

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO, PROYECTO DE EJECUCIÓN, ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD, DIRECCIÓN DE OBRA, DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS, COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD DE LAS OBRAS Y ASISTENCIA TÉCNICA DE LAS OBRAS DE MEJORA ENERGÉTICA Y REFORMA DEL PABELLÓN DE LA NATURALEZA SITUADO EN CAMINO DE LOS DESCUBRIMIENTOS Nº 4 DE LA ISLA DE LA CARTUJA (SEVILLA), CON APORTACIÓN DE ANTEPROYECTO, PROMOVIDO POR LA EMPRESA PÚBLICA DE GESTIÓN DE ACTIVOS, S.A.

PROCEDIMIENTO: Epgasa Ordinario.

OBRA: Redacción del Proyecto Básico, Proyecto de Ejecución, Control de calidad del Proyecto, Estudio de Seguridad y Salud, Dirección de obra, Dirección de ejecución de las obras, Coordinación de seguridad y salud y Asistencia técnica de la Obra de Reforma y mejora energética del Pabellón de la Naturaleza situado en calle Camino de los Descubrimientos nº4 de la Isla de la Cartuja de Sevilla.

EDIFICIO: 08/Pabellón de la Naturaleza. Av. de los Descubrimientos, nº4. Isla de la Cartuja de SEVILLA.

N.º DE EXPEDIENTE: 2025030016

CÓDIGO CPV: 71000000-8 -Servicios de arquitectura, construcción, ingeniería e inspección.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

| | | |
|--------------|--------------------------------|------------|
| FIRMADO POR | JAIME PIQUE SANCHEZ | 17/03/2025 |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmPLFXBFG9Z8EPY528CDG74HKPX | PÁG. 1/24 |





ÍNDICE.

| | | |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | INFORMACIÓN PREVIA..... | 3 |
| 1.1. | Descripción del Edificio..... | 3 |
| 1.2. | Condiciones Urbanísticas..... | 4 |
| 1.3. | Uso del edificio y características dimensionales..... | 6 |
| 1.4. | Características constructivas del edificio..... | 8 |
| 2. | PROGRAMA DE NECESIDADES..... | 8 |
| 3. | ACTUACIONES TIPO I..... | 11 |
| 4. | ACTUACIONES TIPO II..... | 12 |
| 5. | ACTUACIONES TIPO III..... | 13 |
| 6. | ACTUACIONES TIPO IV..... | 13 |
| 7. | ACTUACIONES TIPO V..... | 13 |
| 7.1. | Programa de Necesidades de Planta Alta..... | 14 |
| 7.2. | Programa de Necesidades de Planta Baja..... | 16 |
| 8. | ACTUACIONES TIPO VI..... | 17 |
| 9. | EJECUCIÓN POR FASES DE LAS ACTUACIONES..... | 18 |
| 9.1. | FASE 1: Redacción de Proyecto Básico y Documentación Complementaria..... | 18 |
| 9.2. | FASE 2: Redacción de Proyecto de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud..... | 20 |
| 9.3. | FASE 3: Dirección de Obra, Dirección de Ejecución y Coordinación de Seguridad y Salud..... | 21 |
| 9.4. | FASE 4: Asistencia Técnica..... | 21 |
| 9.4.1. | Durante el proceso de licitación de las Obras..... | 21 |
| 9.4.2. | Durante el Plazo de Garantía de las Obras..... | 22 |
| 9.4.3. | Posterior el Plazo de Garantía de las Obras..... | 22 |
| 9.4.4. | Actuaciones derivadas de la liquidación del contrato de obras..... | 23 |
| 10. | ESTIMACIÓN DE PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL..... | 23 |
| 11. | INSTRUCCIONES PARA LA ELABORACIÓN DE PROYECTOS..... | 23 |
| 12. | DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA..... | 24 |

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

| | | |
|--------------|--------------------------------|------------|
| FIRMADO POR | JAIME PIQUE SANCHEZ | 17/03/2025 |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmPLFXBFG9Z8EPY528CDG74HKPX | PÁG. 2/24 |



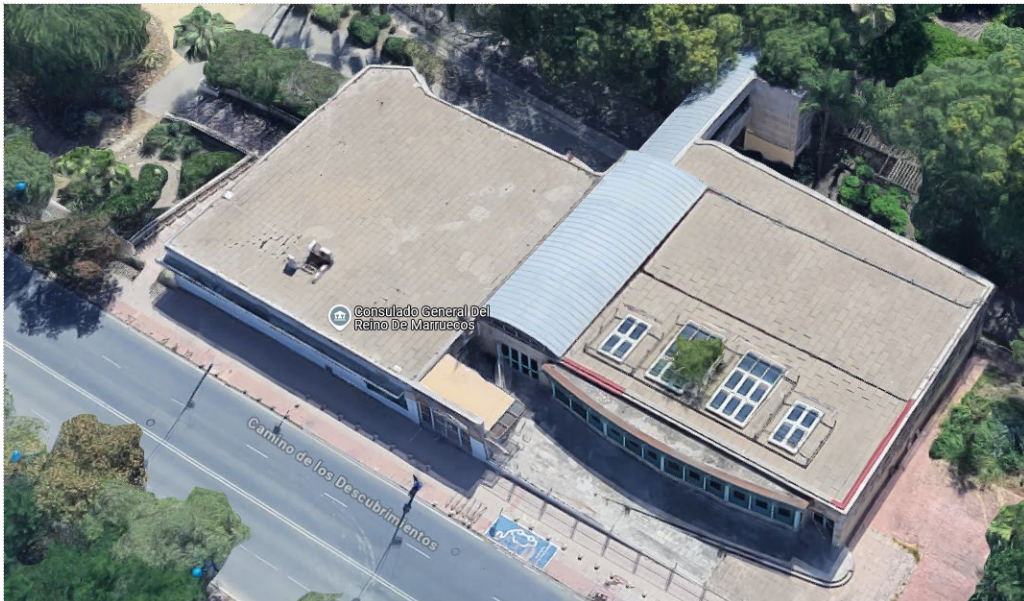


1. INFORMACIÓN PREVIA.

La Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. (en adelante EPGASA), dentro de sus competencias lleva a cabo la gestión técnica integral de los activos edificados ubicados en Sevilla, Málaga y Huelva; entre ellos el Pabellón de la Naturaleza sito en Camino de los Descubrimientos nº 4 de la Isla de la Cartuja (Sevilla). El proyecto de construcción fue desarrollado por el Arquitecto Luis Fernando Gómez-Stern por encargo de la Sociedad Estatal para la EXPOSICION UNIVERSAL SEVILLA 92, siendo concebido como un edificio temático destinado a la Exposición y Proyección de la conservación del medio ambiente y los espacios naturales, que junto con las instalaciones del Umbráculo-Internadero formaban parte del conjunto del Jardín Americano.

1.1. Descripción del Edificio.

El Pabellón de la Naturaleza se sitúa junto al desembarco en la Isla de la pasarela de la Cartuja en su lado norte, entre el Camino de los Descubrimientos al oeste y la vía de tránsito-mantenimiento y carril bici al este. La diferencia de nivel entre ambas vías permite el acceso desde el exterior a los dos niveles de que consta la edificación.



Vista aérea del Pabellón de la Naturaleza.

La imagen exterior es la de una edificación compacta rectilínea conformada en dos plantas, de color uniforme de piedra natural con huecos regulares y elementos singulares curvos como la bóveda de la galería con cubierta de cobre y el frente acristalado de la sala de escenificación de la selva Amazónica.

El edificio se desarrolla en dos niveles, Planta Alta (+8,20 m) y Planta Baja (+4,60 m), con comunicación interior entre ambos a través de un núcleo de escaleras y ascensor.

PLANTA ALTA. Se desarrolla en el nivel + 8,20 m, cota donde se sitúa el acceso principal al edificio que se realiza desde el Camino de los Descubrimientos. A través de un amplio vestíbulo, cuyo techo

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JAIME PIQUE SANCHEZ

17/03/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmPLFXBFG9Z8EPY528CDG74HKPX

PÁG. 3/24





lo conforma una bóveda de cañón revestida de madera, se registran el resto de los espacios; al fondo del mismo se ubican las comunicaciones verticales del edificio. Cuenta esta planta alta con una sala de proyecciones audiovisuales con capacidad para 200 personas con posibilidad de acceso independiente y una zona central en forma de patio, denominada la “burbuja amazónica”, espacio de doble altura con cumbreira acristalada a modo de lucernario, que da luz y ventilación natural a ambas plantas.

