

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

«Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia - Financiado por la Unión Europea – Next GenerationEU»

Contrato de servicios para la Redacción del Proyecto, Dirección de Obra y Dirección de ejecución de obra, para la ejecución de las obras de “Reforma de edificio público en el entorno de Javier para la adecuación de espacios de servicios turísticos”. Parcela catastral 31 y 29 del polígono 1 de Javier. Navarra”. mediante procedimiento simplificado, financiado con fondos de la Unión Europea-NextGenerationEU” en el marco del ACD Navarra Circular, Inclusiva y Resiliente.

ÍNDICE

1. OBJETO DEL SERVICIO	2
2. NORMATIVA.....	8
3. CONDICIONANTES DE LA INTERVENCIÓN EN EL EDIFICIO EXISTENTE.....	9
4. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	10
_4.1. CRITERIOS GENERALES DE LA INTERVENCIÓN	10
_4.2. CRITERIOS ESPECÍFICOS DE LA INTERVENCIÓN	11
4.2.1 Urbanización y espacios exteriores:.....	11
4.2.2 CRITERIOS CONSTRUCTIVOS	11
4.2.2.1INFRAESTRUCTURASY REDES.....	11
4.2.2.2 CERRAMIENTDE FACHADA.....	12
4.2.2.3 CUBIERTAS	12
4.2.2.4 CARPINTERÍA EXTERIOR	12
4.2.2.5 DISTRIBUCIONES INTERIORES	12
4.2.2.6 EQUIPAMIENTO	13
4.2.2.7 EXTERIORES DEL EDIFICIO.....	13
5. CONTENIDO DE LOS SERVICIOS.....	13
_A) FASE DE PROYECTO	13
_B) FASE DE DIRECCIÓN TÉCNICA	14
6.-LIBRO DE ÓRDENES.....	¡Error! Marcador no definido.
7.-CERTIFICACIONES DE OBRA EJECUTADA	¡Error! Marcador no definido.
8.-REPLANTEO	¡Error! Marcador no definido.
9.-SUMINISTRO DE MATERIALES Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS.....	18
_9.2. MATERIALES.....	18
_9.3.-ANÁLISIS Y PRUEBAS	18
_9.4.-TRABAJOS DEFECTUOSOS	¡Error! Marcador no definido.
10.-PLANOS DE OBRA	¡Error! Marcador no definido.
11.-PLANNING DE OBRAS.....	¡Error! Marcador no definido.
12.-INFORMES DE LA DIRECCIÓN DE OBRA.....	¡Error! Marcador no definido.

1. OBJETO DEL SERVICIO

Es objeto del presente documento es el establecimiento de las prescripciones técnicas con arreglo a las cuales ha de llevarse a cabo la redacción del proyecto y, en su caso, la dirección facultativa para la ejecución de las obras de “Reforma de edificio público en el entorno de Javier para adecuación de espacios de servicios turísticos. Parcela catastral 31 y 29 del polígono 1 de Javier. Navarra”, mediante procedimiento simplificado, financiado con fondos de la Unión Europea-NextGenerationEU”.

Los servicios a contratar incluyen:

- La redacción completa del proyecto de ejecución y en su caso, la dirección de las obras y dirección de ejecución de obra de la edificación y urbanización interior. Se deberán cumplir los requisitos derivados del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR).
- La redacción del estudio de seguridad en aplicación de los criterios de la Ley 31/95 de PRL.
- La redacción y aprobación del plan de control de calidad.
- La redacción del estudio de gestión de residuos y aprobación del Plan, teniendo especial cuidado en el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) así como redacción, si es caso, del estudio de afecciones ambientales.
- Modelización y cálculo energético de la edificación. Certificación de eficiencia energética de proyecto previo y edificio terminado. Se debe cumplir el hito definido de edificio que obtiene **un certificado energético A o B** y la redacción y registro del certificado de eficiencia energética.
- Plan de mantenimiento del edificio.
- La redacción y entrega de la documentación final de la obra ejecutada en aplicación del art. 7 de LOE 38/1999 y del Libro del edificio.
- Cualquier otro documento necesario para la ejecución de las obras, cumplimiento de normativas vigentes, del PRTR y autorizaciones de licencias de obras y servicios y departamentos competentes.
- La elaboración y entrega de la documentación final de obra.
- La elaboración y entrega de la documentación relativa al control de calidad y gestión de residuos

El trabajo se dividirá en las siguientes fases:

- La redacción del Proyecto Técnico.
- La Dirección facultativa de obra (esta fase queda condicionada a la efectiva realización de la obra).

Tanto la redacción de los distintos documentos de la fase del proyecto como la actividad de dirección facultativa de obra, deberán resolverse en todos sus aspectos legales y normativos, técnicos, funcionales y de diseño que satisfagan claramente, a criterio de la propiedad, la misión para la cual se redactan.

La dirección facultativa de obra se atenderá a las reglas de buena práctica de la profesión, velando por los intereses de la propiedad de la que constituye su máximo responsable en obra.

La adjudicación de la Dirección de Obra se halla condicionada a la efectiva realización de la misma.

El objeto de las obras es la reforma de dos edificios:

- Edificio en forma de U, parcela catastral 31 del polígono 1 de Javier. Del total del edificio se planteará la reforma, en lo necesario, de la cubierta, pero a los efectos del presente proyecto se deberá plantear la adecuación de espacios contando, únicamente, con las superficies actualmente destinadas a exposición y oficina de turismo, (excepto actuales aseos públicos) en total 569 m² aproximadamente en el edificio en U, para la adecuación de espacios de servicios turísticos

mediante, como mínimo, la adecuación de espacios para bar-cafetería-tienda- punto de información y sala multiusos y, si la superficie lo permite, espacio para dotación de servicios para actividades deportivas-

El edificio cuya planta tiene forma de “U” 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.

