

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS.

CONTRATO DE SERVICIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN Y, EN SU CASO, LA DIRECCIÓN FACULTATIVA Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD, DE LAS OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DEL PALACIO DE BERRIOSUSO PARA CENTRO SOCIAL Y COMUNITARIO DEL AYUNTAMIENTO DE BERRIOPLANO.

INDICE

1. OBJETO Y ALCANCE DEL CONTRATO

- 1.1. OBJETO DEL CONTRATO
- 1.2. ALCANCE DEL CONTRATO
- 1.3. CONDICIONANTES DE EDIFICACIÓN DEL SOLAR

2. DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO

- 2.1. PROYECTO DE EJECUCIÓN
- 2.2. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD
- 2.3. PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD
- 2.4. PROYECTO DE ACTIVIDAD CLASIFICADA
- 2.5. ESTUDIO DE GESTION DE RESIDUOS

3. DIRECCIÓN DE OBRA

- 3.1. LIBRO DE ÓRDENES
- 3.2. CERTIFICACIONES DE OBRA EJECUTADA
- 3.3. PLANOS DE OBRA
- 3.4. ACTAS E INFORMES DE LA DIRECCIÓN DE OBRA
- 3.5. DOCUMENTACIÓN FINAL DE OBRA, LIBRO DEL EDIFICIO

4. PROGRAMA DE NECESIDADES

- 4.1. TABLA DE USOS Y SUPERFICIES
- 4.2. REQUISITOS GENERALES
- 4.3. REQUISITOS ESPECÍFICOS RELATIVOS A LOS ESPACIOS
- 4.4. REQUISITOS REFERENTES A LAS INSTALACIONES
 - 4.4.1.- ILUMINACIÓN
 - 4.4.2.- CLIMATIZACIÓN
 - 4.4.3.- RENOVACIÓN DE AIRE
 - 4.4.4.- INSTALACIÓN DE BAJA TENSIÓN
 - 4.4.5.- INSTALACIÓN EN ALTA TENSIÓN
 - 4.4.6.- DOMÓTICA Y REGULACIÓN
 - 4.4.7.- FONTANERÍA Y SANEAMIENTO
 - 4.4.8.- AGUA CALIENTE SANITARIA
 - 4.4.9.- MEGAFONÍA
 - 4.4.10.- SEGURIDAD ANTI-INTRUSIÓN
 - 4.4.11.- TELECOMUNICACIONES

4.4.12.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

4.4.13.- AMAESTRAMIENTO DE LLAVES

4.5. CRITERIOS DE DISEÑO REFERENTES A LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL EDIFICIO

4.5.1.- COMPACIDAD, ORIENTACIÓN, CARACTERÍSTICAS DE LA ENVOLVENTE Y
HERMETICIDAD

- Compacidad y orientación.
- Características de la envolvente.
- Hermeticidad.

4.5.2.- PRODUCCIÓN DE ENERGÍA RENOVABLE

4.5.3.- PARÁMETROS A CUMPLIR

4.5.4.- VIABILIDAD TÉCNICO-ECONÓMICA DEL EDIFICIO

4.5.5.- DISEÑO PASIVO

- Limitación de la demanda de calefacción
- Huella de carbono

4.5.6.- CUANTIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA Y EL CONFORT

5. REFERENCIAS Y DOCUMENTACIÓN DE PARTIDA

6. MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA

1. OBJETO Y ALCANCE DEL CONTRATO

1.1. OBJETO DEL CONTRATO

El presente Pliego tiene por objeto definir las prescripciones técnicas que deberán regir la prestación de los servicios de redacción del Proyecto de Ejecución de las obras de reforma y ampliación del Palacio de Berriosuso, sito en calle Santa Eulalia nº 13 de Berriosuso, municipio de Berrioplano, para su transformación en Centro Social y Comunitario, así como, cuando dichas prestaciones formen parte del contrato conforme al Pliego regulador, la Dirección Facultativa de las obras y la Coordinación de Seguridad y Salud durante su ejecución.

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas, conjuntamente con el Pliego Regulador del contrato establecen la adjudicación y contratación de dicha asistencia técnica.

La actuación se desarrollará sobre un inmueble histórico de origen medieval, identificado en la documentación aportada como antiguo palacio de cabo de armería, con protección integral (G1). La intervención deberá compatibilizar el nuevo uso público con la conservación de los valores patrimoniales del inmueble, evitando transformaciones innecesarias de la volumetría, fachadas y elementos protegidos.

La Memoria valorada facilitada por el Ayuntamiento constituye documento base y marco de referencia para el Proyecto de Ejecución, pero no sustituye al proyecto ni exime al equipo adjudicatario de efectuar las comprobaciones, cálculos, mediciones, levantamientos, comprobaciones normativas y verificaciones técnicas que resulten necesarias.

El presupuesto de contrata de la Memoria valorada, incluido el 15% de G.G. y B.I. es de **670.458,00 €** (IVA no incluido) y tiene carácter orientativo.

1.2. ALCANCE DEL CONTRATO

El alcance comprende, con carácter general, todos los trabajos técnicos necesarios para entregar un proyecto completo, coordinado, legalizable, constructivamente definido y apto para licitación y ejecución de las obras, incluyendo la integración de las soluciones arquitectónicas, estructurales, de instalaciones y de seguridad y salud.

El equipo adjudicatario deberá, como mínimo:

- Analizar la Memoria valorada, el proceso participativo y toda la documentación histórica y técnica facilitada por el Ayuntamiento.
- Comprobar que la edificación existente en la actualidad se ajusta a los planos facilitados del estado actual.
- Realizar las visitas, levantamientos, mediciones, comprobaciones geométricas y reconocimientos necesarios.
- Comprobar las acometidas existentes de electricidad, abastecimiento, saneamiento y gas y determinar su idoneidad para el nuevo uso.
- Desarrollar el programa funcional y las distribuciones de referencia, pudiendo introducir ajustes razonables que mejoren la funcionalidad sin alterar sustancialmente los valores patrimoniales ni el programa de necesidades.
- Desarrollar la ampliación prevista mediante una solución ligera y transparente adosada a la fachada sur del volumen norte, manteniendo como referencia la solución de galería acristalada que ha sido objeto de conformidad por el Departamento de Cultura, salvo que el órgano competente determine otra solución.
- Resolver la accesibilidad universal, seguridad de utilización, evacuación, protección contra incendios, condiciones acústicas, salubridad, eficiencia energética y demás exigencias reglamentarias.
- Redactar la documentación complementaria y las modificaciones derivadas de los requerimientos de los órganos competentes en materia de Patrimonio Arquitectónico, Actividad (Protección Civil), etc. así como la incorporación de las observaciones o requerimientos que formule el Ayuntamiento.
- Redactar el proyecto de ejecución e integrar los proyectos específicos de instalaciones que resulten preceptivos y necesarios (electricidad, iluminación, calefacción y climatización, ventilación mecánica, fontanería y

saneamiento, seguridad anti-intrusión, telecomunicaciones, megafonía, control y nuevas tecnologías, aparato elevador, eficiencia energética, etc.)