PLANTA BAJA. Se encuentra en el nivel + 4,60 m accediendo a ella desde el núcleo de comunicaciones de la planta alta y exteriormente desde el Jardín Americano. A través de una galería exterior, en la zona norte, se localizan las zonas de almacenamiento de la propiedad, salas técnicas, aseos, vestuarios del Pabellón y centro de transformación de titularidad de la compañía eléctrica Endesa. En la zona sur de la planta se encuentra la antigua zona expositiva con acceso a la burbuja amazónica, separado mediante una división con mampara acristalada.



Alzado principal del Pabellón de la Naturaleza.

Las cotas de las distintas plantas que conforman el edificio son:

- Planta Baja: cota + 4,60 m. (acceso a través del Jardín Americano o por el interior)
- Planta Alta cota: + 8,20 m. (acceso a través de Camino de los Descubrimientos)
- Planta Cubierta cota: +12,85 m.

1.2. Condiciones Urbanísticas.

El vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, clasifica la parcela como suelo urbano consolidado con las siguientes condiciones urbanísticas:

- Planeamiento Superior: Plan General de Ordenación Urbanística.
- Clasificación del suelo: Urbano Consolidado.
- Calificación del suelo: Servicio de Interés Público y Social – Socio Cultural (S-SC).
- Sustitución de usos: Podrá ser sustituido por educativo, administrativo, economía social o servicio público (Art. 6.6.6. de las Normas Urbanísticas).

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

| | | |
|--------------|--------------------------------|------------|
| FIRMADO POR | JAIME PIQUE SANCHEZ | 17/03/2025 |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmPLFXBFG9Z8EPY528CDG74HKPX | PÁG. 4/24 |





La parcela presenta la singularidad urbanística de tener incluido en la misma un espacio exterior ajardinado por el que se registra el Parque Urbano (PU) del Jardín Americano, a través de una escalinata. Este acceso lo gestiona el Servicio de Parques y Jardines del Ayuntamiento de Sevilla, correspondiéndole por tanto su apertura, cierre y vigilancia. Por otro lado, el espacio libre que se desarrolla al suroeste y al noroeste del Pabellón pertenecen al Sistema General de espacios libres y no al Pabellón, que sería lo lógico ya que a través de esos espacios es por donde se accede al edificio (sobre todo el frontal noroeste).



Ordenación Pormenorizada PGOU Sevilla.

Además de lo anterior, parte de la edificación está grafiada como zona de espacio libre (PU), concretamente la galería exterior que conecta el Pabellón de la Naturaleza con el umbráculo invernadero exterior.



Pasarela edificada de conexión.



Escalinata exterior acceso parque urbano.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JAIME PIQUE SANCHEZ

17/03/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmPLFXBFG9Z8EPY528CDG74HKPX

PÁG. 5/24





En el caso de que sea necesario, estas circunstancias urbanísticas deberán ser consideradas en el proyecto de edificación, todo ello acorde a las indicaciones de la GMU. En el supuesto de que sea necesario la redacción y tramitación de algún documento urbanístico o instrumento de Planeamiento corresponderá, y quedará incluido en el precio del contrato, al adjudicatario del Servicio de Redacción de Proyecto y Direcciones Facultativas su elaboración y tramitación.

1.3. Uso del edificio y características dimensionales.

En la zona norte de la planta alta se ubica actualmente, como inquilino, el Consulado del Reino de Marruecos. En la zona sur de la planta baja vino desarrollando su actividad administrativa una agencia adscrita al Ayuntamiento de Sevilla; actualmente sin uso. Se completa el programa funcional del Pabellón con la Sala de Conferencias, salas técnicas y almacenes. Desde la finalización de la Exposición Universal de Sevilla hasta el día de hoy, el uso del inmueble ha sido el Administrativo (sustitución de uso según Art. 6.6.6. de las Normas Urbanísticas). Las de obras de Mejora Energética y Reforma que se proponen no modifican el actual uso Administrativo del Pabellón.

La superficie construida total del Pabellón de la Naturaleza es de 2.521,00 m², según Catastro, distribuidas en 1.325,00 m² en planta baja y 1.196,00 m² en planta alta, todo ello edificado sobre una superficie de parcela de 2.053,00 m² (Referencia Catastral: 4034803TG3443S0001UG).

Las superficies útiles del estado actual son las que siguen:

| SUPERFICIES ÚTILES / ESTADO ACTUAL | | | |
|------------------------------------|--------|-------------------------|-----------------------------------------|
| PLANTA ALTA | | | |
| | CÓDIGO | ESPACIO | SUPERFICIE ÚTIL ESTIMADA m ² |
| CONSULADO DE MARRUECOS | 1 | Vestíbulo General | 48,24 |
| | 2 | Despacho 1 | 17,41 |
| | 3 | Despacho 2 | 20,47 |
| | 4 | Aseos 1 | 11,28 |
| | 5 | Aseos 2 | 11,28 |
| | 6 | Distribuidor interior | 28,74 |
| | 7 | Sala de Instalaciones | 16,55 |
| | 8 | Despacho 3 | 19,44 |
| | 9 | Despacho 4 | 19,04 |
| | 10 | Despacho 5 | 24,00 |
| | 11 | Aseo privado Despacho 5 | 6,02 |
| | 12 | Sala de espera | 117,88 |
| | 13 | Despacho 6 | 27,5 |
| | 14 | Despacho 7 | 13,83 |
| | 15 | Despacho 8 | 13,83 |
| | 16 | Despacho 9 | 13,83 |
| | 17 | Despacho 10 | 13,83 |
| | 18 | Despacho 11 | 32,52 |
| | 19 | Despacho 12 | 45,01 |
| | 20 | Despacho 13 | 28,56 |
| TOTAL CONSULADO DE MARRUECOS | | | 529,26 |

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN | | | |
| FIRMADO POR | JAIMÉ PIQUE SANCHEZ | 17/03/2025 | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmPLFXBFG9Z8EPY528CDG74HKPX | PÁG. 6/24 | |



| | | | |
|---------------------------|----|---------------------------------|--------|
| ESPACIOS CONGRESOS | 21 | Vestíbulo Principal | 172,23 |
| | 22 | Sala Conferencias | 196,58 |
| | 23 | Sala técnica | 36,31 |
| | 24 | Rampas acceso Sala Conferencias | 55,74 |
| | 25 | Escalera registro P. Baja | 11,96 |
| TOTAL ESPACIOS CONGRESOS | | | 472,82 |
| EXTERIOR | 26 | Galería exterior | 52,99 |
| | 27 | Vestíbulo ascensor exterior | 2,60 |
| | 28 | Escalera exterior | 18,63 |
| TOTAL ESPACIOS EXTERIORES | | | 74,22 |

| | |
|--------------------------------------------|----------|
| TOTAL SUPERFICIE ÚTIL ESTIMADA PLANTA ALTA | 1.076,30 |
|--------------------------------------------|----------|

| SUPERFICIES ÚTILES / ESTADO ACTUAL | | | |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|
| PLANTA BAJA | | | |
| | CÓDIGO | ESPACIO | SUPERFICIE ÚTIL ESTIMADA m ² |
| ESPACIO EXPOSITIVO SELVA AMAZÓNICA | 28 | Vestíbulo P. Baja | 58,00 |
| | 29 | Sala de Trabajo / Oficinas | 135,33 |
| | 30 | Sala de Instalaciones | 11,06 |
| | 31 | Sala maquinaria ascensor | 9,38 |
| | 32 | Sala de Instalaciones Control | 14,88 |
| | 33 | Vestíbulo previo Salas Técnicas | 6,26 |
| | 34 | Almacén | 27,77 |
| | 34 | Sala Técnica | 12,1 |
| 36 | Circulación perimetral Selva Amazónica | 204,55 | |
| 37 | Burbuja de Selva Amazónica | 190,71 | |
| TOTAL ESPACIO EXPOSITIVO SELVA AMAZÓNICA | | | 670,04 |
| ALMACENES Y SERVICIOS COMUNES | 38 | Almacén 1 | 197,34 |
| | 39 | Almacén 2 | 107,47 |
| | 40 | Vestíbulo previo Almacén 2 | 4,02 |
| | 41 | Sala de Bombas | 11,25 |
| | 42 | Sala STR | 9,37 |
| | 43 | Sala Climatización | 25,48 |
| | 44 | CG Baja Tensión EPGASA | 8,09 |
| | 45 | Centro Transformación ENDESA | 25,32 |
| | 46 | Vestíbulo aseos / vestuarios | 3,85 |
| | 47 | Vestuario masculino | 24,87 |
| 48 | Vestuario femenino | 21,41 | |
| 49 | Cuarto de limpieza | 3,85 | |
| TOTAL ALMACENES Y SERVICIOS COMUNES | | | 442,32 |
| EXT. | 50 | Galería exterior | 180,32 |
| TOTAL ESPACIOS EXTERIORES | | | 180,32 |
| TOTAL SUPERFICIE ÚTIL ESTIMADA PLANTA BAJA | | | 1.292,68 |