El nivel del pavimento del edificio es ligeramente superior al nivel de la acera perimetral, y por ello no presenta problemas de accesibilidad. El inmueble está destinado, actualmente, a aseos públicos, sala de exposiciones, oficina de turismo y un local cerrado.

- Edificio en forma rectangular, parcela catastral 29 del polígono 1 de Javier. Cuenta con una superficie aproximada de 109m². Del total del edificio rectangular se planteará la reforma, en lo necesario, de la cubierta, pero a los efectos del presente proyecto se deberá plantear la adecuación de espacios contando, únicamente, con las superficies actualmente en desuso, (excepto actual tienda de recuerdos) 55 m² de los 109 m² que forman parte del edificio aproximadamente. El inmueble dispone actualmente de dos locales cedidos (tienda de recuerdos y local en desuso). El local en desuso se encuentra en fase de gestión para su incorporación a la reforma integral objeto del actual contrato.

Se adjunta información general del edificio:

SITUACIÓN
ESCALA 1:750.000

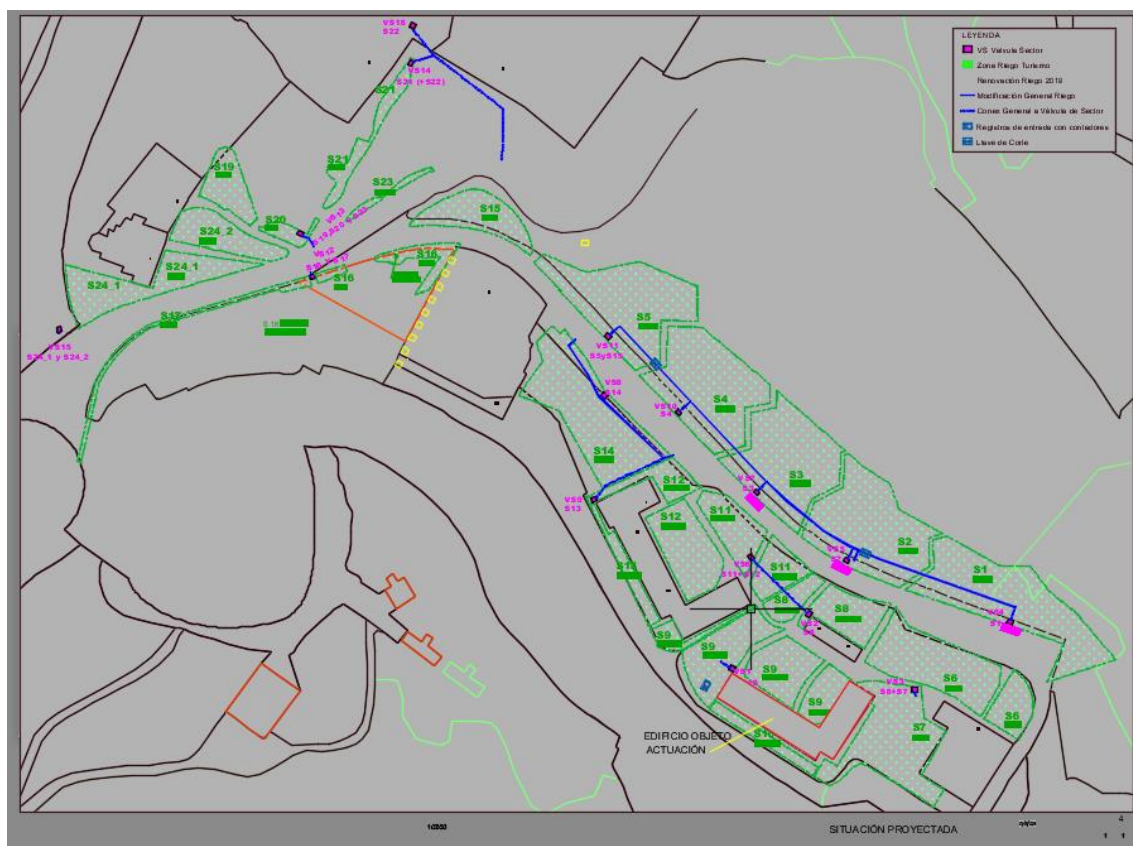


LOCALIZACIÓN
ESCALA 1:125.000





Edificios de actuación: nº 7, 8, 9 y 10 (9 tan solo tejado)





Financiado por
la Unión Europea
NextGenerationEU



Plan de
Recuperación,
Transformación
y Resiliencia



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE INDUSTRIA
Y TURISMO

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TURISMO

Gobierno
de Navarra



Nafarroako
Gobernua



Gobierno
de Navarra



HACIENDA
NAVARRA

CÉDULA PARCELARIA

Municipio **JAVIER**

Entidad **JAVIER.C**

Expedida el **29 de septiembre de 2011** vía Internet <https://catastro.navarra.es>

