe de entrar en competencia con los servicios que ofrecen los dos establecimientos hoteleros, tomando esto como punto de partida ¿qué cree que podría completar y mejorara los servicios que ya existen? ¿Cuál es su principal demanda? ¿Cuál es su principal oferta?

Estoy de acuerdo en no entrar en competencia entre los establecimientos existentes, siempre y cuando se respeten todos. Me reitero en lo dicho anteriormente.

Considero que sería interesante:

- *Zona de juegos infantil al aire libre.*
- *Zona de merendero exterior.*
- *Zona de merendero interior.*
- *Estacionamiento y pernocta de autocaravanas.*
- *Aparca bicis.*
- *Organización de excursiones, rutas en btt, bicis, senderismo...*
- *Zona de juegos cubierta.*

7. Han trabajado en una idea de marca conjunta (Ayto+entorno de Castillo de Javier+ hoteles+tienda de souvenirs??) que pueda ayudar a identificar el Castillo y su entorno? Cree que sería posible?

Nunca se ha trabajado conjuntamente. Creo que si se trabajara de una manera coordinada podría ser beneficioso para todos, pero los establecimientos hoteleros tienen mucho peso.

8. ¿Cree que mejoraría los servicios/actividades existentes, (además de completarlos) y que de alguna manera se pueden desarrollar en estos edificios?

Toda mejora puede ayudar a remontar el turismo en Javier.

Priorice las siguientes actividades /servicios por orden (1 el más prioritario 8 el menos). INDIQUE TAMBIÉN OTRO USO DE INTERÉS PARA ESTE ESPACIO.

1. Albergue/alojamiento alternativo: el albergue existente para refugiarse el turismo está cerrado desde la pandemia y dicho turismo lo reclama cuando las condiciones climatológicas no son buenas. 1
2. Cafetería/Bar: 4
3. Tienda de productos agroalimentarios: 6
4. Espacios de servicios vinculados al deporte (bici, nordik walking, ecuestre): 2
5. Punto de información turística: hay una oficina de información y turismo que tan sólo está abierta al público los meses de verano y semana santa. 3
6. Espacio interpretativo de los Viajes de Javier/de la Comarca/del entorno natural: 6
7. Espacio expositivo: 7
8. Espacio de actividades diversas (culturales, deportivas...): 1
9. Galería de artesanos y productos agroalimentarios de la zona: 8
10. Escape room: 3
11. Zona de juegos infantil al aire libre. 1
12. Zona de merendero exterior. 1
13. Zona de merendero interior. 1
14. Estacionamiento y pernocta de autocaravanas. 1
15. Aparca bicis. 2
16. Organización de excursiones, rutas en btt, bicis, senderismo... 2
17. Zona de juegos cubierta. 2

9. ¿Tiene alguna idea de cómo se debería gestionar estos espacios? ¿Por una empresa de servicios turísticos? ¿por un particular? ¿Por personal contratado directa o indirectamente por Gobierno de Navarra o el Ayuntamiento? ¿Cuál cree que puede ser modelo de gestión más adecuado?

La gestión se puede hacer por parte del Gobierno delegando en el ayuntamiento. Hay cuestiones del día a día, como por ejemplo mantenimiento de sanitarios, jardines, aceras, acequias... Dichas cuestiones si fueran subsanadas por un aguacil del ayuntamiento en un corto periodo de tiempo ayudarían a que dichos servicios estuvieran bien atendidos. En la actualidad vienen desde el gobierno con relativa frecuencia, pero si hay una avería cuando no les toca venir se queda sin arreglar hasta que vuelven de nuevo.

10. Si considera que falta alguna pregunta o quiere completar con alguna sugerencia este cuestionario le agradeceríamos que lo hiciera en este apartado.

Un posible espacio para la zona de ocio infantil sería la zona verde enfrente del albergue.



EVA SADABA

ADECUACION DE USOS DE UN EDIFICIO PÚBLICO Y PLAN DE EMPRESA RELATIVO A LA GESTIÓN POSTERIOR ACORDE CON LOS SERVICIOS Y ACTIVIDADES A PROMOVER PARA LA DINAMIZACION DEL ESPACIO PÚBLICO DE JAVIER.

CUESTIONARIO

1. Qué es lo que le gustaría que fuera este espacio y el entorno de Javier, además de un lugar de peregrinación (Javierada / marzo).

En qué quisiera que se convirtiera...

¿Cuál es en su opinión el principal punto fuerte del Castillo de Javier y su entorno y cuál es la principal debilidad/carencia?

Como punto fuerte podemos decir que es el propio Castillo y el enclave en el que se encuentra.

Como debilidad, señalaría, los escasos servicios que presenta el entorno. Esto hace que los visitantes una vez visitado el Castillo continúen su marcha sin apenas detenerse.

Añadiría como otra debilidad, la promoción turística que se ha hecho del Castillo. Se centra exclusivamente en centro espiritual y deja como oportunidad ofrecerlo como Castillo/Fortaleza por su posición fronteriza del Reino de Navarra (Hace años se creó la Ruta de Castillos y Fortalezas, ruta que ya hace tiempo que no se trabaja y promociona. Esta ruta se acercaba a otro tipo de turistas potenciales).

¿Cómo ve la evolución en los últimos años?

Tal y como he comentado, Javier se está quedando con un tipo de turistas de clase media/alta, adultos/jubilados que quieren en su visita a Navarra conocer Javier ya que se presenta como uno de los hitos turísticos más importantes de Navarra sin llegar a saber más allá...

Por otro lado, Javier sigue captando gran número de grupos concentrados principalmente en primavera y verano. La mayoría de estos grupos son jubilados y, en segundo lugar, escolares (estos, principalmente de Navarra). En el caso de jubilados la visita a Javier se incluye en los paquetes turísticos de Navarra que se venden a nivel nacional, por lo que podemos decir que la afluencia de grupos se

mantiene; pero, en el caso de centros educativos, estos van disminuyendo sustituyendo la visita a Javier por la del Castillo de OLite. Esto puede ser debido al tipo de visita guiada que se ofrece tanto en una (más espiritual y centrada en la imagen/personaje de San Francisco Javier) como en otra (Reino de Navarra).

Para volver a recuperar a este tipo de colectivo sería interesante adaptar los contenidos de la visita guiada a los programas educativos.

2. ¿Qué tipo de Turismo le gustaría que les visitara este entorno?
¿Qué es lo que demandan los turistas? (si lo conoce)

El tipo de turista mayoritario son adultos/jubilados que viajan en pareja que demandan productos relacionados en este caso con Javier, recuerdos de San Francisco Javier o del Castillo como centro espiritual; y, productos tradicionales de Navarra, sobre todo gastronómicos.

¿Qué demandan los peregrinos? (si lo conoce)

Los peregrinos que se acercan a las Javieradas demandan souvenirs y productos artesanos que ofrecen las casetas que se instalan en esos días. En cuanto a servicios del entorno, baños públicos (en las 2 Javieradas multitudinarias se quedan escasos), cafetería (generalmente vienen con su bocadillo) y espacios cubiertos para cobijarse en los momentos de mala climatología.

Respecto a los peregrinos del Camino de Santiago, hay que señalar que apenas se acercan unos pocos a lo largo del año. En este caso, aquellos que se han desviado hasta Javier para visitarlo, demandan servicio de transporte (autobús, éste sería inviable y/o taxi) para poder acercarse hasta Sangüesa para retomar la siguiente etapa.

¿El turismo familiar tiene peso en este espacio? ¿Qué demanda? (si lo conoce)

En este caso, habría que diferenciar entre las familias procedentes de otras provincias y las de Navarra. En el primer caso, este tipo de turismo familiar no tiene gran peso en este espacio, generalmente se caracteriza por ser una tipología de turistas de poder adquisitivo y devotos a la iglesia. Si nos referimos a las familias de Navarra, podemos decir que es frecuente la visita a Javier de este tipo de colectivos durante los fines de semana de primavera y otoño. En este caso, su visita se centra en pasar el día en el entorno. Traen su comida, no suelen hacer visita al castillo ya que la han hecho en otros momentos de su vida y, el uso que hacen de los servicios es cafetería y baños.

¿El público joven tiene peso en este espacio? ¿Qué demanda? (si lo conoce)

Si dejamos a un lado a los centros escolares como colectivo grupo, el público joven apenas tiene peso en este espacio.

3. ¿Considera que este entorno centrado en el Turismo Religioso (que es la esencia de Javier) debería considerar otros aspectos que permitieran desarrollar otras líneas de trabajo que sin perder la esencia propia de este espacio den una imagen más atractiva del entorno?

Sí. Tal y como se ha mencionado, además de Turismo Religioso, sería interesante que se promocionara como Castillo, espacio rural/medieval haciendo referencia a su historia y modelo de otros lugares rurales y/o fronterizos de Navarra. Hablar de pasado y presente.

4.- Cree que es necesario o conveniente en este entorno que mejore los servicios existentes en la Comarca (o servicios que no existen y que considera necesarios) y que de alguna manera se pueden desarrollar en estos edificios?

Priorice las siguientes actividades /servicios por orden (1 el más prioritario 8 el menos). INDIQUE TAMBIÉN OTRO USO DE INTERÉS PARA ESTE ESPACIO.

1. Albergue/alojamiento alternativo - 8
2. Cafetería/Bar - 5
3. Tienda de productos agroalimentarios - 1
4. Espacios de servicios vinculados al deporte (bici, nordik walking, ecuestre) 2
5. Punto de información turística - 3
6. Espacio interpretativo de los Viajes de Javier/de la Comarca/del entorno natural - 4
7. Espacio expositivo - 7
8. Espacio de actividades diversas (culturales, deportivas...)- 2
9. Escape room - 6 (interesante para captar turismo joven)
10. Espacio y punto de venta de artesanía local y productos agroalimentarios - 1

además de todos los recursos turísticos de Navarra, en este caso centrada en la Comarca y en lo que ofrece el espacio, Puntos 1, 2 y 4

4. ¿Tiene alguna idea de cómo se debería gestionar estos espacios? ¿Por una empresa de servicios turísticos? ¿por un particular? ¿Por personal contratado directa o indirectamente por Gobierno de Navarra o el Ayuntamiento? ¿Cuál cree que puede ser modelo de gestión más adecuado?