- Redactar el Estudio de Seguridad y Salud, Programa de Control de Calidad, Proyecto de Actividad Clasificada y Estudio de Gestión de Residuos cuando sean exigibles.
- Obtener, tramitar y/o atender técnicamente las autorizaciones, informes o requerimientos sectoriales que formen parte de la prestación, en particular los relacionados con patrimonio arquitectónico, actividad y suministros.
- Preparar la documentación gráfica y escrita con grado de definición suficiente para la ejecución, medición, valoración y control de las obras.
- Ejercer las funciones propias de la Dirección de obra (Arquitecto), Dirección de Ingeniería, Dirección de ejecución de obra y Coordinación de seguridad y salud (en fase de proyecto y fase de obra), hasta la completa finalización y recepción de las obras.
- Entregar la documentación final de obra y la documentación del Libro del Edificio y resolución de cualquier trámite de carácter técnico que pueda ser exigible por la Administración competente al respecto para llevar a cabo la obra de construcción, su legalización y puesta en marcha para la puesta en servicio y mantenimiento de las instalaciones.
- Asesorar al Ayuntamiento en reuniones técnicas y explicativas, así como formar parte de la mesa de contratación para la licitación de las obras de reforma y ampliación.

La prestación incluye la coordinación interdisciplinar del proyecto. No se admitirán soluciones parciales o incompatibles entre arquitectura, estructura, instalaciones, protección contra incendios, accesibilidad, eficiencia energética y mantenimiento.

Cualquier solución que pueda afectar a un elemento protegido deberá identificarse en el proyecto y justificarse desde el punto de vista patrimonial, constructivo y funcional.

En ningún caso podrán servir las normas contenidas en este documento para justificar la omisión de estudios o descripciones que por la legislación vigente deban integrar la documentación del proyecto o vengan exigidas por las características específicas de la obra para la ejecución de la misma.

Las ofertas económicas se ajustarán a las siguientes reglas:

1. Los precios ofertados por los licitadores, comprenderán necesariamente cuantos costes directos e indirectos intervengan en la operación, retribución de personal al servicio por cualquier título del contratista, o quien con él coopere, Seguridad Social y cargas fiscales del personal, impuestos y arbitrios de cualquier esfera fiscal, incluyendo el IVA, así como el propio beneficio industrial de forma que ninguno de estos conceptos podrá ser repercutido por el adjudicatario fuera del precio por él ofertado y aceptado.
2. El precio ofertado comprenderá necesariamente los siguientes conceptos:
 - Honorarios para la redacción del Proyecto de construcción; tanto ejecutivo, arquitectónico como de urbanización.
 - Honorarios para el Cálculo y la Optimización energética.
 - Honorarios para la redacción del Proyecto de Actividad e Informe Fin de Obra de actividad.
 - Honorarios para la redacción del Estudio de Seguridad y Salud, incluida la Coordinación de Seguridad y Salud en fase de proyecto.
 - Honorarios para la redacción del Estudio de Gestión de residuos de construcción y demolición.
 - Honorarios para la redacción de los Proyectos independientes de desarrollo de instalaciones.
 - Actualización del Estudio geotécnico y Levantamiento topográfico de la parcela, si fuera preciso.
 - Honorarios de Dirección Técnica de las obras relativa a Arquitectura, ingenierías y Dirección de ejecución material, así como la Coordinación de Seguridad y Salud en fase de ejecución de las obras.
 - Control de calidad.
 - Control Técnico.

- Libro del Edificio.
- Seguro de responsabilidad civil.

Los proyectos deberán resolverse en todos sus aspectos legales y normativos, técnicos, funcionales, de habitabilidad y de diseño para que satisfagan claramente, a criterio de la propiedad, la misión para la cual se redactan.

Con carácter general y sin que ello suponga una limitación al proyecto, deberá cumplir todas las disposiciones y normativas legales vigentes. También deberá cumplir la normativa específica que afecte al uso del nuevo edificio.

El Proyecto deberá cumplir las exigencias de eficiencia energética que resulten aplicables a las obras de reforma y ampliación objeto del contrato, de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación, el **Real Decreto 390/2021**, de 1 de junio, modificaciones introducidas por el **Real Decreto 659/2025**, de 22 de julio, y demás normativa aplicable.

Tratándose de un inmueble catalogado con grado de protección integral, **las soluciones de mejora de la eficiencia energética deberán ser compatibles con las determinaciones de protección patrimonial**. Cuando el cumplimiento de una determinada exigencia energética resulte incompatible con la conservación de elementos protegidos, deberá justificarse expresamente en el Proyecto, identificando el elemento afectado, la exigencia de que se trate y las soluciones alternativas estudiadas.

Antes de la entrega definitiva, el equipo redactor realizará una revisión interdisciplinar que incluya, al menos, comprobación de superficies, accesibilidad, evacuación, incendios, estructura, envolvente, instalaciones, eficiencia energética, mediciones y presupuesto.

Las principales decisiones de diseño deberán poder identificarse en la documentación gráfica y en el pliego de condiciones.

1.3. CONDICIONANTES DE EDIFICACIÓN DEL SOLAR

El Palacio está ubicado en la parcela catastral nº 8 del polígono 14 de Berriosuso cuya superficie es de 1.326,76 m², según la documentación catastral recogida en la Memoria valorada.

El edificio presenta una volumetría compacta, varias alturas —planta baja, planta primera y bajo cubierta (en la torre) —, cubiertas inclinadas y una implantación parcialmente exenta.

El inmueble en su mayor parte se encuentra estructuralmente consolidado y conserva elementos de mampostería y sillería. Las principales fachadas y la cubierta se consideran elementos de especial sensibilidad patrimonial. La intervención exterior se limitará a las actuaciones compatibles con el régimen de protección y, en particular, a la ampliación prevista en el patio interior mediante una galería/pasarela adosada al ala norte.

La Sección de Patrimonio Arquitectónico del Departamento de Cultura ha manifestado su conformidad con la propuesta de galería en los términos planteados en la Memoria valorada. El proyecto deberá, no obstante, comprobar la vigencia y alcance del informe patrimonial arquitectónico y cumplir las condiciones que establezca el órgano competente al tramitar el proyecto.

La configuración existente, la protección integral y la necesidad de conservar las fachadas principales (posibilidad de nuevos huecos en planta primera con condiciones) constituyen condicionantes esenciales del diseño. No se considerará objetivo del proyecto modificar libremente la volumetría o las fachadas protegidas, sino resolver el programa con la mínima afección compatible con el uso público.

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble 310000000002446736ZP

Municipio BERRIOPLANO / BERRIOBEITI

Cód. 902

Entidad BERRIOSUSO

Expedida 13/8/2026

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m ²)		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
		Principal	Común		
14 8 1 1	CL SANTA EULALIA, 13 Bajo	641,07		ALMACEN	1880
14 8 1 2	CL SANTA EULALIA, 13 Bajo	497,02		JARDINERIA	2010



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.

Hoja 1 / 1

2. DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO

2.1. PROYECTO DE EJECUCIÓN

El Proyecto de Ejecución deberá contener, como mínimo, los documentos exigibles por la normativa vigente y, en particular, los definidos en el Anejo I del Código Técnico de la Edificación, con el nivel de desarrollo propio de un proyecto destinado a contratar y ejecutar las obras.

