

# PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS


**PROCEDIMIENTO:** Epgasa Ordinario.

**OBRA:** Redacción del Proyecto Básico de las Fases 1 y 2 y Proyecto de Ejecución, Estudio de Seguridad y Salud, Dirección de obra, Dirección de ejecución de las obras, Coordinación de seguridad y salud y Asistencia técnica de la Fase 1, de la Obra de Reforma del Edificio de Usos Múltiples situado en la Avenida de la Aurora n.º 47 de Málaga, con aportación de anteproyecto, promovido por Empresa Pública de Gestión de Activos S.A. M.P.

**EDIFICIO:** 046/ Avda. Aurora 47 (Málaga).

**N.º DE EXPEDIENTE:** 2026040004

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 1/71	



## ÍNDICE

1.	INFORMACIÓN PREVIA.....	4
1.1.	Descripción del Edificio.....	4
1.2.	Características dimensionales y de uso del edificio.....	5
1.3.	Características constructivas del edificio.....	8
2.	PROGRAMA DE NECESIDADES.....	10
3.	ACTUACIONES EN PLANTA BAJA.....	11
3.1.	Descripción del estado actual.....	11
3.2.	Programa a desarrollar en planta baja.....	13
4.	ACTUACIONES EN EL NÚCLEO CENTRAL DEL EDIFICIO Y REDES VERTICALES DE INSTALACIONES.....	18
4.1.	Descripción del Estado Actual.....	18
4.2.	Programa a desarrollar en el núcleo central.....	19
5.	ACTUACIONES EN PLANTAS ALTAS.....	20
5.1.	Descripción del Estado Actual.....	20
5.2.	Programa a desarrollar en Plantas Altas.....	21
6.	ACTUACIONES EN PLANTA SÓTANO.....	24
6.1.	Descripción del Estado Actual.....	24
6.2.	Programa a desarrollar en Plantas Sótano.....	25
7.	ACTUACIONES A NIVEL DE INSTALACIONES.....	26
7.1.	Descripción del Estado Actual.....	26
7.2.	Programa a desarrollar a nivel de instalaciones.....	30
8.	ACTUACIONES RECOMENDADAS EN EL PLAN DE AUTOPROTECCIÓN.....	33
9.	EJECUCIÓN POR FASES DE LAS ACTUACIONES.....	35
9.1.	BLOQUE 1: Redacción de Proyecto Básico y Documentación Complementaria.....	35
9.2.	BLOQUE 2: Redacción de Proyecto de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud.....	37
9.3.	BLOQUE 3: Dirección de Obra, Dirección de Ejecución y Coordinación de Seguridad y Salud.....	39
9.3.1.	Dirección de Obra.....	39
9.3.1.a.	Plazo de la Dirección de Obra.....	39
9.3.1.b.	Objeto de la Dirección de Obra.....	39
9.3.1.c.	Órdenes y reclamaciones.....	39
9.3.1.d.	Replanteo de la Obras.....	40
9.3.1.e.	Dirección de Obra.....	40
9.3.1.f.	Visitas de Supervisión de Ejecución de la Obra.....	40
9.3.1.g.	Con relación a las Variaciones o Modificaciones del proyecto.....	41
9.3.1.h.	Certificaciones e informes mensuales.....	41
9.3.1.i.	Certificado Final de Obras y Recepción de las Obras.....	42
9.3.1.j.	Medición Real y Certificación Final de Obras.....	42
9.3.1.k.	Proyecto de Ejecución Final de las obras y Libro del Edificio.....	42
9.3.2.	Dirección de Ejecución de la Obra.....	43
9.3.2.a.	Plazo de la Dirección de Ejecución de la Obra.....	43
9.3.2.b.	Objeto de la Dirección de Ejecución de la Obra.....	43
9.3.2.c.	Órdenes y reclamaciones.....	43
9.3.2.d.	Replanteo de Obra.....	43

Puede verificar la integridad 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