Teniendo en cuenta la estacionalidad del turismo en Navarra, descartaría la empresa de Servicios Turísticos ya que esto supone contrato administrativo, bien con Gobierno de Navarra o con el propio Ayuntamiento. Esto significa, bajada en el precio de adjudicación por las diferentes ofertas que se puedan presentar, lo que supone, contratos penosos (temporales, jornada reducida, salarios bajos, cambio de personal constantemente por lo que no estarán experimentados ni familiarizados con el espacio a gestionar, etc...) para el personal que contrate esta empresa.

Entiendo, que la mejor opción sería personal contratado directa o indirectamente por una u otra entidad. De esta manera se asegurarían unos contratos dignos, permanencia del personal lo que garantizaría el conocimiento y buen hacer del espacio a gestionar. El calendario de apertura habría que adaptarlo a las diferentes épocas del año.

Como modelo de gestión para este espacio, dentro de este personal contratado, habría que jerarquizar sus puestos de trabajo y labores. Desde la responsable como dinamizadora del entorno, con contactos directos con las administraciones, artesanos, empresas agroalimentarias, de servicios turísticos culturales y deportivas, con conocimiento en gestión turística, etc... hasta el personal de atención al público con el perfil adecuado para tal fin.

5.- Cree que es necesario una imagen conjunta de todo este espacio (Castillo, Hoteles, Tienda de Souvenirs...)

Entiendo que sería la mejor opción de imagen que se podría dar al entorno ya que se ha visto que la tendencia del visitante que llega hasta el Castillo de Javier lo visita y luego se va sin hacer gasto en el entorno.

6.- Si considera que falta alguna pregunta o quiere completar con alguna sugerencia este cuestionario le agradeceríamos que lo hiciera en este apartado.

Vamos a aprovechar el flujo de visitantes que llegan hasta el Castillo de Javier para acercarlos a todos los recursos turísticos de la Comarca. Es decir, vamos a mostrarles lo que ofrece esta comarca y a invitarles a que se queden en ella más tiempo.

7. Qué uso (o combinación de usos) considera el más adecuado para este espacio, y por qué.... Le agradeceríamos que desarrolle esta idea.

Podría ser un espacio en el que se combinen una serie de servicios turísticos.

- *Lugar expositivo y punto de venta de productos artesanos y agroalimentarios.*
- *Punto de información de las actividades, recursos, datos e infraestructuras turísticas de la comarca.*
- *Espacio expositivo de los recursos turísticos de la comarca, de la figura de Javier y de su vida religiosa a través de medios tecnológicos.*
- *Punto de venta a través de máquinas de vending de productos de cafetería (refrescos, bollería, chucherías, comida elaborada...)*



TÉCNICA UGET PREPIRINEO COMARCA DE SANGÜESA: AMAYA FLORES

ADECUACION DE USOS DE UN EDIFICIO PÚBLICO Y PLAN DE EMPRESA RELATIVO A LA GESTIÓN POSTERIOR ACORDE CON LOS SERVICIOS Y ACTIVIDADES A PROMOVER PARA LA DINAMIZACION DEL ESPACIO PÚBLICO DE JAVIER.

1. Qué es lo que Le gustaría que fuera este espacio y el entorno de Javier, además de un lugar de peregrinación (Javierada / marzo).
En qué quisiera que se convirtiera...

En el recurso turístico de referencia en Navarra gracias al patrimonio monumental atractivo para todo tipo de visitantes (familias, centros escolares, parejas, grupos...), fuente de conocimiento de la historia de Navarra (episodios clave de la historia de Navarra a través de los ojos de la familia Jaso que se dan a conocer en las visitas guiadas al castillo) y entorno privilegiado para programar actividades anuales y alargar la jornada y mejorar la experiencia (paseos senior mediambientales, ginkanas infantiles, visitas nocturnas en fechas señaladas, catas de vino, observación de estrellas, scaperoom temática, retiros yoga,...).

¿Cuál es en su opinión el principal punto fuerte del Castillo de Javier y su entorno y cuál es la principal debilidad/carencia?

Puntos fuertes:

- a) El propio castillo: tanto como castillo como museo es un lugar muy completo y accesible, el personal que atiende el castillo es acogedor, facilitador y con gran conocimiento en la material, el horario de apertura, el poder reservar y los servicios de restauración entorno al castillo.
- b) El entorno: la localización aislada hace de él un lugar de disfrute pero también de desconexión, la riqueza natural del entorno y la espiritualidad que se respira desde que llegas también es un punto fuerte.

Debilidades y carencias:

- a) Imagen, comunicación y programación para jóvenes visitantes que eligen Navarra como destino sin motivaciones religiosas: veo necesaria la actualización en la imagen general y creación de actividades enfocadas en llegar a las generaciones de gente joven que optan por otros recursos. Manteniendo su esencia, programar y hacer la imagen más atractiva para ellos.

¿Cómo ve la evolución en los últimos años?

La evolución viendo los datos es positiva, ya que como museo las estadísticas lo colocan como uno de los más visitados a Navarra. Sigue siendo un lugar de referencia para los navarro/as.

Si bien es cierto, que la “competencia” con otros recursos de Navarra y alrededores (Sos del Rey Católico...) cada vez es mayor por lo que es necesario seguir adaptándose a las nuevas tendencias.

2.- ¿Considera que este entorno centrado en el Turismo Religioso (que es la esencia de Javier) debería considerar otros aspectos que permitieran desarrollar otras líneas de trabajo que sin perder la esencia propia de este espacio de una imagen más atractiva del entorno?

Si, igual que otros lugares religiosos se han adaptado tales como la Catedral de Santa María la Real de Pamplona que en los últimos años ha organizado ferias de artesanía de cuidado diseño en el refectorio y presentaciones de revistas y/o otros eventos y han funcionado y convivido con su función principal. Han logrado ampliar sus fuentes de ingresos y dar a conocer ese lugar espectacular a público distinto que han redescubierto este espacio con otros ojos.

Por lo que el entorno de Javier puede ampliar líneas de trabajo para llegar a más público, siempre manteniendo sus puntos fuertes y actividades que tienen una valoración muy positiva.

3.- Cree que es necesario o conveniente en este entorno que mejore o amplie los servicios existentes además de completarlos y que de alguna manera se pueden desarrollar en estos edificios?

Priorice las siguientes actividades /servicios por orden (1 el más prioritario 8 el menos). INDIQUE TAMBIÉN OTRO USO DE INTERÉS PARA ESTE ESPACIO.

- 1.Espacios de servicios vinculados al deporte (bici, nordik walking, ecuestre)*
 - 2.Espacio interpretativo de los Viajes de Javier/de la Comarca/del entorno natural*
 - 3.Escape room (por ejemplo de las pinturas de la muerte).*
 - 4.Espacio de actividades diversas (culturales, deportivas...)*
 - 5.Albergue/alojamiento alternativo*
 - 6.Punto de información turística*
 - 7.Tienda de productos agroalimentarios*
 - 8.Espacio expositivo*
 - 9.Cafetería/Bar*
- * Ojo! En algunos casos es la combinación de algunos puntos en un mismo espacio.*

4. ¿Tiene alguna idea de cómo se debería gestionar estos espacios? ¿Por una empresa de servicios turísticos? ¿por un particular? ¿Por personal contratado directa o indirectamente por Gobierno de Navarra o el Ayuntamiento? ¿Cuál cree que puede ser modelo de gestión más adecuado?

La gestión puede ser positiva tanto por una empresa de servicios turísticos o de gestión cultural o por un particular. Lo importante es tener una estrategia clara de que es lo que se va a hacer y donde se quiere llegar y que la coordinación entre todos los integrantes sea continua.

Si que creo que cuanto más experiencia, motivación y formación académica relacionada con la gestión de recursos turísticos mejor. Pero siempre con el visto bueno de los profesionales que llevan trabajando años en el castillo de Javier.

5. Cree que es necesario una imagen conjunta de todo este espacio (Castillo, Hoteles, Tienda de Souvenirs...)

Sería una manera de reforzar todas las patas, lo veo muy positivo.

6. Si considera que falta alguna pregunta o quiere completar con alguna sugerencia este cuestionario le agradeceríamos que lo hiciera en este apartado.

El castillo de Javier y su entorno son claves para la atracción de turistas al territorio de nuestra UGET y especialmente a la Comarca de Sangüesa.

La inversión por parte de Gobierno de Navarra en este lugar tiene una repercusión enorme tanto en el propio recurso como en toda la UGET y en el destino Navarra.

Tener unos edificios sin uso no solo es desaprovechar esos espacios es que no dan una buena imagen a los visitantes que se acercan.

Conocer los datos de la tipología del visitante y que es lo que más valora es imprescindible para la toma de decisiones, también conocer las tendencias y la estrategia seguida a nivel general por turismo de Gobierno de Navarra para ir en concordancia los esfuerzos.



AGENTE DE DESARROLLO LOCAL DE CEDERNA GARALUR: GABRIELA ORDUÑA

Se celebra la entrevista sin un guión cerrado de preguntas.

Gabriela comenta que el tipo de turista que mayoritariamente visita Javier son mayoritariamente familias y excursiones programadas (exceptuando los peregrinos de la Javierada).

Considera necesario la adecuación de un espacio cubierto que proteja de la climatología y en donde la gente pueda recogerse los meses de invierno.

Considera que hay que dar otros servicios turísticos que puedan mejorar la visita a Javier y para ello lanza la idea de generar un espacio expositivo y de venta de productos artesanos y agroalimentarios de la Comarca o Navarros. Trae el ejemplo de El Calafate (Patagonia/Argentina/Perito Moreno), lo visito hace algún tiempo y recuerda que se encontró con el “Paseo de los Artesanos”, una idea que pensó que sería muy interesante para adecuarla en estos edificios abandonados de Javier, la estructura de la edificación se presta a plantear algo así.

Cuando le pregunto si entiende que hay que dotar de más camas a este entorno (dado que existe una Memoria Valorada de 2017, en la que se plantea un albergue de 68 camas) me dice que entiende que en tiempo de las Javieradas todas las camas son necesarias pero que una vez pasada esta época cree que existen camas suficientes para atender la demanda de visitantes de Javier. Por un lado están los Hoteles, Hotel Xabier ofrece 53 habitaciones y Hotel Mesón 8 habitaciones.