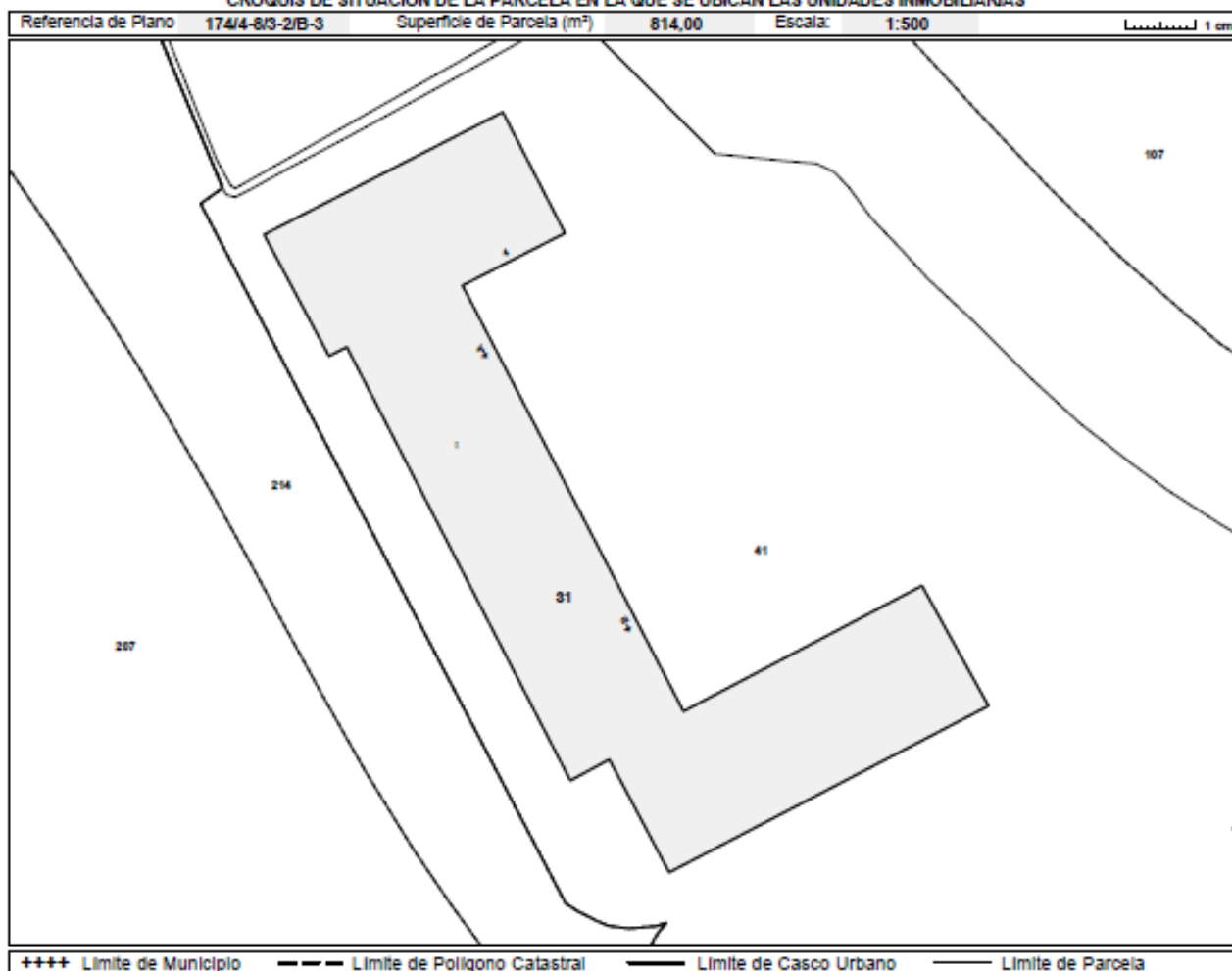
Código Seguridad: **IYFF9C81F18**

REFERENCIAS IDENTIFICADORAS Y DATOS DESCRIPTIVOS

REFERENCIAS IDENTIFICADORAS (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
1 31 1 1	CL PASEO DE LA ABADIA, 4 BJ	814,00		SERVICIOS PUBLICOS

Las referencias relacionadas son conocidas con el nombre de **OFICINA TURISMO**

CROQUIS DE SITUACIÓN DE LA PARCELA EN LA QUE SE UBICAN LAS UNIDADES INMOBILIARIAS



Todos los documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad deben inscribirse en los correspondientes (Ley Foral 12/2009, de 21 de noviembre).
 Documento sujeto a tasa de acuerdo a la Ley Foral 12/2009, de 21 de noviembre / Modelo aprobado por el Orden Foral 1/202/003, de 28 de abril.