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

| | | | |
|--------------|--------------------------------|------------|--|
| FIRMADO POR | JAIME PIQUE SANCHEZ | 17/03/2025 | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmPLFXBFG9Z8EPY528CDG74HKPX | PÁG. 7/24 | |



1.4. Características constructivas del edificio.

De la documentación existente en los archivos de la Expo-92, y que se adjunta como anexo al Pliego, se indican a modo de resumen, las principales características constructivas del Edificio:

- Cimentación con losa armada de hormigón de 50 cm. de espesor.
- Estructura de forjado de pilares metálicos y pórticos de vigas planas de hormigón armado, forjado inclinado en sala de conferencias. Estructura de jácenas metálicas y correas en cubierta zona sur.
- Fachadas y cubiertas. Envoltente de cubierta compuesta de chapa tipo Perfrisa con membrana impermeabilizante y capa exterior con aislamiento térmico tipo Roofmate. Envoltente de fachada está resuelta con cerramiento de medio pie de fábrica de ladrillo hueco, enfoscado de cemento por el interior, aislamiento de poliestireno extruido y tabique de ladrillo hueco con guarnecido y enlucido. Exteriormente está revestido con aplacado de piedra Bateig color beige con alfeizares y zócalos de piedra Sierra Elvira. Cuenta también con cuatro lucernarios con carpintería de aluminio lacado con módulos de apertura motorizada.
- Carpintería. Fachada e interior de burbuja amazónica de aluminio lacado color verde, la carpintería interior de madera y metálica en salas técnicas. La cerrajería exterior de rejas de cuadrillos y la interior en barandillas y pasamanos con acero inoxidable en escalera y rampa.
- Revestimientos. En la pavimentación interior hay de diversas calidades, en planta baja, pavimentos cerámicos en salas técnicas y aseos, pavimento de linóleo en zona expositiva y solera de mortero de cemento en almacenes; en planta alta pavimento de mármol gris en zona expositiva y peldaños de escalera, y terminación con moqueta en la sala de conferencias. El revestimiento de techos es en general con techos técnicos con perfilera y placas metálicas ciegas y perforadas de formato rectangular y cuadradas Parece interesante mantener el techo técnico de la sala de audiovisuales con lacado negro. Pavimentos exteriores de hormigón impreso en plaza de acceso y baldosas de hormigón y/o granito en perímetro del edificio.
- Instalaciones. El edificio cuenta con todas las instalaciones de Climatización adaptadas a su anterior uso expositivo y de oficinas, Energía Eléctrica, Saneamiento, Fontanería, Sistema de Contraincendios, Anti-intrusismo actualmente en funcionamiento y mantenimiento.

2. PROGRAMA DE NECESIDADES.

EPGASA, con la premisa del compromiso con la sostenibilidad como vía eficaz para la lucha contra el cambio climático, considera necesario llevar a cabo una serie de actuaciones en el edificio con el objeto de reducir la demanda energética, aumentar la eficacia de las instalaciones y aumentar el uso de las energías renovables.

Por otra parte, el tiempo transcurrido desde que se construyó y puso en funcionamiento el edificio, hace necesario llevar a cabo actuaciones de reforma para su adecuación funcional, así como de reparación de deficiencias de sistemas constructivos y reemplazamiento de instalaciones obsoletas.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

| | | |
|--------------|--------------------------------|------------|
| FIRMADO POR | JAIME PIQUE SANCHEZ | 17/03/2025 |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmPLFXBFG9Z8EPY528CDG74HKPX | PÁG. 8/24 |





Asimismo, el edificio no se ajusta en diversos aspectos a la normativa de accesibilidad. En este sentido, el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social, establece que en los edificios existentes el 4 de diciembre de 2010, deben realizarse las adaptaciones necesarias para garantizar las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones que sean susceptibles de ajustes razonables antes del 4 de diciembre de 2017. Igualmente, el Decreto 293 / 2009, de 7 de julio, aprobó el Reglamento que Regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía, en su Disposición Final Primera, calendario de aplicación a las infraestructuras, los espacios libres y viales, los edificios, establecimientos e instalaciones existentes, establece que las condiciones de accesibilidad que se establecen en el Reglamento serán obligatorias a partir del día 1 de enero de 2019, para todas aquellas infraestructuras, espacios libres y viales, edificios, establecimientos o instalaciones existentes, ya sean de titularidad pública o privadas, que sean susceptibles de ajustes razonables. Por ello es preciso llevar a cabo las reformas necesarias para dar cumplimiento a estas exigencias.

Las actuaciones a contemplar en el Proyecto Básico y de Ejecución se adecuarán a este Programa de Necesidades (en adelante PN) y cumplirán las normas que sean de aplicación, todo ello dentro del marco de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el Código Técnico de la Edificación, así como las normas y disposiciones de obligado cumplimiento que sean de aplicación.

EPGASA establece como **requisito indispensable** para este expediente lo siguiente:

- Incluir intervenciones encaminadas a la mejora de la eficiencia energética que supongan, al menos, **una reducción del 30% del consumo de energía primaria no renovable**.
- Disponer de un **Plan de Gestión de Residuos que suponga la preparación para la reutilización, reciclado y recuperación** de otros materiales (incluidas las operaciones de relleno), de al menos un 70% en peso de los residuos de construcción y demolición no peligrosos (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la Lista europea de residuos establecida por la Decisión 2000/532/EC) que puedan generarse en el desarrollo de dichas actuaciones, en el sitio de construcción.

En concreto, las intervenciones encaminadas a la mejora de la eficiencia energética se deberán ajustar a los siguientes tipos o modalidades:

Tipo I: Mejora de la envolvente térmica para reducir su demanda energética mediante las siguientes obras:

- Trasdado interior.
- Inyección de aislante en cámara de aire.
- Revestimiento térmico exterior (SATE adherido o fachadas ventiladas).
- Sustitución de carpinterías y acristalamientos.
- Modificación de huecos de fachada.
- Instalación de dispositivos bioclimáticos y de sombreadamiento.
- Mejora del aislamiento térmico de las cubiertas.

Tipo II: Actuación sobre las instalaciones térmicas del edificio mediante la instalación, sustitución o mejora de:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JAIME PIQUE SANCHEZ

17/03/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmPLFXBFG9Z8EPY528CDG74HKPX

PÁG. 9/24





- Sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico.
- Sistemas que permitan la utilización de energías renovables como la energía fotovoltaica, solar térmica, biomasa, aerotermia o geotermia.
- Sistemas de control, regulación y gestión energética.
- Aislamiento térmico de las instalaciones de distribución y transporte.
- Equipos de movimiento de los fluidos caloportadores.
- Dispositivos de recuperación de energías residuales.
- Sistemas de enfriamiento por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación.
- Equipos de generación de agua caliente sanitaria demandada, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

Tipo III: Actuación sobre otras instalaciones:

- Mejora de la eficiencia energética de las instalaciones de ascensores.
- Mejora de la eficiencia energética de la iluminación, mediante la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético; sistemas de control de encendido y regulación del nivel de iluminación y aprovechamiento de la luz natural.

Con las actuaciones anteriormente definidas de forma genérica, se debe dar cumplimiento al objetivo fundamental de un ahorro energético del 30 % del consumo de energía primaria no renovable.

Estas actuaciones (con contribución energética) se verán completadas con las siguientes actuaciones de mejora (sin contribución energética):

Tipo IV: Actuaciones destinadas a mejorar la accesibilidad física, cognitiva y sensorial conforme al DB-SUA del CTE en las siguientes modalidades:

- Instalación, sustitución o mejora de ascensores, incluyendo las obras que se justifiquen como indispensables para ello.
- Instalación, sustitución o mejora de otros dispositivos de accesibilidad o la realización de otras obras con el mismo fin, tales como rampas, ampliación de cabinas de ascensor o incremento en el número de paradas.
- Instalación, sustitución o mejora de señalética, texturización, encaminamientos, avisos acústicos o visuales.
- Mejoras en el esquema de circulaciones del edificio.