Deberá incluir, como mínimo:

- Memoria informativa:
 - Autor del encargo.
 - Autor del proyecto
 - Objeto del proyecto
 - Información previa:
 - Antecedentes arquitectónicos, urbanísticos, técnicos, etc. Condicionantes de partida.
 - Datos de emplazamiento: situación, forma, lindes, superficies, altimetría, orientación, etc.
- Memoria descriptiva y justificativa:
 - Justificación de la solución en los siguientes aspectos: funcionales, formales, constructivos y económicos. Orientación y enclave del edificio. Esquema de circulación.
 - Planeamiento que le afecta, así como su adecuación al mismo.
 - Justificación del cumplimiento de la Normativa de obligado cumplimiento aplicable.
 - Programa de necesidades y Cuadros de superficies:
 - Superficies útiles por habitáculo y total.
 - Superficie construida por usos y total.
 - Justificación relativa al Patrimonio Arquitectónico, con un apartado específico en el que se justifique:
 - Los elementos protegidos;
 - Las actuaciones previstas sobre cada uno de ellos;
 - Los valores arquitectónicos, históricos o constructivos que deben preservarse.
 - Los elementos que se conservan, restauran, modifican o incorporan;
 - Las soluciones de conservación, restauración o adaptación propuestas.
 - Las posibles afecciones a fachadas, cubierta y volumetría;
 - Las posibles afecciones derivadas de las instalaciones;
 - La compatibilidad de la solución propuesta con las condiciones de protección del inmueble.
- Memoria constructiva (movimiento de tierras, albañilería, cubierta, carpinterías, cerrajería, acristalamiento, solados y revestimientos, cerramientos).
- Justificación urbanística y de las condiciones de protección patrimonial.
- Cumplimiento del CTE y de la normativa sectorial aplicable.
- Justificación de accesibilidad y seguridad de utilización.
- Justificación de seguridad en caso de incendio y evacuación.
- Justificación de condiciones acústicas.
- Justificación de salubridad y protección frente a humedad.
- Justificación de eficiencia energética y certificación energética cuando proceda.
- Urbanización (si procediera: riego, pavimentaciones exteriores, recogida de pluviales, drenajes, etc.).
- Otros conceptos como equipamiento, mobiliario fijo, señalética, etc.
- Memoria y cálculos estructurales de la ampliación y de las intervenciones que afecten a elementos resistentes.
- Memoria y cálculos de las instalaciones.
- Plan de mantenimiento y criterios de conservación.

- Planos de situación, emplazamiento, estado actual, derribos (si procediera), plantas, cubiertas, alzados, secciones (mínimo 2 secciones realizadas en planos perpendiculares entre sí), acotamientos, tabiquería, acabados, carpinterías, detalles constructivos (al menos una sección por cada tipo diferente de cerramiento y las que definan los encuentros con las carpinterías y los elementos singulares, así como todas las demás secciones que se estimen necesarias para la completa definición del proyecto), estructura, instalaciones completas, urbanización y otros planos que se estimen necesarios para la completa definición del proyecto.
- Pliego de Prescripciones Técnicas de las obras. Se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución. Abarcará los aspectos legales, facultativos, económicos y técnicos. En el aspecto técnico se establecerán prescripciones sobre los materiales y la ejecución de la obra, calidad, ensayos de control, tolerancias, criterios de aceptación o rechazo, criterios de valoración de nuevas unidades de obra, así como criterios de medición y abono de las unidades de obra correctamente ejecutadas.
- Mediciones y presupuesto completo, con unidades suficientemente definidas. Todas las partidas que comprende la definición del proyecto se desarrollarán de la forma más detallada posible, sin que pueda dar origen a varias interpretaciones, indicando dimensiones, características, calidades, terminaciones, desarrollando las mediciones con arreglo a las pautas marcadas en el Pliego de Condiciones, observando en su defecto lo dispuesto por la N.T.E.
- Presupuesto desglosado por capítulos y subcapítulos, coherente con las mediciones. Todas las partidas que han sido objeto de medición serán valoradas con los precios vigentes en el momento de la redacción del proyecto. En el presupuesto se incluirán los capítulos específicos correspondientes a las Instalaciones, Estudio de Seguridad y Salud, Plan de Control de Calidad y Estudio de Gestión de residuos.

Se incluirán precios unitarios y se descompondrán todos los precios con arreglo a tablas de rendimientos o criterios que el proyectista crea oportunos. Se evitará, en la medida de lo posible, incluir en un mismo capítulo partidas correspondientes a diferentes gremios. Se entiende que el presupuesto se realizará con precios de mercado. Se evitarán las partidas alzadas y los elementos o unidades a decidir en obra.

Además, se incluirá una hoja resumen del presupuesto donde se reflejarán todos los Capítulos con sus correspondientes importes de ejecución material y se desglosarán los siguientes conceptos:

- PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL.
- 15% DE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL
- TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA.
- 21% DE IVA.
- TOTAL PRESUPUESTO, IVA INCLUIDO.

El presupuesto contemplará las partidas correspondientes a la **limpieza final de la obra** (limpieza completa de suelos, paredes, vidrios, sanitarios, mobiliario de proyecto, etc. y a la colocación del **cartel publicitario de la obra**.

- Programa de desarrollo de los trabajos y, cuando proceda, planificación valorada.
- Estudio de gestión de residuos.
- Estudio de Seguridad y Salud.
- Programa de Control de Calidad.
- Proyecto de Actividad Clasificada.
- Esquemas y detalles de coordinación de instalaciones.
- PLANNIG DE OBRA con expresión de los plazos totales y parciales de la ejecución de la obra y con indicación de la estimación crono-económica de la misma.
- Cualquier otro documento que se considere necesario para la comprensión del proyecto.

La relación descrita es orientativa y en ningún caso obliga al proyectista a distribuir el anteproyecto ajustándose a esta ordenación; pero todos los conceptos aquí reflejados deben aparecer en la documentación.

La conveniencia de actualización de un levantamiento topográfico y del Estudio Geotécnico se deja a criterio del proyectista.

La documentación de 2010 tendrá carácter de antecedente. No podrá utilizarse como justificación de una solución sin verificar previamente su correspondencia con la realidad construida.

Si fuera necesario se establecerán reuniones de trabajo monográficas para abordar temas específicos de instalaciones y otras partes del proyecto. A lo largo de todo el proceso también se tendrá en cuenta la opinión de los responsables de su mantenimiento, para lo cual podrán organizarse reuniones y consultas específicas.

Se entregará 1 COPIA COMPLETA DEL PROYECTO VISADO en formato PF y COPIA DIGITAL del PROYECTO COMPLETO EDITABLE (en los formatos originales de trabajo: Word, Presto, Autocad, etc.) Esta contendrá además, el PRESUPUESTO en formatos PRESTO, BC3 y Excel.

2.1.1.- PROYECTOS DE INSTALACIONES

Las instalaciones deberán desarrollarse con el nivel de proyecto exigible por su normativa específica, integrándose en el Proyecto de Ejecución y, cuando proceda, mediante proyectos independientes firmados por técnicos competentes.

Como mínimo se estudiarán y definirán las instalaciones de:

- Electricidad.
- Alta tensión en caso de que la compañía distribuidora lo exija.
- Climatización/calefacción.
- Generación de energía renovable (si procediera).
- Iluminación.
- Ventilación
- Telecomunicaciones, voz y datos.
- Fontanería y saneamiento.
- Actividad clasificada y protección contra incendios.
- Seguridad contra intrusión.
- Megafonía, regulación y control.
- Aparato elevador.
- Nuevas tecnologías: telegestión, integración sistemas, domótica, videoconferencia, videoportero.