Financiado por
la Unión Europea
NextGenerationEU



Plan de
Recuperación,
Transformación
y Resiliencia



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE INDUSTRIA
Y TURISMO

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TURISMO

Gobierno
de Navarra



Nafarroako
Gobernua



Gobierno
de Navarra



Nafarroako
Gobernua

HACIENDA
NAVARRA



NAFARROAKO
OGASUNA

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble 310000000001638256HE

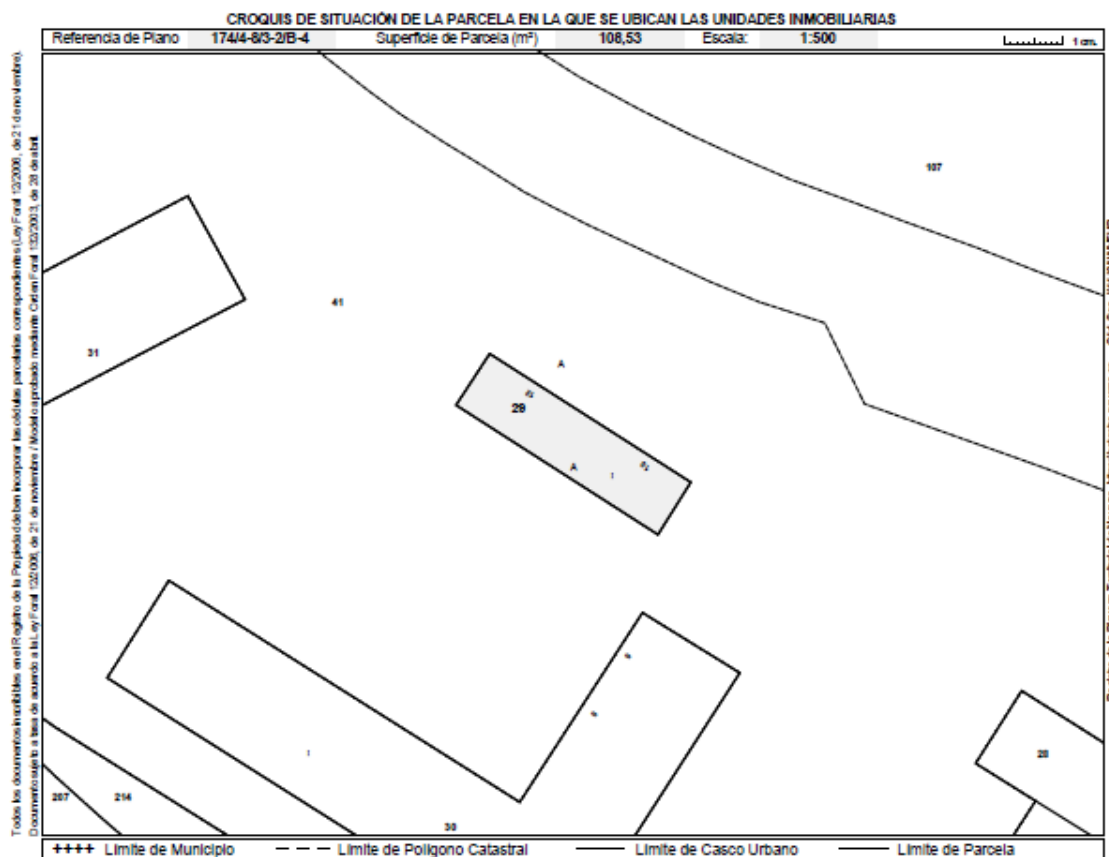
Municipio JAVIER

Cód. 135 Entidad JAVIER.C

Expedida 24/9/2024

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²) Principal Común	USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
1	29	1	1	CL PASEO DE LA ABADIA, 12 Bajo	109,00	LOCALES COMERCIA...	1975



Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.

2. NORMATIVA

a) Normativa general:

Con carácter general, deberá cumplir todas las disposiciones y normativas legales vigentes. Asimismo, deberá cumplir la normativa específica que afecte al uso comercial del CTE.

El proyecto debe cumplir con la legislación urbanística en vigor en el momento de la publicación del anuncio de concurso.

Será obligatorio el cumplimiento del CTE, aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo (BOE 28/3/2006) incluidas sus modificaciones y actualizaciones y el cumplimiento de la restante normativa vigente de obligado cumplimiento en vigor.

b) Normativa MRR:

Esta contratación financiada con fondos procedentes del Instrumento Europeo de Recuperación («Next Generation EU»), con cargo al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (MRR) se encuentra sujeta a lo establecido en las siguientes normas y actos administrativos:

- El Reglamento (UE) 2021/241, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021 por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.
- El Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de junio de 2020, relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2019/2088, ya que todas las actuaciones que se ejecuten dentro del PRTR deben cumplir el principio de no causar un perjuicio significativo a los objetivos medioambientales recogidos en el artículo 17 del citado Reglamento.
- REGLAMENTO (UE) No 651/2014 DE LA COMISIÓN de 17 de junio de 2014 por el que se declaran determinadas categorías de ayudas compatibles con el mercado interior en aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado.
- La "Guía técnica sobre la aplicación del principio de "no causar un perjuicio significativo" en virtud del Reglamento relativo al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (2021/C 58/01)" ("Guía Técnica de la Comisión Europea").
- Las especialidades en materia de contratación que afecten a la regulación establecida para la Comunidad Foral de Navarra, reguladas en el Real decreto ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el cual se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
- Orden HFP/1030/2021, de 29 de septiembre, por la que se configura el sistema de gestión del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
- La Orden HFP/1031/2021, de 29 de septiembre, por la que se establece el procedimiento y formato de la información a proporcionar por las entidades del sector Público Estatal, Autonómico y Local para el seguimiento del cumplimiento de los hitos y objetivos y de ejecución presupuestaria y contable de las medidas de los componentes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
- Orden HFP 55/2023 e 24 de enero, relativa al análisis sistemático del riesgo de conflicto de interés en los procedimientos que ejecutan el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
- Ley Foral 2/2018, de 13 de abril de Contratos Públicos.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre del Régimen del Sector público

- Decreto Ley Foral 4/2021, de 14 de abril, por el que se aprueban medidas urgentes para la gestión y ejecución de las actuaciones financiadas con fondos europeos provenientes del Instrumento Europeo de Recuperación.
- Resolución 563E/2024, de 2 de septiembre, de la Directora General de Turismo por la que se aprueba el Plan de Sostenibilidad Turística en Destino “ACD Navarra Circular, Inclusiva y Resiliente”

y por cualesquiera otras disposiciones que regulen la contratación tanto a nivel de normativa del Estado de forma supletoria, como de la Comunidad Foral de Navarra, y que resulten aplicables en el ámbito de la misma.

c) Criterios adicionales:

Se prestará atención a las normativas y recomendaciones de Accesibilidad y Diseño para Todas las Personas, entre otras:

- CTE DB-SUA y CTE DB-SI.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Decreto Foral 58/2014, de 16 de julio, de medidas tendentes a la Accesibilidad Universal en la atención a los ciudadanos dispensada por la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y sus organismos autónomos.

Por último, tanto las instalaciones como el proyecto en general, deberán diseñarse con el objetivo de conseguir un edificio lo más eficiente posible y con criterios de economía circular y sostenible.

3. CONDICIONANTES DE LA INTERVENCIÓN EN EL EDIFICIO EXISTENTE

Los edificios a rehabilitar están adscritos a la Dirección General de Turismo, del Departamento de Cultura, Deporte y Turismo. Se encuentra en el entorno del Castillo de Javier en un entorno natural cuidado en una destacada arboleda de 1.300 m².

El edificio de planta baja organizado en “U” con una superficie de aproximada de 814 m², de los cuales 245 m² se corresponden con la zona de aseos públicos, está destinado, actualmente a, sala de exposiciones, oficina de turismo, un local cerrado y aseos públicos.