Tipo V: Actuaciones destinadas a mejorar la habitabilidad conforme al DB-HE, DB-HS, DB-HR, DB-SI Y DB-SE del CTE en las siguientes modalidades:

- Mejora de la calidad de aire interior.
- Medidas de mejora confort acústico o lumínico.
- Medidas encaminadas a la reducción de los niveles de concentración de radón.
- Sustitución del amianto por otros materiales, incluyendo las obras accesorias a tal fin.
- Mejora de la funcionalidad y flexibilidad de espacios.
- Mejora de la seguridad estructural, ante incendios y de utilización.

Tipo VI: Intervenciones de conservación de los edificios que se acometan para subsanar las siguientes deficiencias:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

| | | |
|--------------|--------------------------------|------------|
| FIRMADO POR | JAIME PIQUE SANCHEZ | 17/03/2025 |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmPLFXBFG9Z8EPY528CDG74HKPX | PÁG. 10/24 |





- Las relativas al estado de conservación de los elementos integrantes de la estructura horizontal, vertical o cimentación.
- Las relativas al buen funcionamiento de las instalaciones tales como saneamiento, climatización, electricidad, iluminación, telecomunicaciones, gas y recogida y separación de residuos.
- Las relativas a mantener en correcto uso los elementos mecánicos existentes de comunicación, tales como sustitución de piezas o renovación de equipos.

Con independencia de lo anterior, actualmente existen bastantes aspectos del edificio que necesitan renovarse y actualizarse, más aún cuando, desde su construcción, básicamente no se ha llevado a cabo una actuación completa que permita resolver distintas patologías del Edificio que se han incluido en el Informe de Inspección Técnica del Edificio elaborado por EPGASA el 27/11/2024, además de otras incidencias constructivas detectadas en la gestión propia del mantenimiento y conservación que EPGASA realiza sobre todos sus inmuebles.

En este sentido, el edificio requiere una **reforma integral** con la finalidad de actualizar y modernizar sus instalaciones y alcanzar un aprovechamiento óptimo y ordenado de los espacios para su uso administrativo. Esta remodelación cada vez es más urgente, no sólo debido al interés de poner en valor el Edificio, sino por la deteriorada imagen exterior e interior que se refleja en sus materiales e instalaciones; en definitiva, a la antigüedad de este.

Para ello EPGASA, aporta un **Anteproyecto** que da respuesta a las demandas y necesidades actuales y responde a sus objetivos estratégicos de rehabilitación de edificios y el **Informe de Inspección Técnica del Edificio**.

El PN que se desarrolla en el **Anteproyecto puede estar sujeto a cambios y modificaciones en función de las necesidades últimas de explotación de EPGASA** o de uso de entidades públicas o privadas interesadas en ocupar el inmueble. **El adjudicatario del servicio, con independencia de la propuesta técnica que aporte en fase de licitación, estará obligado a resolver los posibles programas de necesidades que pudieran plantearse.**

3. ACTUACIONES TIPO I.

De las actuaciones denominadas como Tipo I en el apartado anterior, EPGASA propone las siguientes:

- Mejora de la envolvente térmica. Fachadas:
 - Revestimiento térmico exterior de fachada consistente en desmontaje de aplacado de piedra Bateig, con recuperación, ejecución de fachada ventilada con nuevo sistema de suportación del aplacado e incorporación de aislamiento térmico exterior.
 - Modificación de hueco de fachada, con proporciones acordes a la nueva distribución y uso de los espacios interiores.
 - Renovación de carpinterías y acristalamientos por otras de mejores prestaciones térmicas.
 - Instalación de dispositivos bioclimáticos y de sombreado.
- Mejora de la envolvente térmica. Cubierta:
 - En zona norte. Desmontado de la cubierta existente, hasta la formación de pendientes; saneado, ejecución de nueva impermeabilización, mejora de su aislamiento térmico y nuevo material de acabado.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JAIME PIQUE SANCHEZ

17/03/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmPLFXBFG9Z8EPY528CDG74HKPX

PÁG. 11/24





- En zona sur. Desmontado de la cubierta existente, hasta la chapa metálica perfilada; saneado, ejecución de nueva impermeabilización, mejora de su aislamiento térmico y nuevo material de acabado.
- Renovación de carpinterías, acristalamientos y sistemas de accionamiento de los lucernarios de la “burbuja amazónica”.

Los técnicos redactores analizarán las mejoras arriba propuestas, pudiendo, en caso necesario, implementar alguna otra de las relacionadas como Tipo I del apartado anterior, siempre y cuando no se alcance, con el conjunto de medidas propuestas, el requisito indispensable e ineludible de reducción del 30% del consumo de energía primaria no renovable (por ejemplo, trasdosados interiores, insuflados, etc.).

4. ACTUACIONES TIPO II.

De las actuaciones denominadas como Tipo II en el apartado 2, EPGASA propone las siguientes:

- Sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico:
 - Renovación completa del sistema de producción de agua para climatización mediante la Implementación de bomba de calor, condensando con aire.
 - Dotar de fan-coil tipo cassette a todo el recinto.
 - Dotar de sistemas autónomos a las salas de servidores, con refrigerantes de muy bajo GWP.
- Sistemas que permitan la utilización de energías renovables como la energía fotovoltaica, solar térmica, biomasa, aerotermia o geotermia.
 - Instalación de un sistema de energía fotovoltaica sin vertido a la red para minimizar el consumo de energía.
- Sistemas de control, regulación y gestión energética.
 - Dotar al sistema de climatización de control centralizado, acorde a los sistemas que EPGASA tiene ya implementados y con gestión remota, tanto para el inquilino/s como para el gestor, virtualizado sobre los servidores de la propiedad.
 - Dotar al sistema de alumbrado de control, tanto de presencia, como de niveles de iluminación.
- Aislamiento térmico de las instalaciones de distribución y transporte.
 - Dotar de nuevos conductos de transporte de agua para climatización de acero soldado y de retorno invertido, con aislamiento térmico y revestimiento de chapa de aluminio.
- Equipos de movimiento de los fluidos caloportadores.
 - Implementar un sistema de caudal de agua variable con bombas dotadas de variador de frecuencia, para ajustar el caudal de circulación.
- Sistemas de enfriamiento por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación.
 - Implementación de un sistema de ventilación con recuperación de energía.
- Equipos de generación de agua caliente sanitaria demandada, o la producción de agua caliente

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

| | | |
|--------------|--------------------------------|------------|
| FIRMADO POR | JAIME PIQUE SANCHEZ | 17/03/2025 |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmPLFXBFG9Z8EPY528CDG74HKPX | PÁG. 12/24 |





para las instalaciones de climatización.

- Implementar un sistema de energía solar térmica para ACS.

Los técnicos redactores analizarán las mejoras arriba propuestas, pudiendo, en caso necesario, implementar alguna otra de las relacionadas como Tipo II del apartado 2, siempre y cuando no se alcance, con el conjunto de medidas propuestas, el requisito indispensable e ineludible de reducción del 30% del consumo de energía primaria no renovable.

5. ACTUACIONES TIPO III.

De las actuaciones denominadas como Tipo III en el apartado 2, EPGASA propone las siguientes:

- Mejora de la eficiencia energética de las instalaciones de ascensores.
 - Sustitución completa del ascensor existente, dotando al edificio de un nuevo equipo, con variadores de bucle cerrado y recuperación de energía, adaptado.
- Mejora de la eficiencia energética de la iluminación, mediante la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético; sistemas de control de encendido y regulación del nivel de iluminación y aprovechamiento de la luz natural.
 - Sustitución de toda la iluminación del edificio, por tecnología led, con un nivel de iluminación regulable y equipos de altas prestaciones.

Los técnicos redactores analizarán las mejoras arriba propuestas, pudiendo, en caso necesario, implementar alguna otra de las relacionadas como Tipo III del apartado 2, siempre y cuando no se alcance, con el conjunto de medidas propuestas, el requisito indispensable e ineludible de reducción del 30% del consumo de energía primaria no renovable.

6. ACTUACIONES TIPO IV.

De las actuaciones denominadas como Tipo IV en el apartado 2, EPGASA propone las siguientes:

- Sustitución de ascensor existente por otro accesible que cumpla con las condiciones de accesibilidad recogidas en el CTE DB-SUA, Decreto 293/2009 y Norma UNE-EN 81-70 enero 2022 que le son de aplicación.
- Nuevos aseos accesibles, uno por planta, según lo estipulado en el Decreto 293/2009.
- Mejora de señalética (con códigos Braille).
- Mejora de los itinerarios accesibles mediante texturización y encaminamientos.
- Mejoras en rampas interiores con pendientes superiores a lo estipulado en el DB-SUA del CTE y el Decreto 293/2009 (texturización, adaptación de pasamuros e incremento de los niveles de iluminación).