El diseño deberá priorizar la integración arquitectónica. Los recorridos de conductos, bandejas, tuberías, equipos y registros se dispondrán de forma que se minimice la afección a muros, forjados, bóvedas, elementos de sillería, carpinterías y otros elementos de valor patrimonial.

Se acompañará el Certificado de Eficiencia Energética correspondiente debidamente justificado.

2.2. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD

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

Contendrá como mínimo los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva de los procedimientos, equipos técnicos y medios auxiliares que hayan de utilizarse o cuya utilización pueda preverse; identificación de los riesgos laborales que puedan ser evitados. Relación de los riesgos laborales que no puedan eliminarse, especificando las medidas preventivas y protecciones técnicas para su control. Asimismo, se incluirá la descripción de los servicios sanitarios y comunes de que deberá estar dotado el centro de trabajo de la obra.

2. Pliego de condiciones particulares en el que se tendrán en cuenta las normas legales y reglamentarias aplicables a las especificaciones técnicas propias de la obra de que se trate.
3. Plano de la situación de vallados, zonas de acopios, circulación de transportes, casetas de obra.
4. Planos en los que se desarrollarán los gráficos y esquemas necesarios para la mejor definición y comprensión de las medidas preventivas definidas en la memoria.
5. Mediciones de todas aquellas unidades o elementos de seguridad y salud en el trabajo.
6. Presupuesto que cuantifique el conjunto de gastos previstos para la aplicación y ejecución del estudio de seguridad y salud.

2.3. PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD

Se redactará un Programa de Control de Calidad específico, coherente con las unidades de obra proyectadas y especialmente exigente en aquellas soluciones en las que la durabilidad, compatibilidad o estanqueidad sean críticas.

Se prestará especial atención a impermeabilizaciones, aislamientos, carpinterías y vidrios, muro cortina, encuentros entre sistemas nuevos y existentes, materiales de acabado, protección frente a humedad, instalaciones térmicas y sistemas de regulación y control.

El programa deberá definir controles documentales, ensayos, pruebas, inspecciones y criterios de aceptación y rechazo, así como la documentación que deberá incorporarse al expediente final de obra y protocolos de puesta en marcha con los instaladores.

2.4. PROYECTO DE ACTIVIDAD CLASIFICADA

Se redactará el correspondiente Proyecto de Actividad y coordinará su contenido con el Proyecto de Ejecución, evitando duplicidades y contradicciones. Se contemplarán, entre otros, aforo, accesibilidad, evacuación, protección contra incendios, condiciones acústicas, ventilación, instalaciones, horarios y condiciones de funcionamiento, así como la documentación gráfica correspondiente.

2.5. ESTUDIO DE GESTION DE RESIDUOS

El adjudicatario deberá incluir en el proyecto un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, cuyo contenido queda establecido en el RD 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

En un edificio protegido se priorizará la conservación y reutilización de elementos siempre que sea compatible con la intervención. Los residuos procedentes de elementos antiguos o potencialmente singulares deberán gestionarse de forma diferenciada cuando resulte procedente.

3. DIRECCIÓN DE OBRA

La Dirección de Obra y la Coordinación de Seguridad y Salud se ejecutará, de acuerdo con lo establecido en los Pliegos de Prescripciones Administrativas Particulares y Técnicas que rigen esta contratación, incluyéndose dentro de sus funciones, entre otras, las siguientes:

- Informar, a petición de la Ayuntamiento Contratante, los documentos y ofertas de los licitadores que se presenten a la contratación de la ejecución de las obras.
- Participar en todas las tareas de replanteo que indique la Administración contratante.

- Dar las órdenes oportunas y dirigir las obras efectuando para ello todas las visitas de obra que resulten necesarias para el buen desarrollo de las mismas, con un mínimo de una visita semanal.
- Coordinar al equipo técnico facultativo de la obra, interpretar técnica, económica y estéticamente el proyecto de ejecución y adoptar las medidas necesarias para llevar a término el desarrollo del proyecto, estableciendo las adaptaciones, detalles complementarios y modificaciones que pueda requerir la realización de la obra.
- Coordinación, si procediera, con otras Direcciones de Obras de otras actuaciones.
- 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 el contratista.
- Informar mensualmente, y/o siempre que sea necesario, a la Administración contratante de la marcha de las obras (estado técnico y económico), así como de las modificaciones que considere conveniente introducir con antelación suficiente para que puedan ser estudiadas y aprobadas, sin que ello suponga incumplir el régimen jurídico que rige para las mismas ni produzca retrasos en la ejecución. Los informes mensuales podrán incluir, si lo solicitase la Administración contratante, fotografías en color del estado general de las obras y de los elementos de la obra más singulares.
- Participar en la recepción de obra conforme a lo establecido legal o reglamentariamente.
- Practicar la liquidación final de la obra en un plazo máximo de dos meses desde la recepción o conformidad de las mismas.
- En su caso, redactar los presupuestos o proyectos reformados.
- Colaborar y proporcionar la documentación requerida por la Administración contratante para autorizaciones administrativas, etc.
- Exigir al contratista, directamente o través, del personal a sus órdenes, el cumplimiento de las condiciones generales.
- Exigir a la adjudicataria del contrato de obra la existencia de medios y organización suficiente como para llevar a buen fin el proyecto encomendado.
- Garantizar la ejecución de las obras con estricta sujeción al proyecto aprobado o modificaciones debidamente aprobadas y el cumplimiento del programa de trabajos.
- Definir aquellas condiciones técnicas que los Pliego de Prescripciones Técnicas del Proyecto dejen a su decisión.
- Estudiar las incidencias o problemas planteados en las obras que impidan el normal cumplimiento del contrato o aconsejen su modificación, tramitando, en su caso, las propuestas correspondientes, incluida la propuesta de modificación, en casos de emergencia.
- 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.
- Proponer las actuaciones procedentes para obtener de los Organismos y de los particulares, los permisos y autorizaciones necesarios para la ejecución de las obras y ocupación de los bienes afectados por ellas y resolver los problemas planteados por los servicios y servidumbres relacionados con las mismas. Bajo este concepto, gestionará solicitudes o conflictos con Organismos, servicios y particulares, tramitando las solicitudes, informes, quejas y soluciones a las mismas y las expondrá en el Ayuntamiento para su conocimiento y aprobación.
- Tramitar cuantas incidencias surjan durante el desarrollo del contrato y convocar las reuniones que estime necesarias.