Otra cuestión que plantea es la de ampliar las líneas de trabajo para llegar a más público. Sin perder su esencia pero abrir también a otro público que pueda tener interés no sólo en la religiosidad si no también en visitar castillos, rutas naturales, románico....

En relación a la adecuación de estos espacios en desuso en Javier, Gabriela propone la creación de un “Patio de los Artesanos y productores agroalimentarios”, evidentemente en un primer momento no se abriría a diario, si no que fines de semana y fiestas calendarizadas.

Para llevar adelante esta idea sería necesario que existiera una persona que se encargara de contactar, organizar y promocionar a los artesanos y productores de la zona interesados. Desarrollar esta idea supone también promocionar el tejido económico del entorno y la puesta en valor de productos locales y navarros.



HOTEL RESTAURANTE EL MESÓN: ROBERTO

ADECUACION DE USOS DE UN EDIFICIO PÚBLICO Y PLAN DE EMPRESA RELATIVO A LA GESTIÓN POSTERIOR ACORDE CON LOS SERVICIOS Y ACTIVIDADES A PROMOVER PARA LA DINAMIZACION DEL ESPACIO PÚBLICO DE JAVIER.

1. Qué es lo que Le gustaría que fuera este espacio y el entorno de Javier, además de un lugar de peregrinación (Javierada / marzo).
En qué quisiera que se convirtiera...

Le gustaría que tuviera vida siempre y no sólo en determinadas épocas del año

En principio esta encomienda va a tratar de hacer una propuesta vinculada a usos turísticos, ¿Que estima que es necesario realizar en esta infraestructura que mejore los servicios existentes en el entorno de Javier?

Sería interesante mejorar el espacio de fuera y adaptarlo más al tipo de turismo que visita Javier. Servicios vinculados al deporte; nordik walking y alquiler/taller de bicis.

¿Cuál es en su opinión el principal punto fuerte del Castillo de Javier y su entorno y cuál es al principal debilidad/carencia?

El principal punto fuerte del Castillo es el propio Castillo y su entorno. La principal carencia , es que no se conoce la historia del pueblo y en ningún sitio se cuenta.

¿Cómo ve la evolución en los últimos años?

Desde el 2008 bajando, y con la pandemia más...

4.- Si puede hacer descripción del perfil de los Turistas que visitan Javier (datos de los perfiles/nacionalidades/edad/ religiosos-no religiosos....).

Turismo religioso (peregrinación) y Turismo familiar.

5.- ¿Los vecinos y vecinas del pueblo y alrededores quieren atraer Turismo? Y quieren trabajar en este sector?

6.- ¿Qué tipo de Turismo les gustaría que les visitara el interno o creen en que puede ser algo de alcance más universal?

¿Qué es lo que demandan los turistas?

Además del Castillo y la Basílica que pueden hacer, que otras cosas pueden ver o hacer....

¿Qué demandan los peregrinos?

¿El turismo familiar tiene peso en este espacio? ¿Qué demanda? Tiene mucho peso . Demanda algunas infraestructuras para los críos.

¿El público joven tiene peso en este espacio? ¿Qué demanda?

Desde la Administración Pública se nos ha insistido que la propuesta no debe de entrar en competencia con los servicios que ofrecen los dos establecimientos hoteleros, tomando esto como punto de partida ¿qué cree que podría completar y mejorara los servicios que ya existen? ¿Cuál es su principal demanda? ¿Cuál es su principal oferta?

Nordik walking/senderos/bicicletas

7. ¿Cuál es la relación de este Hotel con los Jesuítas? ¿Colaboran?

8. Han trabajado en una idea de marca conjunta (Ayto+entorno de Castillo de Javier+ hoteles+tienda de souvenirs??) que pueda ayudar a identificar el Castillo y su entorno? Cree que sería posible? Nunca se ha trabajado una idea de marca conjunta.

11.- ¿Cree que mejoraría los servicios/actividades existentes, (además de completarlos) y que de alguna manera se pueden desarrollar en estos edificios?

Priorice las siguientes actividades /servicios por orden (1 el más prioritario 8 el menos). INDIQUE TAMBIÉN OTRO USO DE INTERÉS PARA ESTE ESPACIO.

1. *Albergue/alojamiento alternativo.- NO*
2. *Cafetería/Bar.- NO*
3. *Tienda de productos agroalimentarios.- SI*
4. *Espacios de servicios vinculados al deporte (bici, nordik walking, ecuestre).- SI*
5. *Punto de información turística.- SI*
6. *Espacio interpretativo de los Viajes de Javier/de la Comarca/del entorno natural.- SI*
7. *Espacio expositivo DE ARTESANOS Y PRODUCTORES AGRO DE LA ZONA.- SI*
8. *Espacio de actividades diversas (culturales, deportivas...).- SI*

12. ¿Tiene alguna idea de cómo se debería gestionar estos espacios? ¿Por una empresa de servicios turísticos? ¿por un particular? ¿Por personal contratado directa o indirectamente por Gobierno de Navarra o el Ayuntamiento? ¿Cuál cree que puede ser modelo de gestión más adecuado?

No tiene idea en relación al modelo de gestión.

13. Si considera que falta alguna pregunta o quiere completar con alguna sugerencia este cuestionario le agradeceríamos que lo hiciera en este apartado.



HOTEL RESTAURANTE XABIER: SANTI GUINDANO

ADECUACION DE USOS DE UN EDIFICIO PÚBLICO Y PLAN DE EMPRESA RELATIVO A LA GESTIÓN POSTERIOR ACORDE CON LOS SERVICIOS Y ACTIVIDADES A PROMOVER PARA LA DINAMIZACION DEL ESPACIO PÚBLICO DE JAVIER.

CUESTIONARIO

1. Si está de acuerdo con el G.N (Turismo) en el planteamiento de partida, realizar una propuesta de adecuación de usos de un edificio público en el entorno de Javier acompañado de un plan de empresa y viabilidad relativo a su gestión posterior acorde con los servicios y actividades a promover para la dinamización del espacio público de Javier y que contribuya a mejorar y dinamizar la oferta (turística) de Javier y su área de influencia.

3. Qué es lo que le gustaría que fuera este espacio y el entorno de Javier, además de un lugar de peregrinación (Javierada / marzo).

En qué quisiera que se convirtiera...

En principio esta encomienda va a tratar de hacer una propuesta vinculada a usos turístico, ¿ Que estima que es necesario realizar en esta infraestructura que mejore los servicios existentes en el entorno de Javier?

¿Cuál es en su opinión el principal punto fuerte del Castillo de Javier y su entorno y cuál es al principal debilidad/carencia?

¿Cómo ve la evolución en los últimos años?

4. Si puede hacer descripción del perfil de los Turistas que visitan Javier (datos de los perfiles/nacionalidades/edad/ religiosos-no religiosos...).

5. ¿Los vecinos y vecinas del pueblo y alrededores quieren atraer Turismo? Y quieren trabajar en este sector?

6. ¿Qué tipo de Turismo les gustaría que les visitara el interno o creen en que puede ser algo de alcance más universal?

¿Qué es lo que demandan los turistas?

¿Qué demandan los peregrinos?

¿El turismo familiar tiene peso en este espacio? ¿Qué demanda?

¿El público joven tiene peso en este espacio? ¿Qué demanda?

Desde la Administración Pública se nos ha insistido que la propuesta no debe de entrar en competencia con los servicios que ofrecen los dos establecimientos hoteleros, tomando esto como punto de partida ¿qué cree que podría completar y mejorar los servicios que ya existen? ¿Cuál es su principal demanda? ¿Cuál es su principal oferta?

7. ¿Cuál es la relación de este Hotel con los Jesuitas? ¿Colaboran?

8. Han trabajado en una idea de marca conjunta (Ayto+entorno de Castillo de Javier+ hoteles+tienda de souvenirs??) que pueda ayudar a identificar el Castillo y su entorno? Cree que sería posible?

11. ¿Cree que mejoraría los servicios/actividades existentes, (además de completarlos) y que de alguna manera se pueden desarrollar en estos edificios?

Priorice las siguientes actividades /servicios por orden (1 el más prioritario 8 el menos). **INDIQUE TAMBIÉN OTRO USO DE INTERÉS PARA ESTE ESPACIO.**

1. Albergue/alojamiento alternativo
2. Cafetería/Bar
3. Tienda de productos agroalimentarios
4. Espacios de servicios vinculados al deporte (bici, nordik walking, ecuestre)
5. Punto de información turística
6. Espacio interpretativo de los Viajes de Javier/de la Comarca/del entorno natural
7. Espacio expositivo
8. Espacio de actividades diversas (culturales, deportivas...)

12. ¿Tiene alguna idea de cómo se debería gestionar estos espacios? ¿Por una empresa de servicios turísticos? ¿por un particular? ¿Por personal contratado directa o indirectamente por Gobierno de Navarra o el Ayuntamiento? ¿Cuál cree que puede ser modelo de gestión más adecuado?

13. Si considera que falta alguna pregunta o quiere completar con alguna sugerencia este cuestionario le agradeceríamos que lo hiciera en este apartado.

Santi, entiende que si se hace una cafetería no va a haber un gestor que la quiera llevar.

La idea de crear un centro de artesanía y productores agroalimentarios le gusta pero eso hace que alguien tenga que estar dinamizándolo y organizándolo, está dispuesto el Gobierno de Navarra a llevar esta iniciativa poniendo los recursos necesarios para desarrollarla?

Ve interesante la creación de servicios vinculados al deporte, nordik walking y bicis en concreto.

En un momento dado de la conversación también lanza la idea de fomentar el Camino de Santiago que pasa muy cerquita de Javier y la creación de un Museo del Camino de Santiago.



JESUITAS

NO APORTA NADA. Le parece bien que se haga algo.