7. ACTUACIONES TIPO V.

De las actuaciones denominadas como Tipo V en el apartado 2, EPGASA propone las siguientes:

- Mejoras de la funcionalidad y flexibilidad de espacios.

EPGASA para el desarrollo de este apartado, y con el objeto de optimizar los espacios, establece un PN

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JAIME PIQUE SANCHEZ

17/03/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmPLFXBFG9Z8EPY528CDG74HKPX

PÁG. 13/24





con el que se pretende dotar al edificio de nuevos espacios de trabajo, flexibles y versátiles, que puedan, operar de forma independiente o, en su caso, unificarse entre ellos; pudiéndose así ofrecer el inmueble a varios inquilinos o a uno solo.

El anteproyecto aportado plantea cuatro sectores diferentes.

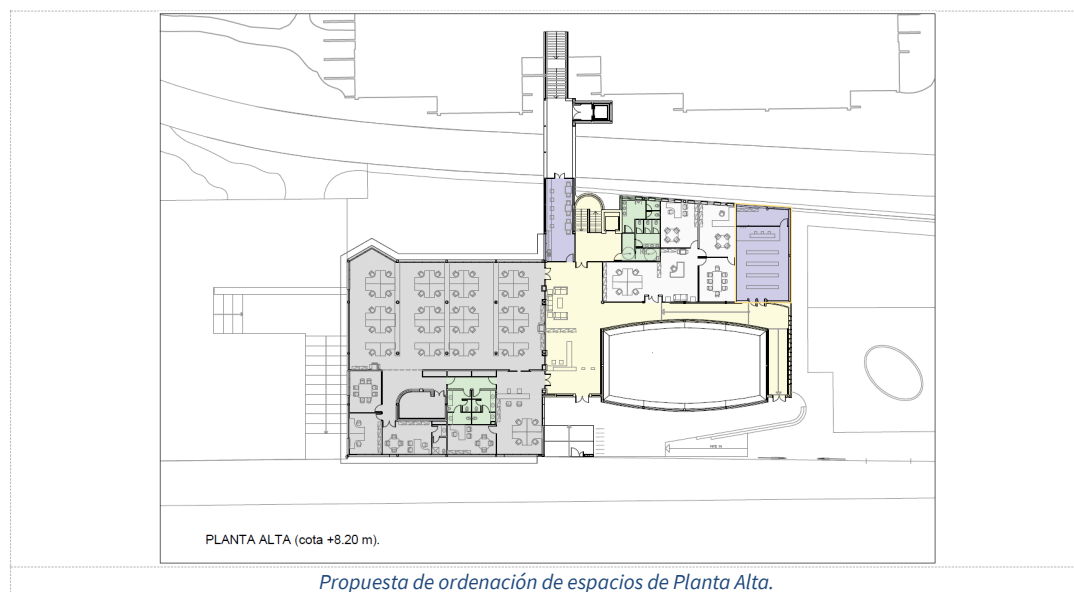
1. En Planta Alta (cota +8,20 m): Un espacio de trabajo con capacidad aproximada de 50 efectivos (en el actual Consulado de Marruecos); denominado en adelante Operador 1.
2. En Planta Alta (cota +8,20 m): Un espacio de trabajo concebido como Zona de Dirección (en el espacio donde actualmente se ubica el Salón de Actos del Pabellón). Anexa a esta última zona se precisa una Sala Institucional de uso compartido por los diferentes operadores.
3. En Planta Baja (cota +4,60 m): Un espacio de trabajo con capacidad aproximada de 30 efectivos (donde actualmente se ubican los almacenes y archivos); denominado en adelante Operador 2.
4. En Planta Baja (cota +4,60 m): Un espacio de trabajo con capacidad aproximada de 40 efectivos (donde actualmente se ubica la “burbuja amazónica” y los espacios situados bajo el Salón de Actos de planta alta); denominado en adelante Operador 3.

Con independencia de lo anterior, se dotará al Pabellón de salas compartidas (office y control de seguridad, vestíbulo general, comunicaciones verticales, etc.), así como de las salas técnicas y almacenes que se estiman necesarios para el correcto funcionamiento del edificio (salas de climatización, RAC, etc.).

En el anteproyecto se posibilita en uso independiente de las diferentes zonas (Operadores 1, 2 y 3), así como la agregación de espacios, con diferentes combinaciones según las necesidades que se pudieran plantear. La Zona de Directivos quedará vinculada a uno, o varios, de los Operadores.

7.1. Programa de Necesidades de Planta Alta.

En Planta Alta se diferencian tres espacios. El sombreado en amarillo corresponde a las zonas comunes (vestíbulos, control de seguridad, comunicaciones, y rampas de acceso a la Sala Institucional).



| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN | | | |
| FIRMADO POR | JAIMÉ PIQUE SANCHEZ | 17/03/2025 | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmPLFXBFG9Z8EPY528CDG74HKPX | PÁG. 14/24 | |



Con trama morada, se identifican los espacios de uso compartido; Sala Institucional y Office.

En la zona izquierda (trama gris) se distribuyen los espacios del Operador 1, donde básicamente se desarrolla el siguiente programa funcional:

- Espacio de Recepción/Registro.
- Sala de Trabajo (oficina paisaje) con capacidad aproximada de 40 pax.
- Tres despachos y sala de reuniones.
- Aseos y salas y armarios técnicos.

En la zona derecha, junto a la Sala Institucional, se ubica la Zona de Dirección, con el siguiente programa funcional:

- Sala de Trabajo para secretarias/os de Dirección.
- Dos despachos y sala de reuniones.
- Aseos.

En respuesta de lo anterior, el anteproyecto aportado arroja las siguientes superficies útiles:

| SUPERFICIES ÚTILES / ESTADO REFORMADO | | | | |
|---------------------------------------|--------|-------------------------------------|------|-----------------------------------------|
| PLANTA ALTA | | | | |
| | CÓDIGO | ESPACIO | PAX. | SUPERFICIE ÚTIL ESTIMADA m ² |
| ZONAS COMUNES | 1 | Vestibulo Ppal / Control Seguridad. | | 108,98 |
| | 2 | Office | | 33,50 |
| | 3 | Acceso Planta Baja / Escalera | | 32,29 |
| | 4 | Distribución aseos | | 4,98 |
| | 5 | Aseo adaptado | | 4,50 |
| | 6 | Aseo Femenino | | 10,07 |
| | 7 | Aseo Masculino | | 13,05 |
| | 8 | Acceso Sala Institucional / Rampas | | 77,14 |
| | 9 | Sala Institucional | | 56,32 |
| | 10 | Sala Técnica | | 13,42 |
| TOTAL ZONAS COMUNES | | | | 354,25 |

| | CÓDIGO | ESPACIO | PAX. | SUPERFICIE ÚTIL ESTIMADA m ² |
|-------------------------|--------|----------------------------------------|-----------|-----------------------------------------|
| OPERADOR 1 | 11 | Vestibulo / Recepción | | 16,06 |
| | 12 | Registro | 6 | 43,45 |
| | 13 | Despacho 1 | 1 | 20,47 |
| | 14 | Sala de Trabajo | 40 | 313,47 |
| | 15 | Distribuidor interior | | 24,30 |
| | 16 | Sala de reuniones | | 19,44 |
| | 17 | Despacho 2 | 2 | 19,04 |
| | 18 | Despacho Directivo | 1 | 24,00 |
| | 19 | Aseo privado Despacho Directivo | | 6,02 |
| | 20 | Armarios instalaciones (3 Ud x 1,90 m) | | 5,70 |
| | 21 | Distribución aseos | | 8,85 |
| | 22 | Aseo Masculino | | 11,28 |
| | 23 | Aseo Femenino | | 11,07 |
| | 24 | Sala instalaciones | | 16,54 |
| TOTAL OPERADOR 1 | | | 50 | 539,69 |

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JAIME PIQUE SANCHEZ

17/03/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmPLFXBFG9Z8EPY528CDG74HKPX