El inmueble con forma rectangular está actualmente ocupado por una tienda de recuerdos y una zona en desuso. Corresponde con la parcela catastral 29, polígono 1, con una superficie aproximada de 109 m².

El objeto de las obras es la reforma del edificio 2, edificio en U, parcela catastral 31 del polígono 1 de Javier, (excepto actuales aseos públicos) y edificio con forma rectangular situado en la Parcela catastral 29 del polígono 1 de Javier (excepto tienda de recuerdos) para la adecuación de espacios de servicios turísticos, con las siguientes premisas:

- Del total del edificio en “U” se planteará la reforma, en lo necesario, de la cubierta, pero a los efectos del presente proyecto se deberá plantear la adecuación de espacios contando, únicamente,

con las superficies actualmente destinadas a exposición y oficina de turismo, (excepto actuales aseos públicos) en total 569 m² aproximadamente.

- Del total del edificio rectangular se planteará la reforma, en lo necesario, de la cubierta, pero a los efectos del presente proyecto se deberá plantear la adecuación de espacios contando, únicamente, con las superficies actualmente en desuso, (excepto actual tienda de recuerdos) 55 m² de los 109 m² que forman parte del edificio aproximadamente. El inmueble dispone actualmente de dos locales cedidos (tienda de recuerdos y local en desuso). El local en desuso se encuentra en fase de gestión para su incorporación a la reforma integral objeto del actual contrato.
- La reconversión del edificio para los usos que se prevean se planteará con las actuales dimensiones, por cuanto no se prevé ni existe posibilidad de ampliarlo.
- Se prevea, como mínimo, la adecuación de espacios para bar-cafetería-tienda-punto de información, sala multiusos que pueda dar cabida a reuniones, exposiciones o actividades diversas y, si la superficie lo permite, espacio para dotación de servicios para actividades deportivas.
- Se plantee una intervención arquitectónica integral que dote a los edificios de una sostenibilidad y eficiencia energética de primer orden e incorpore criterios de economía circular en su diseño.
- Se deberá coordinar, en su caso, con la empresa redactora del proyecto del edificio 1 de Javier, edificio destinado a apartamentos turísticos y a ejecutar en el marco del ACD Navarra Rural, la posibilidad de compartir instalaciones de suministro de energía que puedan dar servicio a ambos edificios.
- El presupuesto máximo aproximado de Ejecución material de las obras es de 700.000 euros.

Como información adicional (**únicamente lo relativo al edificio en U**, parcela catastral 31) se adjunta como guía orientativa una “Propuesta de usos y aproximación a un Plan de empresa para los edificios” elaborado por Isabel Elizalde Arretxea y Virginia Alemán Arrastio con fecha diciembre 2023 que incluye una Memoria técnica valorada del 2017 “Memoria técnica valorada de la reforma de los edificios del albergue y multiusos. Parcelas catastrales 30 y 31 del polígono 1. Javier. Navarra” elaborada por el arquitecto Víctor Honorato Pérez y Arquitecto técnico Ángel Abal Saleta con la colaboración de Asier Iriarte, ingeniero técnico. Esta documentación únicamente pretende servir como orientación de los objetivos de la Dirección General de Turismo, pero **en ningún caso define la propuesta** en cuanto a distribución o superficies, ni detalle de los espacios a habilitar.

4. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

4.1. CRITERIOS GENERALES DE LA INTERVENCIÓN

El ámbito de la intervención abarca la reforma de los dos edificios existentes en planta baja y la realización de las obras necesarias para la obtención de las Licencias de Apertura de cada uno de los espacios habilitados que lo precisen.

El volumen no podrá ser ampliado y deberá mantener la uniformidad en la fachada principal con el resto de edificios donde se ubican, permitiéndose la modificación y redistribución de huecos existentes, siempre que lo permita la normativa municipal y el resto de normativa vigente.

Se podrá intervenir en la urbanización exterior del edificio para resolver los accesos y para cumplir con la actividad necesaria para que obtenga las Licencias de Apertura.

El proyecto de actividad clasificada, si fuera necesario, deberá redactarse de acuerdo con la Ley Foral

17/2020, de 16 de diciembre, reguladora de las Actividades con Incidencia Ambiental y Decreto Foral 26/2022, de 30 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley Foral 17/2020, de 16 de diciembre, reguladora de las actividades con incidencia ambiental para la obtención de la licencia de actividad clasificada.

Ejecución, uso y mantenimiento: Se deberá diseñar la propuesta pensando en el tipo de uso que va a acoger.

El proyecto tendrá muy en cuenta la economía de mantenimiento, tanto en el diseño como en las soluciones constructivas, materiales a emplear e instalaciones, de forma que se garantice la mayor durabilidad con los menores gastos de conservación sin detrimento de la calidad. Las soluciones constructivas deberán ser en todo caso robustas, intuitivas y sencillas.

4.2. CRITERIOS ESPECÍFICOS DE LA INTERVENCIÓN

Los criterios funcionales para los nuevos espacios que se construyan se deben afrontar desde los aspectos que se desarrollan a continuación.

4.2.1 Urbanización y espacios exteriores:

En relación a la urbanización y a los espacios exteriores del edificio se plantean los siguientes criterios:

- Se intervendrá en la urbanización exterior del edificio para resolver los accesos, y cumplir con la actividad necesaria para que se obtenga las Licencias de Apertura o por funcionalidad.
- Se valorará positivamente, en la medida de lo posible, el mantenimiento de la zona verde ajardinada.
- Se deberán estudiar las nuevas instalaciones y sus posibles conexiones con las instalaciones y acometidas existentes, diseñándolas de la forma más eficaz.
- Se realizará en los exteriores del edificio actuaciones puntuales de reparación, mantenimiento y mejora con el fin de minimizar los riesgos y mejorar su funcionamiento.

4.2.2 CRITERIOS CONSTRUCTIVOS

A continuación, se describen los criterios generales de diseño en la construcción para que sirvan de **orientación**.