MEMORIA TÉCNICA VALORADA 2017

MEMORIA TÉCNICA VALORADA DE LA REFORMA DE LOS EDIFICIOS DEL ALBERGUE Y MULTIUSOS. PARCELAS CATASTRALES 30 Y 31 DEL POLÍGONO 1. JAVIER. NAVARRA

INDICE

1.- PRELIMINARES

1.1.- Objeto de la Memoria Técnica Valorada. Entidad promotora y equipo redactor

1.2.- Situación

2.- EDIFICIO DEL ALBERGUE. PARCELA 30 DEL POLÍGONO 1

2.1.- Descripción del estado actual de la zona de intervención

2.2.- Objetivos y criterios de la actuación

2.3.- Propuesta de intervención

3.- EDIFICIO MULTIUSOS. PARCELA 31 DEL POLÍGONO 1

3.1.- Descripción del estado actual de la zona de intervención

3.2.- Objetivos y criterios de la actuación.

3.3.- Propuesta de intervención

4.- PROPUESTAS DE SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS

4.1.- Desmontajes y Demoliciones

4.2.- Aislamientos, Distribuciones y Trasdosados

4.3.- Revestimientos

4.4.- Carpinterías

4.5.- Señalización

4.6.- Intervenciones en Cubiertas

4.7.- Entorno exterior

5.- PROPUESTAS DE INSTALACIONES.

5.1.- Instalación eléctrica en baja tensión

5.2.- Instalación de iluminación

5.3.- Instalación de datos y telecomunicaciones

5.4.- Instalación de ventilación mecánica controlada

5.5.- Instalación de climatización

- 5.6.- Instalación de fontanería
- 5.7.- Instalación de saneamiento
- 5.8.- Instalación de Protección contra Incendios
- 5.9.- Integración de Sistemas y Control
- 6.- VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS INTERVENCIONES
 - 6.1.- Costos en el edificio del ALBERGUE
 - 6.2.- Costos en el edificio MULTIUSOS
 - 6.3.- Costos de instalaciones en ambos edificios
 - 6.4.- Costos del entorno exterior
 - 6.5.- Costos de las Instalaciones
 - 6.6.- Resumen general de costos
 - 6.7.- Honorarios
 - 6.8.- Coste total
- 7.- PLANOS DE LA REFORMA DEL EDIFICIO DEL ALBERGUE
 - Plano nº 1.- Estado actual
 - Plano nº 2.- Distribución de usos
 - Plano nº 3.1.- Planta. Reforma de elementos (ala oeste)
 - Plano nº 3.2.- Planta. Reforma de elementos (ala este)
- 8.- PLANOS DE LA REFORMA DEL EDIFICIO MULTIUSOS
 - Plano nº 1.- Estado actual
 - Plano nº 2.- Distribución de usos
 - Plano nº 3.- Planta. Reforma de elementos

1.- PRELIMINARES

1.1.- Objeto de la Memoria Técnica Valorada. Entidad promotora y equipo redactor.

Constituye el objeto de la presente Memoria Técnica Valorada la definición básica de la intervención arquitectónica y la valoración económica de la citada intervención aplicada a dos edificios:

1.- Edificio del albergue de Javier (Navarra) a excepción del espacio destinado a tienda de tabaco y de recuerdos que se emplaza en el extremo noreste del edificio.

2.- Parte del edificio multiusos de Javier (Navarra) próximo al anterior. En concreto la intervención se refiere a la zona central del citado edificio dedicada a espacio polivalente.

El edificio del albergue aloja actividades de distinto tipo, si bien, prácticamente la totalidad de su superficie se encuentra en situación de desuso. La zona abandonada se destinaba a uso de bar-cafetería y albergue con las dependencias auxiliares de cocina, aseos, espacio polivalente (dormitorio), zona del encargado, etc.

El edificio multiusos aloja actividades diversas, oficina de turismo, oficinas de la Policía Foral, aseos, etc. así como en espacio multiusos sobre el que interesa intervenir. Ambos edificios pertenecen al Patrimonio Público de la Comunidad Foral de Navarra.

El objeto de la intervención, en su conjunto, se centra en la promoción de un albergue de segunda categoría de acuerdo a las condiciones que para ello establece el Decreto Foral 140/2005, de 5 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Albergues Turísticos de Navarra.

La presente Memoria Técnica Valorada se redacta a instancias del Servicio de Ordenación y Fomento del Turismo y del Comercio del Gobierno de Navarra.

El equipo redactor de la Memoria Técnica Valorada está constituido por Víctor Honorato Pérez, arquitecto, Ángel Abal Saleta, arquitecto técnico y Asier Iriarte Zubiría, ingeniero técnico.

1.2.- Situación

Javier es un municipio de Navarra situado en la zona oeste del territorio de la Comunidad Foral. En el Término Municipal de Javier se emplaza el castillo del mismo nombre en el que nació y vivió San Francisco Javier.

En el entorno de castillo el Gobierno de Navarra ha ido promocionando instalaciones relacionados con el interés turístico-religioso del edificio primigenio, al objeto de

incentivar el atractivo de la zona y dar servicio, al propio tiempo, a los visitantes que acuden a la zona. Debe considerarse, en relación con ello, que todos los años, a primeros de marzo, el castillo y su entorno congregan la visita de miles de personas que acuden a la zona en peregrinación.

Los dos edificios sobre los que se propone la intervención arquitectónica que se diseña y valora se encuentran en situación de abandono en buena parte de su superficie, especialmente en lo que se refiere al edificio del albergue.

Emplazamiento de los edificios



El edificio del albergue situado al este, forma parte de la parcela catastral 30 del polígono 1, en tanto que el edificio multiusos situado al oeste, pertenece a la parcela catastral 31 del polígono 1. Ambos del Municipio de Javier.

2.- EDIFICIO DEL ALBERGUE. PARCELA 30 DEL POLÍGONO 1

2.1.- Descripción del estado actual de la zona de intervención

Edificio cuya planta tiene forma de "ele" y consta de una única planta (planta baja). Sobre dicho forjado-techo se sitúa la cubierta de teja a dos aguas, supuestamente sobre tabiquillos. Se desconoce el nivel de aislamiento, y la estructura no presenta problemas. Fachada del cuerpo este.

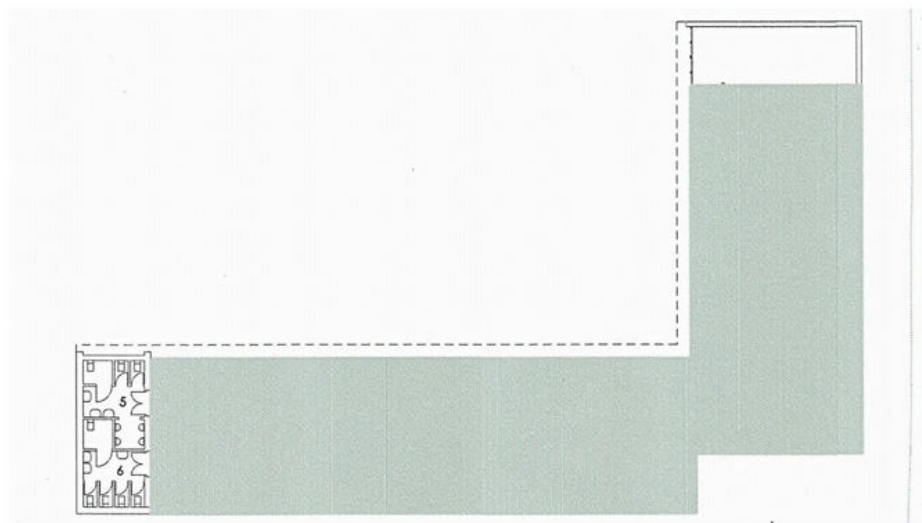
El nivel del pavimento del edificio es ligeramente superior al nivel de la acera perimetral, y por ello no presenta problemas de accesibilidad.



Ala este del edificio

Existe una tienda de tabaco y artículos de recuerdos en el extremo noreste del edificio ("ala este"). La posible intervención debe respetar la citada tienda.

En las cuatro siguientes crujías del ala este se emplaza un bar-cafetería y en el cuerpo perpendicular ("ala oeste"), sobre seis de las nueve crujías de esa zona del edificio, se sitúa un espacio polivalente que se ha destinado a dormitorio. En las tres restantes crujías se dispone un espacio para el encargado y los aseos de mujeres y de hombres.



Ámbito de la intervención

La fachada del edificio que da frente a la plaza de acceso (norte) se ha diseñado con tratamiento acristalado soportado por una carpintería de acero distribuida en montantes sobre módulos que contienen los accesos al espacio diáfano interior



*Plaza de acceso
(Norte)*



*Fachada trasera
(sur)*

La fachada sur presenta un cerramiento construido con un muro de mampostería rematado por un cubremuros piedra sobre el que se instalan, entre los soportes laterales

de cada crujía, acristalamientos contenidos en módulos de hormigón, tal y como se aprecia en la imagen adjunta.

El bar-cafetería no se utiliza desde hace algún tiempo. No obstante, se mantienen algunas de las instalaciones de la antigua actividad. (Cámara baja de 60 cm., por ejemplo).

El bar-cafetería tiene una superficie de 153,07 m².

Las características constructivas y de las instalaciones más relevantes del bar-cafetería son las siguientes:

- El espacio se encuentra atravesado por una barra de obra en línea de forma quebrada (8+2+7 m.).
- La altura suelo-techo es de 3,47 m.
- El techo de forjado directo, enfoscado y pintado.
- Existen 8 luminarias en techo en bandeja de doble barra de tubo fluorescente.
- Tras la barra del bar 3 barras de fluorescentes verticales.
- Pavimento de baldosa cerámica de 30 x 30 cm.
- Los tres pilares son de hormigón armado visto de 30 cm. de diámetro y acabado abujardado.
- Paredes pintadas con pintura plástica gotelé.
- 3 ventiladores giratorios de aspas colgados del techo.
- Calefacción eléctrica en barra colgada del techo. Un radiador en cada crujía.

Bar-cafetería. Zona de público



Bar-cafetería



Zona interior de la barra

Desde la zona interior de la barra se accede a la cocina mediante una puerta cortafuegos y una doble puerta de madera de vaivén (detrás de la puerta cortafuegos). Anchura de la zona de paso: 1m.

La cocina cuenta con una superficie útil de 46,91 m²



Cocina

Las características constructivas y de las instalaciones más relevantes de la cocina son:

- Paredes de la cocina alicatadas en 15 x 15 cm. hasta 2,10 m. de altura. Resto, paredes pinatadas en plástico liso.
- Muebles de cocina en ángulo en las dos paredes exteriores.
- Campana sobre el cocinador de 2 m. de anchura sobresaliendo 75 cm. desde la pared.