PÁG. 15/24



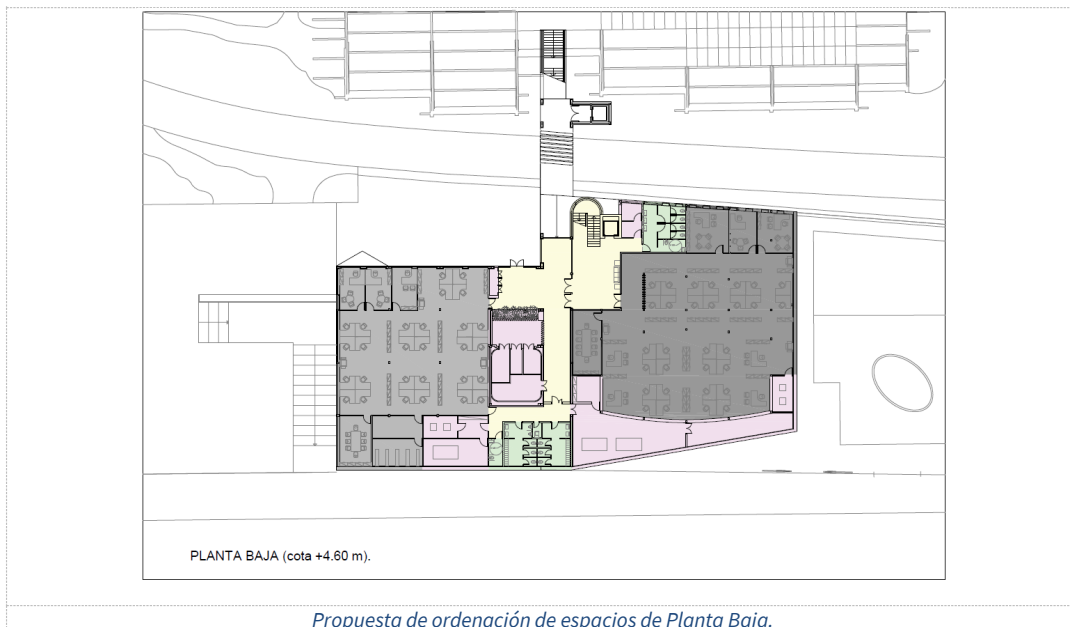


| | CÓDIGO | ESPACIO | PAX. | SUPERFICIE ÚTIL ESTIMADA m ² |
|---------------------------------------------------|--------|--------------------|-----------|-----------------------------------------|
| ZONA DIRECCIÓN | 25 | Sala de Trabajo | 5 | 61,68 |
| | 26 | Sala de reuniones | | 23,57 |
| | 27 | Despacho 1 | 1 | 25,14 |
| | 28 | Despacho Directivo | 1 | 27,88 |
| TOTAL ZONA DIRECCIÓN | | | 7 | 138,27 |
| TOTAL SUPERFICIE ÚTIL ESTIMADA PLANTA ALTA | | | 57 | 1.032,21 |

Nota. Tanto las superficies como la ocupación han de considerarse como orientativas.

7.2. Programa de Necesidades de Planta Baja.

En Planta Baja se diferencian tres espacios. El sombreado en amarillo corresponde a las zonas comunes y de circulación (comunicaciones verticales, galería exterior cubierta y distribuciones interiores).



En la zona izquierda se distribuyen los espacios del Operador 2, donde básicamente se desarrolla el siguiente programa funcional:

- Sala de Trabajo (oficina paisaje) con capacidad aproximada de 28 pax.
- Tres despachos y sala de reuniones.
- Almacén y archivo.

En la zona derecha se distribuyen los espacios del Operador 3, donde básicamente se desarrolla el siguiente programa funcional:

- Sala de Trabajo (oficina paisaje) con capacidad aproximada de 34 pax.
- Tres despachos y sala de reuniones.

El resto de los espacios, los sombreados en rosa, corresponden a salas técnicas y almacenes de

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN | | | |
| FIRMADO POR | JAIME PIQUE SANCHEZ | 17/03/2025 | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmPLFXBFG9Z8EPY528CDG74HKPX | PÁG. 16/24 | |



mantenimiento, y los verdes con los aseos de planta.

En respuesta de lo anterior, para la planta baja, el anteproyecto aportado arroja las siguientes superficies útiles:

| SUPERFICIES ÚTILES / ESTADO REFORMADO | | | | |
|---------------------------------------|-------------------|--------------------------------|------|-----------------------------------------|
| PLANTA BAJA | | | | |
| | CÓDIGO | ESPACIO | PAX. | SUPERFICIE ÚTIL ESTIMADA m ² |
| ZONAS COMUNES | 30 | Vestíbulo Ppal. P. Baja | | 51,94 |
| | 31 | Cuarto de Limpieza | | 4,40 |
| | 32 | Sala maquinaria ascensor | | 4,82 |
| | 33 | Distribución aseos / Lavabos | | 8,96 |
| | 34 | Aseo adaptado | | 4,84 |
| | 35 | Aseo Femenino | | 5,54 |
| | 36 | Aseo Masculino | | 6,30 |
| | 37 | CPD Zona Izq. | | 14,82 |
| | 38 | Sala Técnica | | 6,30 |
| | 39 | Sala Climatización Zona Izq. | | 24,27 |
| | 40 | Distribuidor aseos | | 24,60 |
| | 41 | Aseo adaptado | | 8,42 |
| | 42 | Aseo Masculino | | 17,78 |
| | 43 | Aseo Femenino | | 17,78 |
| | 44 | Cuarto de Limpieza | | 1,75 |
| | 45 | Sala Técnica | | 9,95 |
| | 46 | Sala Climatización Zona Drcha. | | 63,90 |
| | 47 | Almacén / Taller Mantenimiento | | 28,73 |
| | 48 | CPD Zona Dcha. | | 9,80 |
| | 49 | C.T. ENDESA / C.G.B.T. EPGASA | | 33,80 |
| 50 | Sala Técnica RITI | | 2,98 | |
| TOTAL ZONAS COMUNES | | | | 351,68 |

| | CÓDIGO | ESPACIO | PAX. | SUPERFICIE ÚTIL ESTIMADA m ² |
|---------------------------------------------------|--------|-------------------|-----------|-----------------------------------------|
| OPERADOR 3 | 58 | Sala de Trabajo | 34 | 400,69 |
| | 59 | Sala de reuniones | | 24,98 |
| | 60 | Despacho 1 | 1 | 26,23 |
| | 61 | Despacho 2 | 1 | 15,33 |
| | 62 | Despacho 3 | 1 | 19,45 |
| TOTAL OPERADOR 3 | | | 37 | 486,68 |
| TOTAL SUPERFICIE ÚTIL ESTIMADA PLANTA BAJA | | | 68 | 1.191,08 |

Nota. Tanto las superficies como la ocupación han de considerarse como orientativas.

8. ACTUACIONES TIPO VI.

De las actuaciones denominadas como Tipo VI en el apartado 2, EPGASA propone las siguientes:

- Mejoras en la red de saneamiento. Limpieza y verificación del saneamiento y de los

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN | | | |
| FIRMADO POR | JAIME PIQUE SANCHEZ | 17/03/2025 | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmPLFXBFG9Z8EPY528CDG74HKPX | PÁG. 17/24 | |



- pozos/arquetas.
- Dotar de nuevo sistema de electrificación al edificio, con cuadros separados por zonas y/o inquilinos.
- Implementar un sistema automatizado de contaje de energía eléctrica por zonas y/o inquilinos, así como de elementos comunes, con reportes mensuales.
- Renovación de la batería de condensadores.
- Dotar de SAI a las salas de servidores.

9. EJECUCIÓN POR FASES DE LAS ACTUACIONES.

El contrato se desarrollará conforme a las siguientes misiones independientes, comprendiendo cada una de ellas las tareas concretas que se especifican en los puntos correspondientes de este documento:

- **FASE 1.** Plazo de entrega del Proyecto básico y Documentación complementaria: **1 mes** a contar desde la orden de inicio de esta fase por parte de EPGASA. Solicitud de Licencia Urbanística.
- **FASE 2.** Plazo de entrega del Proyecto de ejecución y Estudio de seguridad y salud: **2 meses** a contar desde la orden de inicio de esta fase por parte de EPGASA.
- **FASE 3.** Plazo de la Dirección y Coordinación de las obras: **8 meses**. Comenzará con la firma del acta de replanteo e inicio de las obras y concluirá con la firma del acta de recepción de las obras.
- **FASE 4.** Plazo de Asistencia técnica posterior: **12 meses**. Comenzará con la firma del acta de recepción de las obras y finalizará una se produzca el vencimiento del plazo de garantía ofertado por la constructora y el responsable del contrato emita informe acreditativo de tal cumplimiento.

El plazo total previsto para la ejecución de los trabajos es de **23 meses** con los plazos parciales arriba desglosados para cada una de las fases.

EPGASA se reserva el derecho a no ejecutar alguna de las fases anteriormente descritas, no teniendo el adjudicatario en este caso derecho a compensación económica alguna por la parte proporcional de prestación dejada de realizar.