4.2.2.1 INFRAESTRUCTURAS Y REDES

El proyecto deberá contemplar la dotación interior de servicios con redes de saneamiento horizontal, residuales y/o pluviales, abastecimiento de agua, suministro de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, eficiencia energética, así como las conexiones con las instalaciones y acometidas existentes. . Se deberá coordinar, en su caso, con la empresa redactora del proyecto del edificio 1 de Javier.

La entidad adjudicataria se informará de las instalaciones existentes en la zona de actuación de este proyecto.

4.2.2.2 CERRAMIENTOS DE FACHADA

La estética de la fachada y cerramientos deberá ser acorde a la estética del resto de edificios de la zona turística de Javier y en particular con el edificio 1 de Javier, edificio destinado a apartamentos turísticos y a ejecutar en el marco del ACD Navarra Rural. Se deberá coordinar, en su caso, con la empresa redactora del proyecto del edificio 1 de Javier.

La mejora de la envolvente del edificio, si fuera necesaria, se realizará mediante sistema de aislamiento térmico interior. Si se contempla necesario actuaciones exteriores deberá justificarse.

El diseño podrá prever la modificación o no de las líneas compositivas existentes y será respetuoso con el entorno edificado y natural circundante.

Las soluciones constructivas y materiales garantizarán la máxima durabilidad, vida útil y bajo mantenimiento de sus componentes.

4.2.2.3 CUBIERTAS

Se revisará el estado de la cubierta por si fuera necesario contemplar limpieza o reparaciones puntuales.

Se dotará a la cubierta de los medios necesarios (líneas de vida, etc.) para realizar con total seguridad las tareas de mantenimiento de la misma y de las instalaciones allí situadas.

Los encuentros de la cubierta con los puntos singulares (chimeneas de humos y ventilaciones, instalaciones, paramentos verticales, medios de evacuación de aguas, etc.) deberán garantizar la estanquidad mediante soluciones mecánicas. No se emplearán soluciones con productos sellantes que impliquen un necesario mantenimiento por su reducida o dudosa durabilidad.

4.2.2.4 CARPINTERÍA EXTERIOR

El proyecto contemplará la adecuación o sustitución de todas las carpinterías, salvo aquellas que por sus características y su estado cumplan las exigencias térmicas y de seguridad que determina la normativa vigente.

Las carpinterías serán accesibles para su limpieza y mantenimiento desde el interior, en todos aquellos huecos que no dispongan de espacio exterior accesible desde el que poder efectuar su limpieza.

4.2.2.5 DISTRIBUCIONES INTERIORES

Se deben evitar los puentes de transmisión acústica en divisiones, pasos de instalaciones o carpinterías mal aisladas.

Todos los paramentos interiores irán tratados con un material de dureza suficiente como para resistir las acciones fuertes de golpes y roces y permitir el menor mantenimiento. Las zonas de circulación tendrán especial protección mediante soluciones de revestimiento interior.

Los accesos a todos los elementos del edificio serán sencillos para facilitar su mantenimiento y limpieza (Instalaciones, luminarias, cristalerías, lucernarios, cubiertas...).

4.2.2.6 EQUIPAMIENTO

El diseño del equipamiento dará respuesta a los requerimientos funcionales del edificio y de cada espacio previsto con criterios de circularidad y sostenibilidad. El equipamiento que deberá preverse para cada estancia será el adecuado para el servicio planteado en cada zona y, al menos el siguiente:

- Equipamiento y electrodomésticos básicos de cocina para el bar-cafetería
- Mostrador para el bar y el punto de información, estantes, refrigeradores, botelleros, electrodomésticos, mesas, sillas, de interior y, en su caso, de terraza, etc.
- Estanterías, vitrinas... para el punto de venta o las salas de almacenaje
- Aseos completos con amueblamiento, vasijas, espejos...
- Mobiliario y equipamiento de la sala multiusos
- Mobiliario interior y decoración.
- En su caso, equipamiento para servicios para ciclistas (taquillas, estación de auto reparación, vestuarios y duchas, ... según instrucciones facilitadas por el Servicio de Ordenación, Gestión y Calidad del Turismo.

4.2.2.7 EXTERIORES DEL EDIFICIO

La intervención contemplará la reposición de la pavimentación exterior, en los puntos que sea necesario o que puedan verse afectada por los nuevos usos. Estos espacios serán repuestos en condiciones equivalentes a las existentes.

5. CONTENIDO DE LOS SERVICIOS

La Dirección facultativa se ejecutará, de acuerdo con lo establecido en el Pliego regulador y de prescripciones técnicas que rigen esta contratación, incluyéndose dentro de sus funciones, entre otras, las siguientes:

A) FASE DE PROYECTO

- Reunión quincenal con la propiedad para el correspondiente visto bueno de las diferentes fases de elaboración del proyecto.
- Reunión con la redactora del proyecto del edificio 1 de Javier a fin de coordinar las posibles instalaciones de suministro de energía que puedan dar servicio a ambos edificios, así como para mantener una única estética de fachadas.
- 5 días antes de finalizar el plazo, se presentará un ejemplar completo del proyecto de ejecución no visado para la aprobación por el Servicio de Ordenación, Gestión y Calidad del Turismo.