- Control del plazo de ejecución de las obras y control de calidad de materiales y procesos.
- Informe del Plan de Seguridad y Salud.
- Coordinación en materia de seguridad y salud durante la ejecución de las obras.
- En caso de emergencia, el Director de Obra podrá ordenar la realización de aquellas unidades de obra que sean imprescindibles para garantizar la permanencia de obra ya ejecutada o evitar daños inminentes a terceros, quedando obligado el contratista de las obras a poner a su disposición los medios técnicos y humanos necesarios. Desaparecida la causa determinante de la emergencia, el Director dará cuenta inmediata a la Administración contratante, a fin de tramitar el oportuno expediente.
- Presentar en soporte informático PDF y editable (Autocad) los planos definitivos de obra civil e instalaciones al finalizar las obras.
- Gestionar ante los Organismos Oficiales, los boletines y contratos de las diferentes redes y Servicios que fueran necesarios para la puesta definitiva de funcionamiento de los mismos.
- Facilitar a la Administración contratante, los manuales de mantenimiento de las instalaciones y cuanta documentación técnica sea necesaria para facilitar un buen mantenimiento de las obras ejecutadas.
- Cumplir y hacer cumplir lo dispuesto en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras.
- Coordinar la aplicación de los principios generales de prevención y de seguridad.
- Coordinar las actividades de la obra para garantizar que los contratistas, subcontratistas y trabajadores autónomos apliquen de manera coherente y responsable los principios de acción preventiva.
- Aprobar el plan de seguridad y salud elaborado por el contratista, y en su caso, las modificaciones introducidas en el mismo.
- Coordinar las acciones y funciones de control de la aplicación correcta de los métodos de trabajo.
- Adoptar las medidas necesarias para que sólo las personas autorizadas puedan acceder a la obra.
- 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 los instaladores que hayan intervenido en la obra, dará las instrucciones precisas e información necesaria a la/s persona/s del centro responsable del funcionamiento diario de las instalaciones.

3.1. LIBRO DE ÓRDENES

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

Las órdenes que afecten a elementos protegidos, soluciones estructurales, estanqueidad, instalaciones críticas, seguridad o modificaciones de proyecto deberán quedar especialmente documentadas.

3.2. CERTIFICACIONES DE OBRA EJECUTADA

Las certificaciones de obra se presentarán cada mes y serán confeccionadas y conformadas por la Dirección de la obra para ser presentadas al Ayuntamiento de Berrioplano.

3.3. PLANOS DE OBRA

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

Toda modificación relevante respecto del proyecto deberá quedar identificada, justificada y documentada. Las modificaciones que afecten al patrimonio protegido requerirán, además, la tramitación que corresponda ante el órgano competente.

3.4. ACTAS E INFORMES DE LA DIRECCIÓN DE OBRA

Se redactarán las actas de replanteo, recepción, reuniones y demás documentos legalmente exigibles. Asimismo, se emitirán informes de seguimiento cuando sean requeridos por el Ayuntamiento y, como mínimo, informes periódicos que permitan conocer el volumen de obra ejecutada, avance físico y económico, problemas, incidencias, riesgos, previsión de finalización, decisiones pendientes y todo lo que pueda resultar de interés para el Ayuntamiento de Berrioplano.

La Dirección Facultativa deberá advertir inmediatamente al Ayuntamiento de cualquier circunstancia que pueda afectar al coste, plazo, calidad, seguridad o cumplimiento patrimonial de la obra.

Las visitas referentes a la coordinación de seguridad y salud durante las obras se documentarán en actas aparte por parte de la persona designada para ello.

3.5. DOCUMENTACIÓN FINAL DE OBRA, LIBRO DEL EDIFICIO

Al finalizar las obras se recopilará la documentación final necesaria para la correcta utilización, conservación y mantenimiento del edificio, incluyendo planos as-built, certificados, boletines, actas de pruebas, manuales de instalaciones, garantías, fichas técnicas, instrucciones de mantenimiento y documentación de legalización.

La documentación gráfica final deberá reflejar las modificaciones realmente ejecutadas y la ubicación de registros, equipos, llaves de corte, cuadros, válvulas, elementos de control y demás componentes relevantes.

La Dirección Facultativa de la obra preparará documentación final de obra, incluido el libro del edificio que contendrá todo lo exigido en el Decreto Foral 322/2000, de 2 de octubre, del Gobierno de Navarra, por el que se regula el Libro del Edificio. BON 129/2000, de 25 octubre 2000 y la Orden Foral 1217/2000, de 30 de octubre del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se aprueban los modelos de documentos que deben incluirse en el Libro del Edificio, BON 139/2000, de 17 noviembre 2000 que desarrollado para viviendas se adaptará al edificio que se proyecta.

- Certificado Final de Obra.
- Actas e informes generados durante la ejecución de las obras, donde se reflejen las instrucciones y órdenes dadas a lo largo de la misma.
- Documentación fotográfica de todas las fases de la obra (con especial atención a la cimentación, estructura, las instalaciones y elementos que queden ocultos). Esta documentación podrá complementarse con videos si las fotografías no fueran suficientemente aclarativas.
- Planos actualizados en formato PDF y editable (Autocad): como mínimo plantas generales, cubiertas, alzados secciones e instalaciones.
- Certificados, ensayos y pruebas sobre productos, elementos constructivos e instalaciones.
- Instrucciones de uso y mantenimiento del edificio terminado, de conformidad con lo establecido en el CTE y demás normativa aplicable.
- Plan de mantenimiento del edificio con la planificación de las operaciones programadas para el mantenimiento del edificio y de sus instalaciones.

Igualmente se facilitará a la propiedad los datos necesarios, en el formato electrónico que se solicite.

4. PROGRAMA DE NECESIDADES

4.1. TABLA DE USOS Y SUPERFICIES

El programa funcional parte de la Memoria valorada y del proceso participativo desarrollado en 2025. La configuración del edificio limita la posibilidad de modificar sustancialmente las superficies y relaciones espaciales, por lo que el Proyecto de Ejecución deberá respetar el programa, salvo ajustes justificados que mejoren la funcionalidad y sean compatibles con la protección patrimonial.

La Memoria valorada identifica una superficie útil existente total de 429,76 m² y una superficie construida existente de 643,40 m². Las superficies definitivas de cada recinto deberán comprobarse y fijarse en el Proyecto de Ejecución.

El programa de espacios y superficies útiles es el siguiente:

ESPACIO	SUPERF. ÚTIL DE REFERENCIA EN PLANOS (M2)	OBSERVACIONES
PLANTA BAJA		
Acceso / Zaguán / Información	80,11 m2	
Consejería	7,89 m2	
Sala formación 1	28,96 m2	
Txiki Txoko	38,68 m2	
Gazte Txoko	25,69 m2	
Espacio de proyecciones	24,47 m2	
Aseos	12,85 m2	
Almacén / Instalaciones	20,27 m2	
Escaleras / Distribuidores / Galería pasillo	Según Memoria valorada	
PLANTA PRIMERA		
Sala lectura y estudio	59,01 m2	
Sala formación 2	26,59 m2	
Oficina 1	17,01 m2	
Oficina 2	14,17 m2	
Oficina 3	8,15 m2	
Sala reuniones / formación.	47,51 m2	
Aseos	12,03 m2	
Escaleras / Distribuidores / Galería pasillo	Según Memoria valorada	
PLANTA SEGUNDA (BAJOCUBIERTA)		
Torreón	20,29 m2	
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	429,76 m2 en su estado actual	448,79 m2 excluyendo la galería exterior

SUPERFICIE CONSTRUIDA – AMPLIACIÓN

Existente:

SUPERFICIE CONSTRUIDA P. BAJA:	312,74 m2.
SUPERFICIE CONSTRUIDA P. PRIMERA:	290,43 m2.
SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO CUBIERTA (Torreón):	40,23 m2

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA:	643,40 m2

Ampliación:

GALERÍA (PASARELA) P. BAJA:	54,85 m2
GALERÍA (PASARELA) P. PRIMERA:	54,85 m2

TOTAL AMPLIACIÓN:	109,70 m2

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA CON AMPLIACIÓN: 753,10 m2

También se tendrá en cuenta las circulaciones que sean necesarias (escaleras, distribuidores, etc.) así como el ascensor.