- Además de la puerta cortafuegos que separa la cocina del bar, otra puerta en la pared oeste también cortafuegos de 1 m. de anchura que da acceso al espacio polivalente (dormitorio).
- 2 cajas empotradas en el techo que alojan dos tubos fluorescentes cada una.
- Cuadro eléctrico.
- Suelo de baldosín catalán de 15 x 15 cm.
- Existen extintores tanto en el bar como en la cocina.



Cocina

La superficie útil del espacio polivalente es 203,44 m².

Las características constructivas de este espacio polivalente son las siguientes:

- Pavimento de baldosín catalán de 12 x 12 cm.
- La altura suelo-techo es de 3,47 m. El techo de forjado directo, enfoscado y pintado en plástico liso.
- 12 luminarias de dos tubos fluorescentes cada una.



Espacio polivalente

El espacio polivalente se comunica con los aseos mediante un pasillo de 1,70 m. de anchura al que también dan acceso las habitaciones del encargado.

Pasillo de acceso a los aseos y el recinto en el que se encuentra la habitación del encargado, zona anexa de almacenamiento y un pequeño aseo particular con ducha.

Distribuidor



Zona de almacén que da paso al dormitorio y al aseo del encargado



La zona del encargado queda formada por una sala un aseo con paredes que no llegan al techo y un pequeño dormitorio.

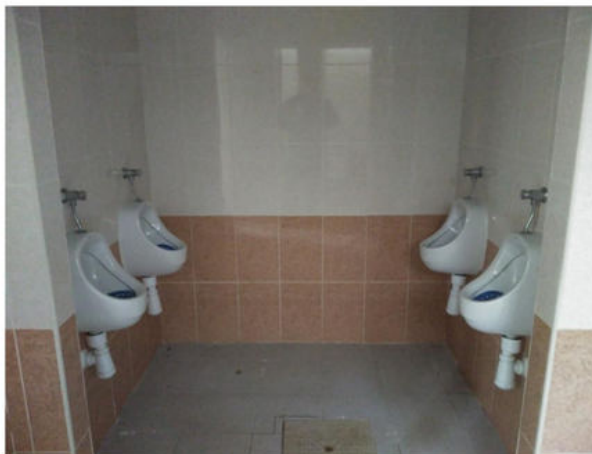
En su conjunto las habitaciones del encargado tienen una superficie de 41,40 m². Las paredes son de pladur.

La zona de aseos tiene una superficie de 30,51 m².

Aseos de mujeres



Aseos de hombres



Tanto la zona de mujeres como la de hombres disponen de habitación de inodoro con las dimensiones adecuadas para su utilización por personas con problemas de movilidad. Con las paredes alicatadas y el suelo de baldosa, tanto los acabados como los aparatos sanitarios instalados presentan un buen estado.

Aseo con inodoro preparado para discapacitados con problemas de movilidad.



2.2.- Objetivos y criterios de la actuación

Aunque corresponderá en último término a los técnicos que redacten el proyecto constructivo definir las soluciones espaciales y materiales concretas, se indican en este punto los objetivos y criterios de intervención que deberían guiar la concepción espacial y la resolución constructiva de las obras de reforma previstas.

Como se ha dicho, el objeto de la intervención, en su conjunto, se centra en la promoción de un albergue de segunda categoría de acuerdo a las condiciones establecidas al efecto por la legislación vigente. Con esa intención, la reforma del edificio del albergue contará con las piezas destinadas a dormitorios y aseos, así como los espacios necesarios para su buen funcionamiento.

En la idea de que el encargado del albergue pueda atender otras actividades, la propuesta aprovecha la previa existencia de un bar-cafetería y su correspondiente cocina, para reactivar ese servicio de hostelería complementario, de modo que, el bar-cafetería, una vez rehabilitado, además de asistir al propio albergue, pueda abrirse al público en general.

Complementariamente y puesto que resultaban excesivas las dimensiones del anterior bar-cafetería, se ha entendido conveniente habilitar un espacio de venta de productos de la tierra, de modo que se completaría la oferta de servicios incentivando, además, el consumo de los productos autóctonos.

2.3.- Propuesta de intervención

El objetivo de la intervención se centra en la habilitación de un albergue turístico de segunda categoría que, por su posición, podría, en su caso, adaptarse a la red de albergues del Camino de Santiago.

Respetando el espacio destinado a tienda de tabacos y recuerdos, y no siendo necesaria la reforma de la zona de aseos debido al buen estado que presentan sus instalaciones, la actuación que se propone se dirige a la remodelación del resto de los espacios disponibles, previendo la remodelación del bar-cafetería y de la cocina, y la disposición de una zona de trabajo y estancia del encargado y la preparación de seis dormitorios que podrían alojar entre cuatro y ocho huéspedes cada uno, en función de la utilización, o no, de literas de doble altura.

Asimismo, se prevé la instalación de espacios destinados a duchas, tanto en la zona de aseos de mujeres, como de hombres. Una de las nuevas duchas se prevé para el uso de personas con problemas de movilidad.

El nuevo bar-cafetería dispondría de una superficie útil de 112,68 m². Se prevé una nueva zona destinada a aseos al servicio del bar-cafetería de la que carecían las anteriores instalaciones. El aseo para personas con algún tipo de discapacidad física sería compatible con el aseo de mujeres. La superficie del conjunto de aseos sería de 11,70 m². La comunicación entre el bar-cafetería y la cocina se mantiene en su posición actual, es decir, conservando la lógica relación directa la zona de servicio de la barra del bar con la cocina.

La cocina reduce la dimensión del espacio anterior, en el entendimiento de que la superficie prevista, 24,96 m², resulta suficiente para el servicio que debe prestar.

Tanto el acceso al bar-cafetería, como el acceso a la recepción del albergue se protegerían con un cuerpo común adicional con paramentos acristalados y cubierta horizontal que, con un carácter liviano en su configuración formal, funcione como espacio de cortavientos y protección de las instalaciones interiores.

La actuación prevista propone la modificación del emplazamiento de la zona destinada a estancia y trabajo del encargado del albergue, puesto que parece lógico desplazar estas piezas hacia la zona central del albergue de modo que puedan articularse las distintas funciones del encargado con las piezas más importantes del edificio.

Así, por tanto, en un espacio de "rótula" entre los dormitorios (zona de noche) y la cocina y el bar-cafetería (zona de día), el espacio privado del encargado tendría, además, un acceso directo al mostrador de recepción situado frente al acceso al albergue.

El pasillo de acceso a la cocina desde la habitación privada del encargado daría, igualmente, acceso a su aseo privado y se proyecta con la suficiente anchura como para poder alojar en su pared sur un armario de almacenamiento de ropa o de los utensilios y materiales auxiliares propios de las instalaciones del albergue. En este espacio podría situarse un secador de ropa, si bien, también podrían habilitarse tendederos en el exterior en la fachada trasera del edificio, con orientación sur.

Los seis dormitorios pueden adoptar distintas distribuciones en su amueblamiento interior.

En todo caso, se propone la instalación de armarios de obra de suficiente dimensión en la idea de que, en ocasiones, podría disponerse de ocho plazas de huéspedes en cada habitación mediante la utilización de literas de doble cama en altura.

El diseño de las piezas es versátil y podría alojar entre cuatro y ocho huéspedes dependiendo de la utilización de entre una y cuatro literas dobles. Por tanto, el aforo máximo del albergue previsto inicialmente, sería de 64 plazas.

La superficie de cada habitación-dormitorio es de 25,57 m², por lo que cumple sobradamente el estándar mínimo de 1,75 m² de superficie de dormitorio por plaza de alojamiento, que establece el artículo 28 del citado Decreto Foral 140/2005.

Como se ha explicado, los aseos existentes en el extremo oeste del edificio se encuentran en buen estado. Esta circunstancia induce a respetar las actuales instalaciones y acompañarlas de los adecuados servicios de duchas de los que actualmente carecen. En este caso se cumplen, igualmente, los estándares exigidos por la normativa vigente. La relación entre los distintos elementos de los aseos que requiere el artículo 33 del

citado

Decreto Foral 140/2005 y los elementos previstos en la intervención se representa en el siguiente cuadro.

ALBERGUES DE SEGUNDA CATEGORÍA		
ELEMENTOS REQUERIDOS PARA UN ALBERGUE DE 48 PLAZAS		
TIPO DE ELEMENTO	Nº ELEMENTOS	Nº ELEMENTOS
ELEMENTO MINIMOS PREVISTOS		
INODORO	3	8
LAVABO	5	6
DUCHA	4	6

3.- EDIFICIO MULTIUSOS. PARCELA 31 DEL POLÍGONO 1

3.1.- Descripción del estado actual de la zona de intervención

Se trata de un edificio de una única planta en forma de "U" con brazos de diferente longitud.

El nivel del pavimento del edificio es ligerísimamente superior al nivel de la acera perimetral, por lo que, al igual que el edificio de albergue, no se plantean problemas de accesibilidad.



Zona destinada a Policía Foral y Oficina de Turismo

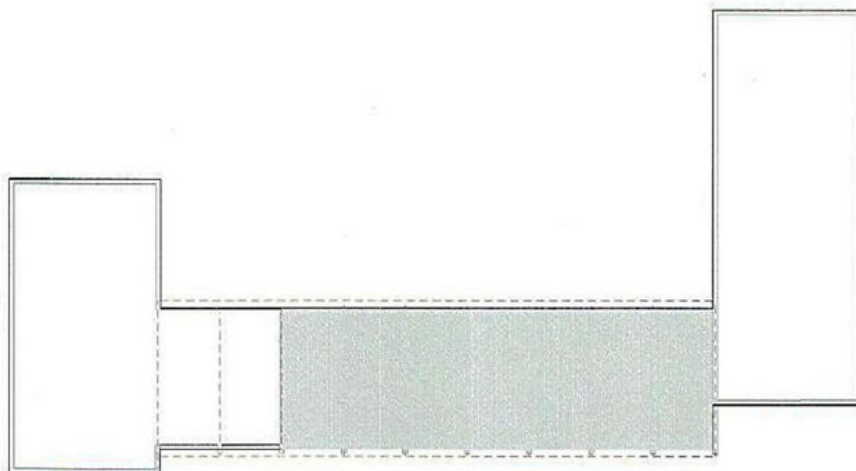


Zona central objeto de la intervención

La acera perimetral tiene 1,70 m de anchura y está formada por losas de piedra de forma irregular

De modo similar al edificio del albergue, la cubierta es de teja a dos aguas, supuestamente sobre tabiquillos. No se conoce el grado de aislamiento. La estructura del edificio no presenta problemas perceptibles.