- La entrega a la Propiedad, en sus oficinas, de dos (2) ejemplares de la documentación final de obra en formato papel del proyecto debidamente visado, y un (1) ejemplar en soporte CD del Proyecto en formato digital.
 - Además, se entregará la información digitalizada editable en formato DWG (documentación gráfica proyecto) y BC3 (presupuesto refundido) de proyectos para la fase de contratación de las Obras.
 - Realización de cuantos informes fueran precisos, a solicitud de Turismo, para la adjudicación de las obras a las empresas constructoras.
 - DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO
1. Los proyectos de obras deberán sujetarse a las instrucciones técnicas que sean de obligado cumplimiento para la Administración y comprenderán, al menos:
- a) Una memoria en la que se describa el objeto de las obras que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.
 - b) Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que las obras queden perfectamente definidas.
 - c) El pliego de prescripciones técnicas particulares donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que ésta se llevará a cabo, de la medición de las unidades ejecutadas, del control de calidad y de las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista.
 - d) Un presupuesto, integrado o no por varios parciales, con expresión de los precios unitarios y de los descompuestos, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración.
 - e) Un programa de desarrollo de los trabajos o plan de obras de carácter indicativo, con previsión, en su caso, del tiempo y coste.
 - f) Cuanta documentación venga prevista en normas de carácter legal o reglamentario.
 - g) El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.
 - h) Certificado de eficiencia energética y registros oficiales.
 - i) El estudio de gestión de residuos en cumplimiento de los requisitos establecidos en los fondos europeos Next Generation, así como cumplimiento de las etiquetas climáticas de los mismos.
 - j) Plan de control de calidad.
 - k) Plan de mantenimiento del edificio.

B) FASE DE DIRECCIÓN TÉCNICA

Las obras se llevarán a cabo con sujeción al proyecto y sus modificaciones autorizadas por la dirección de obra previa conformidad del Servicio de Ordenación, Gestión y Calidad del Turismo, a la legislación aplicable, a las normas de la buena práctica constructiva, y a las instrucciones de la persona directora de obra y de la persona directora de la ejecución de la obra.

- La FASE DE DIRECCIÓN TÉCNICA comenzará con el Acta de comprobación del Replanteo. Aprobado el proyecto, se procederá a efectuar el replanteo del mismo, comprobando todos los datos indicados en el artículo 165 y 167 de la ley foral 2/2018 de 13 de abril de Contratos Públicos y aquellos otros que los facultativos designados por la Administración consideren básicos, extendiéndose Acta de resultado que será firmada por la propiedad, dirección de obras y contratista.
- La Dirección Facultativa compuesta por la dirección de obra y la dirección de ejecución conforme a sus respectivas competencias legalmente establecidas, establecerán las instrucciones y órdenes necesarias para la correcta ejecución de la obra en calidad, precio y plazo.

La dirección de obra y la de ejecución de la misma obra consignarán:

- Las instrucciones propias de sus respectivas funciones y obligaciones legales.
- Informar sobre las variaciones en las subcontratas que pudiera proponer la empresa adjudicataria de las obras o sobre la aprobación de sistemas equivalentes.
- En su caso, redactar las modificaciones, una vez recibida la aprobación por parte de la propiedad. Se intentará que no se produzcan modificaciones al proyecto y sólo se admitirán argumentadas y con el necesario informe de la constructora y dirección de obra con la justificación y detalle de precio.
- Resolver cuantas cuestiones técnicas surjan en cuanto a la interpretación de planos, condiciones de materiales y de ejecución de unidades de obra, siempre que no impliquen modificaciones de las condiciones del contrato.
- Cumplir y hacer cumplir lo dispuesto en la normativa vigente en relación con las disposiciones urbanísticas, técnicas y medioambientales.
- Cumplir y hacer cumplir las normas y requisitos derivados de los fondos Instrumento Europeo de Recuperación («Next Generation EU»), con cargo al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (MRR).
- Certificar, en los plazos y condiciones que se fijen en la contratación de la ejecución de las obras, el importe de las unidades de obra realizadas por la adjudicataria. Las certificaciones correspondientes a las partidas de instalaciones deberán ser elaboradas y firmadas por el personal responsable de la dirección de cada una de las especialidades. Las certificaciones de obra se presentarán cada mes y serán confeccionadas y conformadas por la dirección de la obra para ser presentadas a la Sección de Ordenación, Calidad e Infraestructuras de Turismo, donde se informarán para ser sometidas a su aprobación por el órgano de contratación. Las certificaciones se confeccionarán según medición real de obra en el momento de su presentación por el precio indicado en el proyecto. Al resumen general de la certificación se aplicarán los gastos generales, el beneficio industrial y la baja de subasta. La ejecución de obra se atenderá inexorablemente a los conceptos y unidades que constan en proyecto. El abono de las certificaciones se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 152 de la Ley Foral 2/2018 de

13 de abril de Contratos Públicos.

- Realizar seguimiento de los plazos previstos en el contrato para la construcción del edificio, informando a la propiedad de sus posibles desviaciones y proponiendo mecanismos correctores de las mismas.
- Cuando en el desarrollo de las obras intervengan diverso personal técnico para dirigir las obras de capítulos técnicos parciales, eficiencia energética, instalaciones... lo harán bajo la coordinación de la dirección de obra.
- Durante la construcción, la dirección de la ejecución de la obra controlará la ejecución de cada unidad de obra verificando su replanteo, los materiales que se utilicen, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, así como las verificaciones y demás controles a realizar para comprobar su conformidad con lo indicado en el proyecto, la legislación aplicable y las normas de buena práctica constructiva.
- Se comprobará que se han adoptado las medidas necesarias para asegurar la compatibilidad entre los diferentes productos, elementos y sistemas constructivos.
- Dar respuesta a los requerimientos que la Administración plantee, como requisito previo a la obtención de las autorizaciones administrativas.
- Comprobación en la obra del cumplimiento de las condiciones que establezca la licencia de obra correspondiente y las diferentes compañías suministradoras.
- Dirigir las obras, efectuando para ello cuantas visitas de obra resulten necesarias para el buen desarrollo de las mismas. En este sentido y sin perjuicio de lo anterior, se llevarán a cabo como mínimo las siguientes visitas:
 - En cualquier caso, se llevará a cabo por parte de la Dirección Facultativa al menos una visita semanal, con asistencia de la Dirección Facultativa, la empresa constructora y la propiedad.
 - Las visitas de obras necesarias para el buen funcionamiento de la obra, por aclaraciones concretas o a petición de la propiedad por causas específicas.
- Del contenido de todas las visitas de obra realizadas la Dirección Facultativa elaborará un acta de visita de obra que recoja cuantas incidencias y órdenes se hayan producido con motivo de la Dirección de Obra. Dicha acta deberá recoger, al menos, los siguientes puntos:
 - Seguimiento del control de ejecución de la obra.
 - Control de recepción de productos, equipos y sistemas (documental de suministros, distintivos, ensayos).
 - Control de ejecución de la obra.
 - Ensayos de control de calidad. Plan de control de calidad.
 - Documentación gráfica de las actuaciones realizadas durante ese periodo de tiempo con especial detalle de instalaciones que posteriormente quedaran ocultas.
 - Seguimiento del planning de obra.