Las superficies indicadas con carácter aproximado no constituyen por sí mismas tolerancias de incumplimiento. El proyecto deberá establecer un cuadro final de superficies útiles y construidas, justificando cualquier diferencia respecto de la Memoria valorada y asegurando el cumplimiento de las condiciones funcionales y normativas.

El porche o pérgola acristalada sobre el patio, prevista para una fase futura, no forma parte de esta fase.

4.2. REQUISITOS GENERALES

- Conservar los valores patrimoniales del edificio y aplicar el principio de mínima intervención compatible con el uso.
- Evitar intervenciones innecesarias sobre fachadas principales, cubierta, estructura y elementos históricos.
- Garantizar accesibilidad universal en los recorridos y espacios exigibles, teniendo en cuenta las limitaciones derivadas de la protección integral y justificando cualquier imposibilidad material.
- Resolver la evacuación y seguridad contra incendios sin introducir elementos incompatibles con el carácter del inmueble.
- Proporcionar espacios flexibles y capaces de admitir usos comunitarios diversos.
- Evitar recorridos innecesarios a través de salas de uso, aprovechando la nueva galería como elemento distribuidor.
- Facilitar la explotación municipal, mantenimiento y reposición de equipos.
- Reducir ruido y vibraciones de instalaciones, especialmente en las salas de formación, reunión, lectura y usos musicales puntuales.
- Priorizar materiales durables, reparables y compatibles con los existentes.
- Coordinar todas las instalaciones para minimizar rozas, perforaciones y ocupación visual.
- Definir con precisión los encuentros entre obra nueva y edificio existente.
- Se deberán tener en cuenta el uso de soluciones constructivas, materiales e instalaciones que garanticen la mayor durabilidad con los menores gastos de conservación, sin detrimento de la calidad arquitectónica. Asimismo, para

facilitar tanto el uso como el mantenimiento, las soluciones constructivas deberán ser en todo caso, robustas, intuitivas y sencillas.

- Se procurará que las ventanas, cristaleras, etc. permitan su limpieza y mantenimiento sin medios externos (arneses, grúas, plataformas, etc.)

4.3. REQUERISITOS ESPECÍFICOS RELATIVOS A LOS ESPACIOS

La distribución de referencia de la Memoria valorada deberá desarrollarse con especial atención a la funcionalidad y flexibilidad. Se admiten ajustes que mejoren las relaciones entre espacios, siempre que no reduzcan las superficies necesarias, no comprometan la accesibilidad ni afecten injustificadamente a elementos protegidos.

PLANTA BAJA

Deberá resolverse un acceso claramente identificable, con recepción/conserjería e información municipal, aseos y núcleo de comunicación vertical.

La zona de Txiki Txoko y Gazte Txoko deberá poder utilizarse de forma independiente y, cuando sea compatible con el funcionamiento, como espacio conjunto.

La sala de formación deberá permitir diferentes configuraciones de mobiliario.

La sala de proyecciones deberá contemplar control de iluminación, condiciones acústicas y posibilidad de oscurecimiento.

PLANTA PRIMERA

La sala de lectura/estudio deberá mantener un carácter abierto y flexible.

Las 3 oficinas deberán permitir funcionamiento independiente sin perder la relación con el resto del centro.

La sala de reuniones/formación deberá ser apta para reuniones municipales, asociaciones y actividades formativas.

GALERÍA / AMPLIACIÓN

Deberá funcionar como recorrido distribuidor, conectar las diferentes estancias del ala norte y mejorar la iluminación y percepción espacial. Su diseño deberá considerar simultáneamente su función circulatoria y su comportamiento como elemento de transición térmica. La solución del acristalamiento deberá incorporar control solar y ventilación adecuados para evitar sobrecalentamiento y deslumbramiento siempre que sean compatibles con la protección arquitectónica patrimonial.

4.4. REQUISITOS REFERENTES A LAS INSTALACIONES

4.4.1.- ILUMINACIÓN

La iluminación se diseñará con tecnología LED de alta eficiencia, regulación y sectorización. Se distinguirán, como mínimo, iluminación general, iluminación de trabajo, iluminación de circulación y señalización.

Se priorizará el aprovechamiento de la luz natural. En espacios con proyecciones o necesidades de control lumínico se dispondrán sistemas de oscurecimiento y regulación.

La temperatura de color, reproducción cromática, uniformidad, deslumbramiento y niveles de iluminación se definirán según el uso de cada espacio y normativa aplicable. La iluminación de emergencia se integrará arquitectónicamente y se garantizará su mantenimiento.

4.4.2.- CLIMATIZACIÓN

Se proyectará una instalación de climatización eficiente, preferentemente basada en sistemas eléctricos de alta eficiencia y bombas de calor, salvo que el análisis técnico-económico y la normativa aconsejen otra solución.

El sistema deberá permitir zonificación por usos y horarios, control independiente de los espacios con distinta ocupación y reducción de consumos en periodos sin uso. Se evitará instalar equipos o conductos que dañen elementos protegidos.

Deberá analizarse la utilización de la galería como espacio de transición térmica, sin confiar exclusivamente en ella para garantizar el confort. Se estudiará el comportamiento de los cerramientos transparentes y las necesidades de protección solar.

Si la acometida de gas existente se mantiene, se justificará su necesidad real. No se mantendrán instalaciones de gas por mera existencia si existe una solución eléctrica más eficiente, segura y compatible con el edificio o por otra razón justificada.

4.4.3.- RENOVACIÓN DE AIRE

La ventilación deberá garantizar la calidad de aire interior exigida por la normativa y adaptarse a los diferentes niveles de ocupación.

Se priorizará la ventilación mecánica con recuperación de calor cuando resulte viable. Los equipos deberán ser accesibles para mantenimiento y los conductos se dispondrán con el mínimo impacto sobre el patrimonio.

En las salas de uso intermitente se preverá regulación por demanda mediante sensores de CO₂ u otros sistemas equivalentes cuando resulte técnicamente adecuado. El sistema deberá coordinarse con la climatización para evitar consumos innecesarios.

4.4.4.- INSTALACIÓN DE BAJA TENSIÓN

Se comprobará la acometida existente y su capacidad. La instalación deberá proyectarse conforme al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus ITC, con cuadros sectorizados, protecciones adecuadas, circuitos diferenciados, protección contra sobretensiones, puesta a tierra y reserva de capacidad.

Se preverán circuitos independientes para climatización, ventilación, iluminación, fuerza, ascensor, telecomunicaciones, seguridad, PCI y demás cargas relevantes.

Los cuadros se ubicarán en espacios accesibles para mantenimiento, fuera de recorridos de evacuación y con mínima afección visual. Se estudiará la instalación de sistemas de monitorización de consumos por usos o grandes cargas.

4.4.5.- INSTALACIÓN EN ALTA TENSIÓN

Se determinará en fase de proyecto si la potencia demandada y las condiciones del suministro hacen necesaria alguna actuación en alta tensión, centro de transformación o modificación de la infraestructura de suministro.