La intervención se limitaría al espacio central destinado a zona polivalente, respetando distintos espacios destinados a Oficina de Turismo, Policía Foral, aseos, etc. cuyas instalaciones que se emplazan en ambos extremos del edificio.



Ámbito de la intervención

En el espacio objeto de la intervención se emplazan 6 pilares de hormigón de diámetro 30 cm. que soportan una viga longitudinal de 3,76 m de longitud de vano en cada tramo. Los pilares disponen de un acabado en hormigón visto abujardado. El forjado se apoya en los pilares que se alojan en el muro sur y en la citada viga, con vuelo hacia el extremo norte de la sala. La viga descuelga del techo 0,23 m.

La longitud total del espacio interior es de 27,85 m. y la anchura de 8,76 m. La superficie se aproxima a 250 m².

En la pared sur se emplazan módulos de carpintería de hormigón de 50 x 50 cm y

vidrio

de 4 mm. Un cuerpo de módulos por cada crujía con un total de 7.

La cubierta es de teja sin canalones ni bajantes, de modo que el vertido de aguas se hace directamente sobre la acera peatonal que bordea el edificio. El vuelo del forjado dispone de cuneta con goterón.

El forjado vuela 40 cm y la teja 10 más.

En la acera y en las proximidades del rincón que articula el espacio polivalente con la zona de aseos, se ubica una rejilla de recogida de aguas pluviales. Está cegada.

Enfrente de los servicios se emplazan tres arquetas con tapa que probablemente recogen las aguas fecales de los aseos.

La fachada sur está compuesta por un muro de mampostería de piedra con prolongación a modo de contrafuertes coincidiendo con los pórticos de la estructura de hormigón. En su base continúa la acera de piedra irregular de 1,20 m. de anchura.



Espacio polivalente

Las características constructivas y de las instalaciones más relevantes del espacio polivalente son las siguientes:

- Pavimento de hormigón ruleteado formando módulos de 4 m. a lo ancho y 12 a lo largo con juntas de construcción/dilatación con un listón de madera de separación.
- Altura suelo-techo: 3,20 m.
- Carpintería de suelo a techo en pared norte con vidrio de 4 mm de espesor.
- El acceso se hace mediante 4 puertas dobles que se integran en los módulos de la carpintería. Dos de ellas no se utilizan.
- Techo forjado directo enfoscado y pintado.
- La iluminación se resuelve mediante lámparas empotradas en el techo. 7 lámparas que cuentan con una barra de fluorescente.
- Calefacción eléctrica en barra colgada del techo.

3.2.- Objetivos y criterios de la actuación

Las actividades previstas en la zona de intervención del edificio vendrían a completar las instalaciones del albergue. En concreto, y al margen del servicio que pueda ofrecer el bar-cafetería que se activaría en el edificio de dormitorios, se trata, aquí, de disponer de salas multiusos que completarían el programa mínimo de instalaciones de un albergue segunda categoría de acuerdo a lo establecido en el artículo 30 del Decreto Foral 140/2005 citado anteriormente.

Incluso, más allá de dar cumplimiento a los requisitos que establece al efecto la legislación vigente, se trata de completar las instalaciones del albergue ofreciendo la posibilidad de que éste no se limite a proporcionar oferta de alojamiento solamente a eventuales visitantes, sino que, además, pueda ofrecer actividades a grupos de jóvenes que permanezcan periodos de tiempo más prolongados vinculados a dinámicas propias de campamento y convivencia, tales como jornadas temáticas, de ocio y recreo, etc.

Interesa, por tanto, disponer de espacios de una dimensión adecuada a las actividades de clases y de dinámica de grupos. Además, al objeto de conseguir la mayor polivalencia y versatilidad de los espacios, interesa adoptar, en alguna de las distribuciones, una solución versátil, que permita resolver necesidades puntuales relativas a actividades que requieran un mayor aforo de participantes.

3.3.- Propuesta de intervención

La idea fundamental consiste en disponer de espacios preparados para la celebración de eventos tales como, clases, reuniones, juegos, etc. De modo complementario, interesa prever un espacio para el almacenamiento de bicicletas.

Las actividades se relacionan con la presencia del albergue próximo y no precisan, por tanto, de espacios auxiliares.

De los siete módulos definidos por la estructura de la nave, uno de ellos, atendiendo al programa de necesidades, se destinaría a almacén de bicicletas. En concreto, se prevé un espacio separado del resto con acceso desde el exterior destinado a tal fin, en una posición adyacente a las instalaciones de la policía Foral.

Los seis módulos restantes definidos por la estructura portante, se dividirían en tres espacios polivalentes con acceso independiente desde la plaza emplazada al norte del edificio. Se dispondría, no obstante, de espacios cortavientos adicionales en cada uno de los espacios de modo que la relación con el exterior quedaría franqueada por una doble puerta.

Al objeto de procurar una más amplia versatilidad de uso, el tabique de separación de dos de los espacios estaría formado por paneles articulados que, una vez plegados, darían lugar a un espacio de doble superficie.

La superficie útil de cada uno de los tres espacios polivalentes sería de 63,65 m², en tanto que el espacio cortavientos dispondría de 4,65 m². Lógicamente, el espacio que se crea con el tabique de paneles plegado alcanzaría en torno a los 128 m².

4.- PROPUESTAS DE SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS

4.1.- Desmontajes y Demoliciones

La primera fase de intervención responde a la demolición de distribuciones interiores

en

ambos edificios. En el destinado a Albergue únicamente se respeta el núcleo destinado a tienda de venta de tabacos (Estanco), y el núcleo de servicios, y el destinado a Multiusos no cuenta con distribuciones a demoler.

No obstante, en ambos casos, se desmontarán las carpinterías de los lados posteriores a las plazas a las que dan las fachadas principales, en las que también se desmontarán las carpinterías actuales.

Todo ello será convenientemente tratado por gestor autorizado de residuos y transportado a vertedero autorizado.

4.2.- Aislamientos, Distribuciones y Trasdosados

La particular situación de los edificios en cuanto a su deficiente nivel de aislamiento, frente al que se va a requerir para los nuevos usos de Albergue, y en función de la configuración de ambas edificaciones, requiere llevar a cabo revestimientos aislantes en suelos, paredes y techos, con el fin de mejorar su calificación energética, a la vez que su adecuación al CTE.

Comenzando por los pavimentos interiores, de hormigón in situ en el caso del edificio que se destinará a usos múltiples, y de revestimientos cerámicos en el de los propios servicios del albergue (bar, habitaciones, servicios, etc.), se desconoce la disponibilidad de aislamiento bajo esos pavimentos, si bien se considera su inexistencia, y por ello la necesidad de aportar una solución aislante previa al tratamiento que finalmente se aporte a todos los suelos interiores.

Para ello solo hay dos alternativas, rebajar los pavimentos actuales y aportar un nuevo paquete aislante cuya rasante final coincida con la actual, o recrecer con dicho paquete la rasante existente. Es evidente que la primera supone una acción significativamente más costosa, y por ello desechable en orden al costo económico de la misma, toda vez que se cuenta con una altura actual, de suelo a techo, de 3,47 mts., que a su vez ofrece margen suficiente para aplicar igualmente una solución aislante bajo el forjado techo de la planta baja, de modo que no será necesario acometer operaciones de aislamiento externo que conllevarían el desmontaje de las cubiertas, lo que supondría otra desproporción añadida de cara al costo global de las obras.

Ambos paquetes aislantes podrán distribuirse en un recrecido de 25 cms. sobre los pavimentos actuales, y en un descuelgue de 32 cms. bajo el forjado techo de ambas plantas bajas, teniendo en cuenta que dicha medida no puede ser superada debido a la cota superior de los ventanales de las fachadas posteriores de ambos edificios. Con ello, la altura interior libre de todas las estancias sería de 2,90 mts.

En cuanto a los cerramientos exteriores se propone un proyectado de poliuretano y posterior revestimiento con un trasdosado de doble placa de yeso $e=15$ mm., sobre estructura portante de acero galvanizado, de 76 mm. de espesor, con manta de lana de roca en su interior, que se rematará en contorno de huecos de las nuevas carpinterías con mochetas, cabeceros y alféizares.

Las distribuciones interiores se resolverán con tabiquería integrada por dobles placas de cartón-yeso, de 15 mm. de espesor, a ambos lados de una estructura de acero galvanizado, de 76 mm. de espesor, en canales y montantes. Su montaje se efectuará

desde la base del revestimiento del pavimento final hasta el forjado techo actual con el fin de evitar puentes acústicos sobre los techos rebajados.

Para las distribuciones lindantes con cuartos húmedos la segunda de las placas será la adecuada para posteriores revestimientos cerámicos.

4.3.- Revestimientos.

Para los pavimentos en general se prevé un revestimiento cerámico en piezas de gres de gran formato, clase 3 en cuartos húmedos, recibidas con cemento cola. En cocina y servicios contarán con piezas especiales para los encuentros en esquinas.

En las entradas a modo de cortavientos el pavimento contará con revestimientos de felpudos de vinilo trenzado.

Las divisiones interiores y trasdosados, en base a placas de cartón-yeso, se tratarán con pintura plástica lavable, y en las zonas de habitaciones se contará con elementos de protección de camas y literas.

Los techos quedarán configurados por placas desmontables de 60x60 cms. sobre perfilaría vista, en la que quedará integrado el sistema de iluminación en luminarias mismo tamaño.

Los revestimientos verticales de cocina y servicios responderán a alicatados con gres nacional de 30x60 cms. tomados con cemento cola sobre paramentos nuevos o superficies preparadas tras la eliminación de los alicatados existentes.

4.4.- Carpinterías

Con el fin de proporcionar unidad estética a los frentes que recaen al exterior en las fachadas principal y posterior, las carpinterías que sobre ellas se van a montar serán de aluminio galvanizado, color grafito en una serie de fabricante que cuente con rotura de puente térmico y sea capaz de albergar acristalamientos triples con el fin de garantizar un mayor aislamiento térmico y acústico.