9.1. FASE 1: Redacción de Proyecto Básico y Documentación Complementaria.

Una vez recibida desde EPGASA el Acta de Inicio de los Trabajos firmada, el contratista comenzará con el desarrollo del Proyecto Básico y la Documentación Complementaria, desarrollando el Anteproyecto validado, que deberá presentar en el Registro de EPGASA **en el plazo máximo de 30 días naturales** a contar desde fecha del Acta.

El Proyecto Básico deberá ser un documento único y completo que recoja todas las intervenciones a desarrollar en el edificio, con independencia de que EPGASA proponga una ejecución por Fases.

La redacción del Proyecto Básico y la Documentación Complementaria se redactará con:

- El alcance y contenido definido en el Código Técnico de la Edificación y demás normativas de aplicación.
- La definición y desarrollo suficiente, y de toda la documentación necesaria para:
 - La solicitud y concesión de licencia municipal urbanística,
 - Tramitación, si procede, de permisos y autorizaciones de las compañías suministradoras que pudieran verse involucradas.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

| | | |
|--------------|--------------------------------|------------|
| FIRMADO POR | JAIME PIQUE SANCHEZ | 17/03/2025 |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmPLFXBFG9Z8EPY528CDG74HKPX | PÁG. 18/24 |





- Según la estructura que se detalla en el PN, esto es, diferenciando tanto en memorias, planos y mediciones, las distintas actuaciones que se proponen (Tipo I al Tipo VI), de manera que se puedan diferenciar e identificar unas de otras, ya sea técnica o económicamente hablando.

Asimismo, se redactarán los siguientes Documentos Complementarios:

1. Certificado de Eficiencia Energética del Estado Actual (Nota: No son válidas las versiones simplificadas, por tanto, se debe recurrir a la herramienta unificada LIDERCALENER –HULC- o cualquier otra registrada en el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico).
2. Todos aquellos documentos de gestión urbanística necesarios para la correcta definición de las condiciones de la parcela, incluso la tramitación de modificaciones urbanísticas ordinarias que sean necesarias.
3. Revisión completa del Informe de Inspección Técnica del Edificio aportado por EPGASA, incorporando, en su caso, las obras necesarias que se estipulen en la ITE y que no hayan quedado recogidas en el PN.
4. En el caso de ser necesario, Separata de Protección Contra Incendios y el Documento Técnico correspondiente.
5. Documentación necesaria para informar a las compañías suministradoras y, en su caso, obtener las condiciones técnicas de diseño para las futuras acometidas, o renovación de las existentes, si esto fuese necesario.
6. Cualquier documento complementario para la realización de trámites, permisos, y autorizaciones precisas.
7. Paneles con la información principal del Proyecto Básico para la presentación a los medios de comunicación y las Instituciones de las ideas básicas del proyecto; incluirá extracto de la memoria, cuadro de superficies, planimetría e infografías, imágenes en 3D, render o cualquier otra forma de representación en 3D.

EPGASA se reserva el derecho de introducir todas las modificaciones en el programa funcional que estime oportunas, debiendo el contratista incorporarlas en el proyecto básico previa validación por EPGASA.

EPGASA determinará si la prestación realizada por el contratista se ajusta a las prescripciones establecidas para su ejecución y cumplimiento; para ello revisará la documentación presentada y emitirá un Informe Técnico. EPGASA, a través del Informe Técnico, exigirá la subsanación por la persona contratista de los defectos, insuficiencias técnicas, errores materiales, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarios que le sean imputables, según lo dispuesto y con las consecuencias señaladas en el artículo 314 de la LCSP.

El contratista deberá subsanar o justificar, **en el plazo máximo de 10 días naturales**, todas las observaciones incluidas en el Informe Técnico, y si procede, aportar:

- Una nueva versión del proyecto y la documentación complementaria con las subsanaciones requeridas.
- Un informe que recoja todas las observaciones indicadas, y determine si se han solventado (indicando la página del documento donde se puede comprobar) o se justifica su no subsanación.

La conformidad por EPGASA del Proyecto Básico no se producirá hasta que todas las incidencias hayan quedado resueltas o justificadas.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

| | | |
|--------------|--------------------------------|------------|
| FIRMADO POR | JAIME PIQUE SANCHEZ | 17/03/2025 |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmPLFXBFG9Z8EPY528CDG74HKPX | PÁG. 19/24 |





9.2. FASE 2: Redacción de Proyecto de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud.

Una vez recibida la **Autorización por EPGASA del Inicio** de este FASE 2, el contratista comenzará con el desarrollo del Proyecto de Ejecución, el Estudio de Seguridad y Salud y la Documentación Complementaria, que deberá presentar en el Registro de EPGASA **en el plazo máximo de 60 días naturales** a contar desde recepción del dicha Autorización.

El Proyecto de Ejecución consistirá en el desarrollo del Proyecto Básico aprobado e incluirá su reformado, si procede, con la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos, instalaciones, equipos y cálculos, todo ello con mediciones y presupuesto que permitan el desarrollo efectivo de las obras.

Éste deberá adaptarse a las necesidades de EPGASA, a la normativa vigente, a las determinaciones de la licencia de obras, así como a cualquier otra indicación que EPGASA pudiera requerir al respecto.

EPGASA acometerá las obras de reforma de forma integral, no obstante, EPGASA, en función de sus intereses, podrá fasear las actuaciones. Se estima un plazo de obra de **8 meses**.

Además del Proyecto de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud se redactarán los siguientes Documentos Complementarios:

1. Calificación Energética y Separata de Optimización Energética: debe incluirse un documento que recoja una valoración, y que contenga y justifique todas aquellas unidades de obra que constituyan optimización de la eficiencia energética del edificio, ya sean de tipo estructural, de cerramientos o fachadas o de nuevas instalaciones de iluminación, fontanería, climatización u otras, con objeto de la obtención de las posibles ayudas de financiación a nivel local, autonómico, estatal y/o de la UE. El Certificado Energético de Proyecto se emitirá con la misma herramienta unificada con la anteriormente se ha desarrollado el Certificado Energético del Estado Actual (LIDERCALENER -HULC- o cualquier otra registrada en el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico).
2. Todos aquellos documentos de gestión urbanística necesarios para la correcta definición de las condiciones de la parcela, incluso la tramitación de modificaciones urbanísticas ordinarias que sean necesarias (si estos no se hubiesen tramitado en la Fase 1 o si surgieran cambios significativos con respecto al Proyecto Básico).
3. Cualquier documento complementario para la realización de trámites, permisos, y autorizaciones precisas (si estos no se hubiesen tramitado con el Proyecto Básico).
4. Paneles con la información principal del Proyecto para la presentación a los medios de comunicación y ante las Instituciones y que incluirá extracto de la memoria, cuadro de superficies, planimetría e infografías, imágenes en 3D, render o cualquier otra forma de representación en 3D que se considere alternativa por EPGASA (si fuera necesario y surgieran cambios significativos con respecto al Proyecto Básico).
5. Documentación necesaria para la comunicación del inicio de las obras a la Gerencia de Urbanismo (si estas no se hubiesen tramitado con el Proyecto Básico).
6. Se redactarán proyectos, o separatas independientes, para cada una de las instalaciones (eléctricas, climatización y ventilación, fontanería, saneamiento, contraincendios, telecomunicaciones, cableado estructurado y red de área local inalámbrica, instalaciones especiales, etc.) para su legalización y puesta en funcionamiento, cumpliendo toda aquella normativa que le sea de aplicación a cada caso, entre otras y de forma no exhaustiva, el CTE, RITE, RBTE, etc.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JAIME PIQUE SANCHEZ

17/03/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmPLFXBFG9Z8EPY528CDG74HKPX

PÁG. 20/24





EPGASA determinará si la prestación realizada por el contratista se ajusta a las prescripciones establecidas para su ejecución y cumplimiento; para ello revisará la documentación presentada y emitirá un Informe Técnico. EPGASA, a través del Informe Técnico, exigirá la subsanación por la persona contratista de los defectos, insuficiencias técnicas, errores materiales, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarios que le sean imputables, según lo dispuesto y con las consecuencias señaladas en el artículo 314 de la LCSP.

El contratista deberá subsanar o justificar, **en el plazo máximo de 10 días naturales**, todas las observaciones incluidas en el Informe Técnico, y si procede, aportar:

- Una nueva versión del proyecto y la documentación complementaria con las subsanaciones requeridas.
- Un informe que recoja todas las observaciones indicadas, y determine si se han solventado (indicando la página del documento donde se puede comprobar) o se justifica su no subsanación.

La conformidad por EPGASA del Proyecto Ejecución, Estudio de Seguridad y Salud y Documentación Complementaria, no se producirá hasta que todas las incidencias hayan quedado resueltas o justificadas.