Si no resulta necesaria una instalación de alta tensión, el proyecto deberá dejar constancia expresa de la comprobación realizada y justificar la solución adoptada. Si fuese necesaria, deberá redactarse el proyecto específico correspondiente, tramitarse ante los organismos competentes y coordinarse con la compañía distribuidora.

4.4.6.- DOMÓTICA Y REGULACIÓN

Se proyectará un sistema de regulación y control que permita gestionar las instalaciones térmicas y de climatización, ventilación, iluminación y, cuando sea viable, consumos eléctricos y producción fotovoltaica asociada. La regulación para calefacción / climatización y control eléctrico deberá ser accesible de forma remota.

La regulación para iluminación cumplirá la normativa correspondiente. Se instalará detectores de presencia en aseos, oficio, almacén, etc.

El sistema deberá ser sencillo de utilizar por personal municipal, permitir programación horaria y reducir consumos en espacios sin ocupación. Se evitará una dependencia excesiva de sistemas propietarios que dificulte el mantenimiento.

Se dispondrá de monitorización suficiente para detectar consumos anómalos y evaluar el comportamiento energético del edificio.

4.4.7.- FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Se comprobarán las acometidas existentes y su capacidad. La instalación interior deberá sectorizarse y disponer de llaves de corte accesibles y correctamente identificadas.

Se priorizarán aparatos sanitarios y griferías de bajo consumo, sin comprometer el funcionamiento. El saneamiento deberá resolver correctamente ventilaciones, registros, pendientes y accesibilidad para mantenimiento.

Los recorridos de saneamiento y abastecimiento deberán minimizar afecciones a muros y elementos protegidos.

4.4.8.- AGUA CALIENTE SANITARIA

La producción de ACS se realizará se dimensionará en función de los usos reales del Centro Social, evitando sobredimensionamientos y en todo caso por medio de termos eléctricos de 15 litros.

Las tuberías serán de acero inoxidable y tendrán recorridos máximos de 12 m. desde los termos hasta los puntos de consumo.

Los termos se instalarán prioritariamente en locales húmedos y dispondrán de un juego de llaves que permitirá su aislamiento completo de la red con toma de aire para su vaciado completo sin necesidad de descolgarlo.

4.4.9.- MEGAFONÍA

Se preverá una instalación de megafonía o avisos generales en las zonas donde resulte necesaria para el funcionamiento del Centro Social y para facilitar la comunicación con las personas usuarias.

Deberá integrarse con las necesidades de emergencia cuando proceda y coordinarse con el sistema de protección contra incendios y las telecomunicaciones.

4.4.10.- SEGURIDAD ANTI-INTRUSIÓN

Se estudiará un sistema de detección anti-intrusión adecuado a un edificio municipal de uso comunitario, con protección de accesos y zonas sensibles.

Los elementos visibles deberán integrarse discretamente. Se evitarán fijaciones irreversibles en elementos patrimoniales. Se preverá la gestión de usuarios y mantenimiento.

4.4.11.- TELECOMUNICACIONES

Se preverá infraestructura de telecomunicaciones suficiente para uso municipal, redes de datos, telefonía, conectividad inalámbrica y futuras ampliaciones.

Se dispondrán registros, canalizaciones y puntos de conexión con capacidad de crecimiento. La infraestructura deberá coordinarse con la domótica, seguridad, megafonía y sistemas audiovisuales.

4.4.12.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

El proyecto deberá justificar el cumplimiento del CTE DB-SI y demás normativa aplicable al uso previsto, determinando ocupación, sectores de incendio, recorridos y salidas de evacuación, resistencia y reacción al fuego (en especial la estructura de madera existente), instalaciones de detección y extinción y señalización.

Las soluciones deberán compatibilizar la seguridad contra incendios con la conservación del edificio protegido. Se evitarán recorridos o soluciones que obliguen a alterar innecesariamente elementos de valor.

Se prestará especial atención a la evacuación de las personas con discapacidad y a la compatibilidad entre las exigencias de evacuación y la configuración histórica del inmueble.

Se incluirá detección automática en los espacios cerrados de uso no habitual como el cuarto de instalaciones y similares con replica de alarma en zona de recepción en caso de que la central se halle en otra ubicación.

4.4.13.- AMAESTRAMIENTO DE LLAVES

Se establecerá un sistema de amaestramiento de llaves que permita una gestión jerarquizada de accesos. Deberán definirse, como mínimo, niveles para acceso general, personal municipal, mantenimiento, instalaciones y espacios restringidos.

El sistema deberá ser ampliable y mantener una relación clara entre cilindros, puertas, zonas y responsables.

4.5. CRITERIOS DE DISEÑO REFERENTES A LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL EDIFICIO

Los criterios de este apartado tienen carácter orientativo en aquellos extremos en los que su aplicación literal pueda entrar en conflicto con la protección integral del Palacio, la conservación de fachadas, cubierta, volumetría o elementos protegidos.

No obstante, el Proyecto deberá cumplir las exigencias de eficiencia energética que resulten aplicables a las obras de reforma y ampliación objeto del contrato, de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación, el **Real Decreto 390/2021**, de 1 de junio, modificaciones introducidas por el **Real Decreto 659/2025**, de 22 de julio, y demás normativa aplicable.

Tratándose de un inmueble catalogado con grado de protección integral, las soluciones de mejora de la eficiencia energética deberán ser compatibles con las determinaciones de protección patrimonial arquitectónica. Cuando el cumplimiento de una determinada exigencia energética resulte incompatible con la conservación de elementos protegidos, deberá justificarse expresamente en el Proyecto, identificando el elemento afectado, la exigencia de que se trate y las soluciones alternativas estudiadas.

En los elementos de nueva construcción y en aquellos elementos del edificio existente sobre los que resulte posible intervenir sin menoscabo de sus valores patrimoniales, se adoptarán las soluciones que permitan alcanzar el mayor nivel de eficiencia energética técnica y económicamente viable.

El objetivo no será forzar soluciones incompatibles con el patrimonio, sino alcanzar la mejor relación posible entre conservación, confort, consumo energético, emisiones, coste de inversión y mantenimiento.

4.5.1.- COMPACIDAD, ORIENTACIÓN, CARACTERÍSTICAS DE LA ENVOLVENTE Y HERMETICIDAD

La volumetría existente y la protección integral limitan sustancialmente cualquier modificación de compacidad u orientación. Por tanto, no se plantea como criterio de proyecto la alteración de la volumetría principal.

La estrategia se centrará en:

- Mejora del comportamiento térmico de la envolvente desde el interior cuando sea compatible con la conservación;
- Tratamiento de puentes térmicos que puedan resolverse sin afección patrimonial arquitectónica.
- Mejora de la estanqueidad al aire de los elementos que puedan intervenir;
- Mejora de carpinterías interiores o exteriores únicamente cuando resulte compatible con la protección;
- Control solar y térmico de la nueva galería cuando resulte compatible con la protección;
- Estanqueidad y continuidad de la envolvente en la ampliación;
- Selección de vidrios y marcos con prestaciones térmicas y solares adecuadas.

Las soluciones de aislamiento interior deberán analizarse higrotérmicamente para evitar condensaciones intersticiales y superficiales y patologías en muros históricos.