En el caso de las carpinterías de la fachada posterior del edificio en el que se distribuyen las habitaciones del albergue, estas contarán con sistema de oscurecimiento mediante persianas de apertura motorizada.

Los acristalamientos aislantes con triple vidrio bajo emisivo, en placas separadas por cámaras rellenas de gas noble, estarán compuestos por vidrios de seguridad de 3+3 mm., en caras interior y exterior de los módulos que en las carpinterías de fachada principal contienen las puertas de acceso.

Para los montantes el acristalamiento de seguridad será exterior, mientras que las dos restantes serán de 5 y 6 mm. Las cámaras podrán contar con espesor de 10/12 mm. Los acristalamientos de los ventanales de fachada posterior, serán triples de 6/12/5/12/6 mm.

Las carpinterías interiores serán de madera lacada en blanco, con herrajes de cuelgue, apertura y cierre, de acero inox.

4.5.- Señalización

El edificio del albergue contará con una entrada cortavientos en el que se instalará un directorio sobre el contenido y distribución interior del edificio, que a su vez dispondrá todas sus estancias de placas de señalización de usos en bilingüe, como así será igualmente en el edificio multiusos.

4.6.- Intervenciones en cubiertas

Como se ha indicado anteriormente la mejora de la eficiencia energética no pasa por intervenir externamente en las cubiertas. Más bien se llevarán a cabo operaciones de reposición de elementos del sistema de cobertura que se encuentren deteriorados o rotos, y limpiezas, teniendo en cuenta que estos trabajos afectarán a toda la superficie de cubierta, incluidas aquellas zonas bajo las que se encuentran servicios ajenos a la actividad que se pretende implantar, en referencia al Estanco, en el caso del edificio de Albergue, y al Departamento de la Policía Foral y tienda de información turística, en el caso del edificio Multiusos.

Esta ampliación se justifica por la implantación de nuevos canalones y bajantes de pluviales con los que ahora no se cuenta, puesto que los mismos deben extenderse a lo largo de todas las fachadas. Las bajantes que dan a las fachadas principales conectarán con arquetas situadas al pie de las mismas, en los puntos cercanos a red de evacuación de sumideros, mientras que las de fachadas posteriores lo podrán hacer de manera directa a la acera y terreno posterior que linda precisamente con una canaleta de recogida de aguas.

4.7.- Entorno exterior

La propuesta de elevar el pavimento interior de ambos edificios en unos 25 cms. se viene a sumar al pequeño resalto que en la actualidad se da entre el interior y la acera, de modo que se puede decir que la diferencia de cotas entre el interior y el exterior puede rondar los 30 cms.

Con el fin de no generar dicho salto se propone adecuar la acera exterior para facilitar accesos a minusválidos mediante la recuperación de las lajas de piedra con que cuenta,

para volver a recibirlas a la cota que se sitúe a tres centímetros por debajo del pavimento acabado interior.

La nueva acera, exclusivamente en los frentes que dan a Albergue y Multiusos dispondrá de una pendiente transversal del 3%, y podrá quedar un salto entre esta y la zona ajardinada, de 15 cms. recreciendo ligeramente (5 cms.) el encuentro del césped con el borde de la acera.

A estas operaciones se vienen a sumar las acometidas de pluviales en su entronque con sumideros próximos a las mismas.

5.- PROPUESTAS DE INSTALACIONES

Antecedentes.

Desde el departamento del Gobierno de Navarra de turismo y Comercio se pretende impulsar la rehabilitación de un edificio existente como albergue de peregrinos en la localidad de Javier. Este informe es parte de un estudio más amplio donde se contempla la repercusión arquitectónica y constructiva de la actuación

Estado Actual.

Actualmente el edificio se encuentra sin uso ni ocupación. Desde el punto de vista de las instalaciones no se considera aprovechable en ningún aspecto. El estado de deterioro, usos previstos y la incompatibilidad reglamentaria con la normativa actual obliga a considerar una actuación integral en las instalaciones.

Infraestructuras circundantes.

El edificio cuenta con acometida de energía eléctrica, de abastecimiento y de saneamiento. No se disponen de redes circundantes de Gas Natural o de GLP.

En la parcela cercana se dispone de un CT de titularidad de la compañía distribuidora de energía eléctrica, por lo que se considera factible, a falta de informes desde la propia distribuidora eléctrica, que se puede disponer de energía eléctrica suficiente para el edificio.

Sensibilidad en el entorno.

El edificio forma un volumen unido en forma de U, con cubierta a dos aguas y fachadas de piedra y vidrieras al patio. Se trata de un edificio cuya envolvente formal debe ser respetada por lo que no se puede realizar cualquier actuación en cuanto ubicación de maquinaria en el exterior. Sí se considera que podrán salir chimeneas y conductos de

ventilación a la cubierta del edificio, cuidando, eso sí, tanto la estética como la dimensión para poder compatibilizar las necesidades con el cuidado del entorno.

La carretera de acceso a la zona de aparcamiento circula a una altura elevada, quedando la cubierta del edificio expuesta a la vista de los visitantes.

5.1.- Instalación Eléctrica en Baja Tensión

La instalación eléctrica partirá de la CGP situada en el límite de parcela. Mediante canalización enterrada se llegará al interior del edificio y se alimentará al cuadro general de protección y mando. No se considera oportuno disponer de varios suministros independientes con contadores diferenciados. Internamente si se dispondrá de un sistema de control y medida de los consumos internos de energía eléctrica, como el empleado en:

- Climatización
- Cocina del Bar
- Albergue de peregrinos
- Tienda
-

El cuadro general del edificio alimentará a los cuadros secundarios que corresponderán con las zonas o usos anteriormente descritos. Desde los cuadros eléctricos partirán las líneas de alimentación a los receptores de alumbrado, fuerza o control dispuestos en el edificio. Se empleará distribución bajo tubo rígido en zonas vistas o corrugado de alma lisa en distribución oculta. Todo el sistema de instalación se realizará bajo la consideración de local de pública concurrencia.

Las zonas de W.C. y de cocina se considerarán como locales húmedos, por lo que se deberá guardar protección mediante distancia de seguridad a zonas húmedas o implementando seguridad de equipos según zonas de clasificación.

Los cuadros eléctricos y sistemas de distribución estarán fuera del alcance de los usuarios, tendiendo acceso a ellos solo personal autorizado o por mantenimiento.

La instalación dispondrá de una red de protección mediante sistema de puesta a tierra con disipación en parcela exterior y conexiones equipotenciales en el interior del edificio.

5.2.- Instalación de Iluminación

Se contará con sistemas de iluminación diferenciados por usos y tipologías. En la zona de

bar se contará con pantallas tipo LED con regulación en base a la iluminación exterior. En el interior de la barra y de la concina se dispondrá de una iluminación funcional controlada por el personal que gestione el uso del edificio. En la tienda se contará con una iluminación tipo LED con control de luminosidad mediante sensores automáticos.

En el albergue se contará con iluminación LED en toda la superficie, pero el sistema de control será diferente en los dormitorios que en la zona común. En los dormitorios se emplearán sistemas de encendido y apagado manual, mientras que en las zonas de pasillo y W.C se emplearán sistemas de sensores de presencia con temporización y regulación de la iluminación On/Off o variable.

5.3.- Instalación de Datos y Telecomunicaciones

El edificio contará con una red de datos para dar servicio a los diferentes puntos de uso de redes de telecomunicaciones. Los elementos a disponer de esta red serán:

- Puntos de cobro telemático
- Televisión digitalizada
- Antenas Wifi de acceso público
- Puestos de trabajo en uso administrativo
- Sistema de seguridad
- Sistema de control de acceso al edificio
- Sistema de sonido
-

Se dispondrá de un sistema de captación de TDT aéreo con antena exterior integrada en el entorno oculta a las vistas principales, con equipo de amplificación en el interior del inmueble.

El equipamiento en el interior se centrará en las zonas comunes, dejando en la zona de albergue acceso vía Wifi.

5.4.- Instalación de Ventilación Mecánica Controlada

La instalación estará de acuerdo al DBHS, fijando caudales mínimos en base al uso y ocupación prevista. Se dispondrá de equipos de ventilación con recuperación térmica y doble flujo. El sistema dispondrá de sistema de control de calidad de aire, adaptando el caudal a las necesidades reales de cada momento. Se separará la instalación en varios equipos dejando el bar y tienda en sistemas independientes al albergue.

Estos equipos se han previsto de montaje interior, evitando exposición a vistas en cubierta, pero deberán disponer de tomas y salidas de aire a cubierta.

Este sistema nos servirá para aportar aire de calidad al interior de los dormitorios y

zonas

de uso. De las zonas de vestuarios y W.C. se extraerá el aire eliminando olores y humedad presente en el ambiente. La cocina tendrá un tratamiento particular, contando con una campana industrial con aporte y extracción de aire a cubierta.

5.5.- Instalación de Climatización

El sistema de climatización dará servicio diferenciado a los diferentes usos y recintos del inmueble con control independiente.

El edificio contará con calefacción en la zona de vestuarios y dormitorios del albergue. En el resto del edificio se contará con climatización complementada con el sistema de ventilación mecánica controlada.

En la generación térmica se empleará una bomba de calor con recuperación térmica de interior, con ventiladores centrífugos de velocidad variable generando frío y calor mediante sistema de expansión directa. Este sistema evita disponer de equipos en el exterior del edificio. Desde la generación se distribuirá el frío o calor mediante tuberías de gas frigorífico a los diferentes equipos terminales de clima repartidos por el edificio. De este sistema también se conectará al intercambiador de agua/gas para alimentar a la central de producción de ACS. Este equipo dispondrá de doble etapa de generación para dar 45°C de ACS en el primer ciclo, y posteriormente elevarlo hasta temperaturas de almacenamiento de 60°C.

Todo el sistema de control estará interconectado para poder regular la generación y producción en base a la demanda. El sistema completo se podrá gestionar desde un punto concreto. También se establecerá un sistema de control de gasto energético para repercutir posteriormente a cada tipo de uso, albergue, tienda, bar, ACS.....