- Informes justificados en caso de modificación de alguna partida con su justificación económica.
- Asimismo, una vez al mes se elaborará informe mensual sobre la marcha de las obras con notificación expresa a la propiedad, para su eventual aprobación.
- Suscribir el acta de recepción de la obra conforme a lo establecido legal o reglamentariamente.
- Suscribir la liquidación final de la obra en un plazo máximo de 10 días desde la finalización de las obras.
- Proporcionar la documentación final de obra y la requerida por la propiedad para obtención de licencias, altas en Registro de Turismo, autorizaciones administrativas, etc.
- Proporcionar la documentación final requerida por los fondos de Recuperación («Next Generation EU»), con cargo al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (MRR) (Gestión de residuos y cumplimiento del resto de condicionantes).
- Tramitación del registro de la calificación energética del edificio según lo establecido en la normativa del Gobierno de Navarra.

La documentación final de obra ejecutada constará al menos de:

- 1) Proyecto final, “as built”, firmado por la dirección facultativa con los anejos siguientes:
 - a. Actas de modificación aprobadas
 - b. Relación de los controles realizados durante la ejecución de la obra y sus resultados.
 - c. Memoria fin de obra y referente al cumplimiento de los requerimientos necesarios para la obtención de las autorizaciones administrativas.
 - d. Hoja resumen de la liquidación de la obra.
 - e. Planos fin de obra, acotados y superficiados.
- 2) Certificados y homologaciones de fabricante e instaladores de fin de obra referente a la protección contra incendios, actividades clasificadas, y en este ámbito, los relativos a sistemas, materiales, fichas técnicas y su suministro a la obra.
- 3) Certificados de instalación firmados y registrados por los organismos de control autorizados, relativos a boletines eléctricos, térmicas, PCI, ...
- 4) Manuales de uso y mantenimiento.
- 5) Documentación final de obra de justificación de cumplimiento de los requisitos de los fondos de Recuperación («Next Generation EU»). Gestión de residuos, cumplimiento medioambiental...
- 6) El control de calidad de las obras. Incluirá el control de recepción de productos, los controles de la ejecución y de la obra terminada. Para ello:
 - La persona directora de la ejecución de la obra recopilará la documentación del control realizado, verificando que es conforme con lo establecido en el proyecto, sus anejos y modificaciones;

- La empresa constructora recabará de los suministradores de productos y facilitará a la dirección de obra y dirección de ejecución la documentación de los productos anteriormente señalada, así como sus instrucciones de uso y mantenimiento, y las garantías correspondientes cuando proceda.

La documentación final de obra se entregará en un ejemplar en formato papel y un (1) ejemplar en soporte CD en formato digital.

- Una vez finalizada la obra y tras la puesta en marcha de las instalaciones y comprobación de su correcto funcionamiento, la dirección de obra junto con el personal instalador que hayan intervenido en la obra, dará las instrucciones precisas e información necesaria para la gestión por los o las responsables del funcionamiento diario de las instalaciones.

6. SUMINISTRO DE MATERIALES Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

6.1 MUESTRAS

La contratista elaborará un muestrario de los materiales que se utilizarán en obra. A tal efecto, previamente, se habrán incluido en la memoria del proyecto los materiales que, a juicio del arquitecto o arquitecta autora del proyecto, sean susceptibles de integrar el muestrario. El muestrario será ubicado a pie de obra dentro de los dos días siguientes a la firma del acta de comprobación del replanteo, y se deberá conservar a pie de obra durante el tiempo que dura la misma. Dicho muestrario será supervisado por la representación designada por el Servicio de Ordenación, Gestión y Calidad del Turismo para la supervisión de las obras, y no se podrá variar sin autorización previa. Se exigirá certificado de sus características, garantías y homologación para las muestras presentadas.

- Albañilería: Muestra de todos y cada uno de los materiales cerámicos.
- Solados y alicatados: Muestra de todos y cada uno de los materiales.
- Carpinterías: Un hueco completo de puerta y armarios empotrados, si hubiera (incluso marcos).
- Fontanería: Un juego completo de baño (tubos, grifos, llaves, válvulas) tubo de desagües, botes sifónicos, etc.
- Electricidad: Un juego completo de conductores, pulsadores, llaves, timbres, tubo de conducción, etc.
- Iluminación: focos y lámparas propuestos.
- Mobiliario de cocina y electrodomésticos.
- Los que se consideren necesarios durante la ejecución de la obra.

6.2. MATERIALES

Los materiales que se empleen en las obras se elegirán de acuerdo con las calidades exigidas indicadas en el proyecto y de acuerdo también con lo estipulado en el artículo anterior de Muestras.

6.3.-ANÁLISIS Y PRUEBAS

El apartado de ensayos del proyecto será adjudicado a un laboratorio, con independencia de la adjudicación

efectuado para el resto de la obra. Los gastos que ocasionen los ensayos y pruebas para el reconocimiento de los materiales serán por cuenta de la contratista.

Se tendrán en cuenta los ensayos y pruebas necesarios para la consecución de un edificio con la calificación energética A o B.