4.5.2.- PRODUCCIÓN DE ENERGÍA RENOVABLE

No se exigirá la instalación de módulos fotovoltaicos sobre la cubierta del Palacio cuando ello sea incompatible con la protección integral o con las determinaciones del órgano competente en patrimonio.

La solución energética deberá considerar el edificio como sistema: reducción de demanda, eficiencia de instalaciones, recuperación de energía, gestión de cargas y aprovechamiento de energía renovable generada en otras instalaciones municipales existentes, siempre que dicha solución resulte compatible a efectos del cumplimiento de las exigencias reglamentarias aplicables.

4.5.3.- PARÁMETROS A CUMPLIR

El proyecto justificará, como mínimo, los parámetros reglamentarios de demanda, consumo, transmitancia, control solar, condensaciones, permeabilidad, eficiencia de instalaciones, contribución renovable y demás exigencias que resulten aplicables.

Como criterios de diseño, se procurará siempre que resulte compatible con la protección y si lo permite el programa funcional:

- Minimizar la demanda de calefacción y refrigeración;
- Reducir ganancias solares no deseadas;
- Evitar sobrecalentamiento de la galería;
- Maximizar recuperación de calor en ventilación cuando resulte viable;
- Utilizar bombas de calor y equipos de alta eficiencia cuando resulte viable;
- Sectorizar y regular las instalaciones;
- Disponer monitorización energética;
- Reducir consumos en periodos de baja ocupación;
- Priorizar soluciones de larga vida útil y bajo mantenimiento.

Cuando una solución reglamentaria resulte incompatible con el inmueble protegido, deberá justificarse de forma expresa y documentarse la solución alternativa.

4.5.4.- VIABILIDAD TÉCNICO-ECONÓMICA DEL EDIFICIO

Las medidas de eficiencia energética se seleccionarán mediante un análisis técnico-económico. No se considerará adecuada una solución que produzca un ahorro energético marginal a cambio de una afección al patrimonio arquitectónico, un incremento desproporcionado de inversión o una complejidad de mantenimiento injustificada.

El proyecto deberá identificar las principales medidas energéticas y, cuando resulte significativo, estimar:

- Inversión inicial;
- Ahorro energético anual;
- Reducción de emisiones;
- Impacto en mantenimiento;
- Vida útil;
- Plazo de retorno simple o indicador equivalente;
- Compatibilidad protección patrimonial.

Se priorizarán las medidas que actúen sobre la demanda y aquellas que mejoren simultáneamente confort y consumo.

4.5.5.- DISEÑO PASIVO

Limitación de la demanda de calefacción

La estrategia pasiva deberá aprovechar las características existentes del edificio sin modificar su volumetría protegida. Se analizarán orientación, masa térmica, inercia, soleamiento, ventilación natural, protección solar y comportamiento de la nueva galería.

La galería sur podrá funcionar como espacio intermedio y regulador térmico, pero su comportamiento deberá verificarse mediante cálculo o simulación suficiente. Deberán estudiarse especialmente las condiciones de verano, evitando que la estrategia de captación solar de invierno genere sobrecalentamiento durante las estaciones cálidas.

Se dispondrán protecciones solares exteriores, interiores, integradas en el sistema de fachada o mediante soluciones equivalentes cuando resulten necesarias y sean compatibles con la protección arquitectónica patrimonial.

Huella de carbono

El proyecto deberá procurar la reducción de la huella de carbono asociada a la intervención mediante:

- Conservación de la mayor cantidad posible de elementos existentes;
- Elección de materiales durables y reparables, de producción local o cercana en la medida de lo posible: hormigón de planta más cercana, áridos reciclados, etc.;
- Reducción de demoliciones;
- Selección de materiales con información ambiental cuando sea relevante;
- Reducción de residuos;
- Optimización de transporte y puesta en obra;
- Eficiencia energética durante la explotación;
- Aprovechamiento de energía renovable disponible, generada en otras instalaciones municipales.

Cuando se disponga de información suficiente, se realizará una estimación simplificada de emisiones operativas y, cuando resulte proporcionado, de emisiones incorporadas de las principales soluciones.

4.5.6.- CUANTIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA Y EL CONFORT

La eficiencia energética y el confort deberán cuantificarse mediante herramientas reconocidas y procedimientos reglamentarios. El proyecto deberá aportar, como mínimo, la documentación necesaria para acreditar el cumplimiento energético y las hipótesis de uso adoptadas.

Se analizarán, en función de la naturaleza del espacio:

- Demanda de calefacción y refrigeración;
- Consumo de energía primaria;
- Consumo de energía final;
- Aportación de energías renovables;
- Emisiones de CO₂;
- Temperaturas operativas;
- Riesgo de sobrecalentamiento;
- Calidad del aire interior;
- Niveles de iluminación y deslumbramiento;
- Condiciones acústicas.

Para la galería acristalada se recomienda especialmente una simulación o comprobación dinámica de las condiciones de verano y entretiempo, dada su función como elemento de transición y la posibilidad de ganancias solares elevadas.

La documentación energética deberá ser coherente con la solución finalmente construida y se comprobará durante la ejecución que los materiales, espesores, equipos y sistemas instalados se corresponden con los utilizados en la justificación energética.

5. REFERENCIAS Y DOCUMENTACIÓN DE PARTIDA

Forman parte de la documentación de partida, en los términos en que sean facilitados por el Ayuntamiento:

- Documentación del Proyecto de Ejecución de 2010 y antecedentes de las obras de consolidación.
- Plan Especial del entorno del Palacio de Berriosuso.
- Documentación del proceso participativo «Llenamos de vida el Palacio de Berriosuso / Berriogoitiko Jauregia bizi bete».
- Memoria valorada «Reforma y ampliación del Palacio de Berriosuso», mayo de 2026.
- Modelo IFC y archivos SKP disponibles.
- Planos actualizados en PDF y DWG del Estado Actual.
- Informe nº 1 de la Sección de Patrimonio Arquitectónico sobre Consulta Municipal
- Informe nº 2 de la Sección de Patrimonio Arquitectónico sobre la Memoria valorada.
- Cédula parcelaria.

6. MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA

El proyecto se redactará conforme a la normativa vigente en la fecha que corresponda legalmente a su aplicación y, entre otra, a la normativa estatal, foral y local relativa a:

- Ordenación de la Edificación.
- Código Técnico de la Edificación y sus Documentos Básicos.
- Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).
- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
- Normativa de autoconsumo y generación eléctrica aplicable.

- Normativa de protección contra incendios.
- Normativa de accesibilidad y no discriminación.
- Normativa de patrimonio cultural de Navarra y determinaciones específicas del inmueble.
- Normativa de actividad clasificada, medioambiental y acústica que resulte aplicable.
- Normativa de gestión de residuos de construcción y demolición.
- Normativa de seguridad y salud en las obras.
- Normativa urbanística municipal y planeamiento aplicable.
- Reglamentación sectorial de las compañías suministradoras.

En caso de contradicción entre una prescripción de este Pliego y una exigencia legal o reglamentaria de obligado cumplimiento, prevalecerá esta última, debiendo el adjudicatario ponerlo de manifiesto al Ayuntamiento y proponer la solución técnicamente adecuada.