La tipología de equipos y su disposición estará especialmente estudiada para poder llevar un correcto mantenimiento.

5.6.- Instalación de Fontanería

La instalación de fontanería actual dispone de una acometida a sanear y se contará con una conexión capaz de dar suministro a los nuevos usos contemplados en el edificio. En el exterior se dispondrá el contado empotrado en arqueta subterránea, desde donde partirá la acometida particular con PE en distribución soterrada.

En el interior del edificio se contará con contadores individualizados para dar suministro a las diferentes partes del edificio, para poder llevar un seguimiento a los consumos de agua por cada uso o zona. Esto también posibilita la gestión separada de la zona de bar, comercial, A.C.S. y albergue.

No se contempla la instalación de sistemas de bombeo para elevar la presión del agua de red existente en la urbanización.

De esta batería de contadores internos se alimentará a cada zona mediante tubería plástica de PE con coquilla elastomérica. Se irá acometiendo a cada recinto de cuarto húmedo con válvulas de corte manual en la entrada. En el sistema de A.C.S. se dispondrá de varios contadores con la finalidad de repercutir consumos a cada uso diferenciado.

En la distribución de ACS se contará con una red de retorno de ACS desde los puntos más alejados para garantizar una temperatura mínima en los puntos de consumo y disponibilidad de agua caliente para evitar derroches en espera de temperatura. Se contará con tratamientos de prevención de la Legionelosis elevando la temperatura de todo el sistema y recirculando el agua por toda la instalación.

5.7.- Instalación de Saneamiento

El uso del edificio generará 3 tipos de vertido:

Aguas Pluviales

Aguas fecales semejables a domésticas

Aguas fecales industriales de la cocina industrial

Las aguas pluviales procedentes de la cubierta se verterán a la recogida de aguas pluviales existente en la urbanización exterior. Se contará con canalones y bajantes hasta alcanzar la cota de terreno donde discurrirá de manera soterrada. En el arranque de la instalación de la bajante se dispondrá de arquetas de registro e inspección, para poder realizar un correcto mantenimiento de la instalación. En la acometida general se contará con una arqueta de arranque antes de conectar con el colector de recogida en urbanización exterior.

No se dispone de sótano o zonas con agua a cota inferior que la salida de acometida general, por lo que no se dispondrá de sistemas de bombeo de agua para tal fin.

Las aguas fecales de los W.C. del albergue y del bar son semejables a aguas residuales urbanas y por consiguiente se podrán verter directamente al colector de recogida de aguas fecales de la urbanización. Se realizará un trazado soterrado recogiendo todos los puntos de vertido con arquetas de registro e inspección en cada entronque o cambio de dirección.

El uso de cocina industrial contemplado en la zona de bar dispondrá de una arqueta separadora de grasas, ya que se prevé la posibilidad de vertido de este tipo de productos. La red de fecales de cocina recogerá los sumideros de suelo, fregaderas, lavavajillas y cualquier otro punto que genere vertido de aguas fecales. Esta arqueta se colocará en el exterior, para poder inspeccionar y realizar un correcto mantenimiento de

este equipo. En el vertido al sistema de saneamiento de fecales del edificio se contará con una arqueta de toma de muestras para controlar el correcto funcionamiento del sistema y comprobar que no se están realizando vertidos de grasa a la red de fecales en la urbanización exterior.

En todos los sistemas se emplearán tuberías de PVC no plastificado con junta bilabial estanca homologada para tal fin.

No se contará con sistema de bombeo para elevación de cota de vertido de ningún tipo de aguas fecales.

5.8.- Instalación de Protección contra Incendios

El edificio tiene la catalogación de pública concurrencia y uso de residencial público. Se considera la compartimentación, sectorización, estabilidad y resistencia de la estructura frente al fuego de cara al cumplimiento del uso más desfavorable. La evacuación contemplará la densidad propia de evacuación para poder cumplir las exigencias en cuanto a compatibilidad de sistemas de evacuación como anchura de puertas aun contando con que una de las salidas pueda estar bloqueada.

Los sistemas de protección contra incendios contarán con los siguientes equipos:

Sistema de alumbrado de emergencia.

Sistema de detección de incendios

Sistema de extinción mediante extintores manuales

Sistema de extinción automática en la campana de extracción cocina.

•

•
Todos los sistemas estarán homologados y se llevará un correcto mantenimiento de los mismos.

Se elaborará un plan de evacuación y autoprotección del albergue, que contemple las medidas y medios de evacuación de que dispone el edificio. Se instruirá a personal que gestione el edificio para dirigir el sistema de autoprotección del edificio, así como los plantas de evacuación y emergencia.

5.9.- Integración de Sistemas y Control

El tamaño del edificio no es grande, pero alberga usos y requiere de prestaciones que consumen energía con ratios importantes por unidad de superficie. Esto hace que sea muy interesante el seguimiento de los consumos energéticos y repercusión a cada

tipo

de actividad que se va a realizar en el edificio.

Una vez que se miden los consumos se pueden establecer estrategias de uso para optimizar este consumo energético.

Por otra parte, se contará con un sistema de control que , aunque sea muy sencillo, ofrezca las herramientas adecuadas para poder gestionar el empleo de la energía de la manera más eficiente posible.

También se centralizará el estado del sistema de protección contra incendios, de seguridad y de control de accesos. Así pues, se contempla el control de:

- Sistema de iluminación
- Sistema de climatización
- Sistema de generación de ACS.
- Sistema de P.C.I.
- Sistema de seguridad y control de accesos.
- Sistema energético
- Sistema Seguridad eléctrica

Este control centralizado contará con conexión remota vía Web para poder gestionar desde el punto de control de mantenimiento externo

6.- VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS INTERVENCIONES

6.1.- Costos en el edificio del ALBERGUE

6.1.1.- Desmontajes y Demoliciones.....	5.260,00
6.1.2.- Aislamientos.....	35.470,00
6.1.3.- Distribuciones.....	28.450,00
6.1.4.- Trasdosados.....	8.880,00
6.1.5.- Revestimientos (suelos, paredes, techos).....	64.500,00
6.1.6.- Carpinterías Interiores.....	7.700,00
6.1.7.- Carpinterías Exteriores y Acristalamientos.....	74.670,00
6.1.8.- Señalización.....	1.490,00
6.1.9.- Intervenciones en Cubiertas.....	6.970,00
6.1.10.- Control de Calidad.....	1.220,00
6.1.11.- Gestión de Residuos de la Construcción.....	2.440,00
6.1.12.- Seguridad y Salud.....	3.660,00
Total Costos en el edificio del Albergue.....	240.710,00

6.2.- Costos en el edificio MULTIUSOS

6.2.1.- Desmontajes y Demoliciones.....	1.620,00
6.2.2.- Aislamientos.....	18.930,00
6.2.3.- Distribuciones.....	6.600,00
6.2.4.- Trasdosados.....	16.150,00
6.2.5.- Revestimientos (suelos, paredes, techos).....	31.210,00

6.2.6.- Carpinterías Interiores.....	5.370,00
6.2.7.- Carpinterías Exteriores.....	32.010,00
6.2.8.- Señalización.....	390,00
6.2.9.- Cubiertas.....	3.700,00
6.2.10.- Control de Calidad.....	610,00
6.2.11.- Gestión de Residuos de la Construcción.....	1.220,00
6.2.12.- Seguridad y Salud.....	1.860,00
Total Costos en el edificio MULTIUSOS.....	119.670,00
6.3.- Costos de Instalaciones en ambos edificios	
6.3.1.- Electricidad en Baja Tensión.....	35.328,00
6.3.2.- Iluminación.....	9.044,00
6.3.3.- Datos y Telecomunicaciones.....	4.239,00
6.3.4.- Ventilación Mecánica Controlada.....	18.370,00
6.3.5.- Climatización.....	48.611,00
6.3.6.- Fontanería.....	14.131,00
6.3.7.- Saneamiento.....	7.066,00
6.3.8.- Protección contra Incendios.....	4.239,00
6.3.9.- Integración de Sistemas y Control.....	7.066,00
Total Costos de la Instalaciones en ambos edificios.....	148.093,00
6.4.- Costos del entorno exterior	
6.4.1.- Roturas y demoliciones.....	2.635,00
6.4.2.- Pavimentaciones.....	8.280,00
6.4.3.- Acometidas.....	9.510,00
Total costos de la urbanización del entorno exterior.....	20.425,00
6.5.- Resumen general de costos	
Costos en el edificio del ALBERGUE.....	240.710,00
Costos en el edificio MULTIUSOS.....	119.670,00
Costos de Instalaciones en ambos edificios.....	148.093,00
Costos del entorno exterior.....	20.425,00
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL.....	528.890,00
9% GASTOS GENERALES.....	47.600,82
6% BENEFICIO INDUSTRIAL.....	31.733,40
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA.....	608.232,22
21% I.V.A.....	127.728,77

PRESUPUESTO TOTAL..... 735.960,99

6.6.- Honorarios

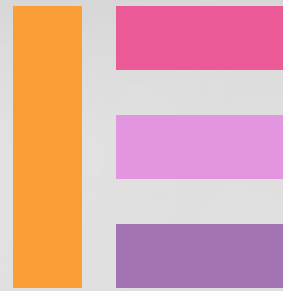
	HONORARIOS €	IVA €	TOTAL €
Proyecto arquitecto	26.869,30	5.642,55	32.511,86
Dirección arquitecto	11.515,41	2.418,24	13.933,65
Dirección archit. técnico	11.515,41	2.418,24	13.933,65
Proyecto ingeniero	4.130,00	867,30	4.997,30
Dirección ingeniero	4.130,00	867,30	4.997,30
TOTAL	58.160,13	12.213,63	70.373,76

6.7.- Coste total incluidos honorarios e IVA..... 806.334,75 €

Pamplona. Diciembre de 2017

Fdo. Víctor Honorato Pérez Fdo. Ángel Abal Saleta
Arquitecto Arquitecto técnico

Ha colaborado: Asier Iriarte Zubiría. Ingeniero técnico.



ELIZALDE ARRETXEА

Aholkulariak - Consultores



+34 630 70 68 13



Elizalde Arretxea
Aholkulariak-Consultores
Merkatari karrika, 19
31740 Doneztebe-Santesteban

CONTACTO