9.3. FASE 3: Dirección de Obra, Dirección de Ejecución y Coordinación de Seguridad y Salud.

En lo que respecta al FASE 3 del servicio, el plazo de ejecución de los trabajos relativos a la dirección de las obras se iniciará en con la suscripción del **Acta de Replanteo e inicio de Obra**, y se ajustará al programa de trabajo de la empresa adjudicataria de las obras.

Una vez finalizadas las obras, se emitirá el correspondiente Certificado Final de las Obras y posteriormente el Acta de Recepción de las Obras, entendiéndose que el plazo de Ejecución de la Dirección Facultativa de las Obras concluye con la recepción de las obras sin reservas.

9.4. FASE 4: Asistencia Técnica.

9.4.1. Durante el proceso de licitación de las Obras.

El contratista atenderá, a través de EPGASA, a las posibles consultas y necesidades de documentos adicionales que puedan surgir en el proceso de licitación de obras, siempre y cuando afecten al objeto de sus servicios descritos en el presente pliego. Igualmente, el contratista asistirá, si fuera necesario, a las visitas que EPGASA pudiera programar para los licitadores del expediente de obras al Edificio objeto de la reforma, atendiendo, in situ, a las consultas que surjan en la visita. El contratista acudirá a la cita acompañado de su equipo técnico (en particular con los responsables del diseño y desarrollo de las instalaciones).

El contratista expondrá, si es requerido por EPGASA, y con el apoyo de la documentación complementaria “Paneles con la información principal del Proyecto” (o presentación digital), el contenido del proyecto ante los Órganos Directivos de la Junta de Andalucía y posible Operadores que muestren interés por el inmueble.

El Director de Obra, en su condición de responsable del contrato de obras, asesorará a EPGASA en la fase de licitación de las obras, en particular en el análisis de las propuestas técnicas, económicas y de

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JAIME PIQUE SANCHEZ

17/03/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmPLFXBFG9Z8EPY528CDG74HKPX

PÁG. 21/24





planificación presentadas por las empresas constructoras; realizando una propuesta de clasificación de los licitadores según los criterios establecidos en Pliego de Condiciones Administrativas Particulares que regirá el contrato de obra. Dicha propuesta no será vinculante para EPGASA.

9.4.2. Durante el Plazo de Garantía de las Obras.

El plazo de garantía de **12 meses** de la obra se iniciará al día siguiente de la firma del Acta de Recepción sin reservas de las obras.

El contratista prestará Asistencia Técnica a EPGASA durante el período de garantía de las obras, realizando las **Visitas de Inspección** que le puedan ser solicitadas por EPGASA (**con un mínimo de 2 visitas anuales**), con el fin de la detección temprana de posibles desperfectos o el análisis de los que hayan podido aparecer, y emitiendo los siguientes informes:

- **Informes de Estado General de la Edificación** (incluyendo una descripción del estado actual de la edificación y urbanización, reportaje fotográfico y análisis de posibles desperfectos).
- **Informes de Asistencia Técnica** (con un contenido a definir en su caso, y con el objetivo del análisis de posibles desperfectos de mayor envergadura).

Si así se lo solicita EPGASA, dictará las oportunas instrucciones a la empresa constructora para completar, reponer o reparar lo construido con señalamiento de plazos para el debido cumplimiento de las obligaciones. Se incluye asimismo la supervisión y fiscalización de la ejecución de las reparaciones.

En el periodo de garantía, el contratista prestará asistencia técnica a EPGASA solo en aquellas cuestiones que por su entidad, dificultad de reparación o discrepancia entre el resto de agentes intervinientes requieran de su intervención mediante inspección, análisis, valoración o aquellas acciones que sean necesarias para resolver la correspondiente incidencia.

El contratista asesorará técnicamente a EPGASA, o a los inquilinos del Pabellón de la Naturaleza, en las posibles obras que se promuevan durante el periodo de garantía (de reforma o adecuación funcional de espacios que se pudieran demandar).

Esta Asistencia Técnica a EPGASA se extenderá hasta la cancelación de las garantías con la empresa constructora, lo cual se realizará en el plazo determinado en el contrato con la Constructora.

9.4.3. Posterior el Plazo de Garantía de las Obras.

La Dirección Facultativa, al finalizar el periodo de garantía de la Constructora, de oficio o a instancia de EPGASA, remitirá un **Informe sobre el Estado de las Obras** indicando como conclusión si es Favorable o Desfavorable en cuanto a posibles deficiencias imputables a la empresa Constructora.

Si el Informe fuera desfavorable, con motivo de los defectos/deficiencias observadas en el edificio, el Director de Obra, junto con el Director de Ejecución de Obras, y en coordinación con EPGASA, procederá a dictar las oportunas instrucciones al Constructor para la debida reparación de lo construido, concediéndole un plazo para ello; reparaciones que igualmente deberán ser supervisadas y fiscalizadas por la Dirección Facultativa.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

| | | |
|--------------|--------------------------------|------------|
| FIRMADO POR | JAIME PIQUE SANCHEZ | 17/03/2025 |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmPLFXBFG9Z8EPY528CDG74HKPX | PÁG. 22/24 |





9.4.4. Actuaciones derivadas de la liquidación del contrato de obras.

Las actuaciones relativas a este apartado se realizarán de acuerdo al artículo 169 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

10. ESTIMACIÓN DE PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL.

Tomando como referencia los valores medios estimativos de la construcción publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para el año 2025, y mediante consultas de mercado, se estima el siguiente Presupuesto de Ejecución Material.

| SOBRE RASANTE | SUP. ACTUACIÓN | MÓDULO COAS | COEF. INTERV. | |
|------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|-----------------------------|
| PLANTA ALTA | 1.184,18 m ² | 1.007,00 € | 0,75 | 894.351,95 m ² |
| PLANTA ALTA (espacios ext. 50%) | 36,93 m ² | 1.007,00 € | 0,75 | 27.891,38 m ² |
| PLANTA BAJA | 1.353,39 m ² | 1.007,00 € | 0,75 | 1.022.147,80 m ² |
| PLANTA BAJA (espacios ext. 50%) | 44,10 m ² | 1.007,00 € | 0,75 | 33.306,53 m ² |
| URBANIZACIÓN | 1.600,00 m ² | 149,00 € | 1 | 238.400,00 m ² |
| | | | | 2.216.097,65 € |
| TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL | | | | 2.216.097,65 € |
| | | GG (13%) | BI (6%) | PEC |
| | | 288.092,69 € | 132.965,86 € | 2.637.156,20 € |

El Presupuesto Estimado de Contrata asciende a la cantidad de **DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (IVA excluido)**.

11. INSTRUCCIONES PARA LA ELABORACIÓN DE PROYECTOS.

EPGASA, como entidad adscrita a la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, toma como referencia las Instrucciones para la Elaboración de Proyectos de la Dirección General de Patrimonio, excepto lo relativo al alcance de los modelos BIM, que será LOD 200 tanto para el Proyecto de Básico como para el Proyecto de Ejecución, salvo que el adjudicatario, en fase de licitación, ofertara el compromiso de mejora en el alcance de los modelos BIM del nivel LOD 200 (nivel mínimo y obligatorio para todos los elementos proyectados en las distintas disciplinas) al nivel de información LOD 300. En tal caso, se tomarán como referencia las citadas Instrucciones en su totalidad.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

| | | |
|--------------|--------------------------------|------------|
| FIRMADO POR | JAIME PIQUE SANCHEZ | 17/03/2025 |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmPLFXBFG9Z8EPY528CDG74HKPX | PÁG. 23/24 |





12. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA.

Se aporta en el Anexo II del PCAP la siguiente documentación técnica:

- Planta Alta / Estado Actual.
- Planta Baja / Estado Actual.
- Planta Cubierta / Estado Actual.
- Plano 01_Planta Alta / Estado Reformado.
- Plano 02_Planta Baja / Estado Reformado.
- Plano 03_Zonificación / Estado Reformado.
- Informe de Inspección Técnica del Edificio redactado por EPGASA de fecha 27/11/2024.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica

Equipo Técnico Redactor del Pliego:

María del Pilar Gallego Pérez
Gestora Arquitecta

Carlos Parra Boyero
Técnico de Gestión de Inmuebles

V.º B.º:

Jaime Piqué Sánchez
Director Departamento Técnico
Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

| | | |
|--------------|--------------------------------|------------|
| FIRMADO POR | JAIME PIQUE SANCHEZ | 17/03/2025 |
| VERIFICACIÓN | Pk2jmPLFXBFG9Z8EPY528CDG74HKPX | PÁG. 24/24 |