17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT

PÁG. 2/71





9.3.2.e. Dirección de Ejecución de la Obra. ....	43
9.3.2.f. Visitas de Supervisión de Ejecución de la Obra .....	44
9.3.2.g. Control y Registro Documental.....	44
9.3.2.h. Con relación a las Variaciones o Modificaciones del proyecto. ....	44
9.3.2.i. Certificaciones e informes mensuales. ....	45
9.3.2.j. Actuaciones a llevar a cabo en caso de paralización de la obra. ....	45
9.3.2.k. Certificado Final de Obras y Recepción de las Obras. ....	45
9.3.2.l. Medición Real y Certificación Final de Obras. ....	46
<b>9.3.3. Coordinación de Seguridad y Salud.....</b>	<b>46</b>
9.3.3.a. Plazo de Ejecución de la Coordinación de Seguridad y Salud de las Obras.....	46
9.3.3.b. Objeto de la Coordinación de Seguridad y Salud de las Obras.....	46
9.3.3.c. Órdenes y reclamaciones. ....	47
9.3.3.d. Documentación inicial a facilitar a EPGASA.....	47
9.3.3.e. Coordinación de Seguridad y Salud. ....	47
9.3.3.f. Funciones complementarias. ....	48
9.3.3.g. Visitas de Coordinación y Seguridad a la Obra.....	49
9.3.3.h. Actuaciones a llevar a cabo en caso de paralización de las obras.....	49
9.3.3.i. Documentación Final de la Obra. ....	50
<b>9.4. BLOQUE 4: Asistencia Técnica.....</b>	<b>50</b>
9.4.1. Durante el Plazo de Garantía de las Obras. ....	51
9.4.2. Posterior al Plazo de Garantía de las Obras. ....	51
9.4.3. Actuaciones derivadas de la liquidación del Contrato de Obras.....	51
<b>10. PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LOS DIFERENTES BLOQUES. ....</b>	<b>52</b>
<b>11. ANEXOS .....</b>	<b>52</b>
11.1. ANEXO 1. Estudio de Ocupación del Edificio. ....	52
11.2. ANEXO 2. Cuadro de necesidades básicas y necesidades del Anteproyecto. ....	62
11.3. ANEXO 3. Estimación del Presupuesto de Ejecución Material desglosado por Fases.....	64
<b>12. INSTRUCCIONES PARA LA ELABORACIÓN DE PROYECTOS.....</b>	<b>67</b>
<b>13. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA.....</b>	<b>67</b>

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 3/71	



## 1. INFORMACIÓN PREVIA.

Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. M.P. (en adelante EPGASA) lleva a cabo, dentro de sus competencias, la gestión técnica integral de los activos edificados ubicados en Sevilla, Málaga y Huelva; entre ellos el Edificio de Usos Múltiples sito en el Avda. de la Aurora n.º 47 de Málaga.

### 1.1. Descripción del Edificio.

El Edificio de Usos Múltiples se ubica en el extremo oeste del Distrito Centro de la capital malagueña, junto a la Avenida de Andalucía, eje estructurante de la ciudad. En el sector se localizan las principales infraestructuras de comunicación (estación ferroviaria, metro y autobuses urbanos en interurbanos), que cualifican y posicionan la zona como uno de los centros neurálgicos de Málaga.

En la década de 1960 se desarrolló el ensanche del centro histórico mediante una gran vía, una autopista urbana que diera continuidad al eje Alameda Principal / Parque, flanqueada con una serie de piezas arquitectónicas aisladas entre zonas verdes y espacios públicos que servían de contrapunto a la densidad de población de la ciudad. Para contrarrestar la densificación urbana se optó por un diseño con piezas arquitectónicas exentas concebidas a partir de dos elementos formales, un bloque vertical que descansa sobre otro horizontal dispuesto a modo de basamento, quedándose así libre el máximo de superficie para uso público, viario y zonas verdes.



Vista general del Edificio en su entorno urbano

El edificio fue proyectado por D. Dionisio Hernández Gil, siendo las obras dirigidas por D. Jose Luis Armenteros. El inmueble se ubica cerca de la arteria principal, concretamente en la Avenida de la Aurora, un vial de rango inferior paralelo al anterior. Ambos viales quedan separados en ese punto por un importante e histórico espacio verde de gran interés botánico; unos jardines pertenecientes a la familia Larios y que hoy están dedicados al pintor Pablo Ruiz Picasso.

En su origen el edificio se desarrollaba en un alzado tripartito compuesto por un basamento horizontal, el volumen de oficinas y un ático rematado con un friso metálico que se dispone en su todo su perímetro

Puede verificar la integridad 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	17/04/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 4/71





como elemento de cierre del conjunto. El basamento está recubierto con placas de piedra y se divide en dos cuerpos laterales y uno central, donde se abre el acceso principal que se cubre con una gran marquesina; los laterales son más opacos.

La torre en sí se desarrolla en quince plantas y estaba conformada con un muro cortina que pendía del forjado. Se trataba de una serie de vidrios oscuros que alternan tonos en franjas horizontales y que se separan en cinco calles en las fachadas mayores (sur y norte) mediante el uso de elementos verticales de aluminio en la misma tonalidad, y en tres en las menores (este y oeste). El color de los materiales utilizados en las fachadas es el responsable del sobrenombre de “Edificio Negro”. En la parte superior aparece el remate metálico, antes comentado, que sirve para ocultar la maquinaria de climatización y la planta técnica. El único elemento que sobresale de este prisma rectangular de oficinas es la escalera de emergencia que se dispone en la fachada trasera, orientada al sur. En el edificio proyectado por Dionisio Hernández Gil se pueden reconocer referencias claras a la obra de Mies van der Rohe (Seagram Bulding de Nueva York).

En el año 2014 se acometen obras de Rehabilitación Energética en el Edificio Múltiple que básicamente consisten en la ejecución de una nueva piel (fachada ventilada con cambio de ventanas y vidrios), obras que cambian sustancialmente la imagen del prisma emergente.



### 1.2. Características dimensionales y de uso del edificio.

El edificio administrativo objeto de la presente licitación se implanta en una parcela de 7.433,00 m<sup>2</sup> de superficie, y cuenta con una superficie construida aproximada de 23.054,90 m<sup>2</sup>, según el siguiente desglose:

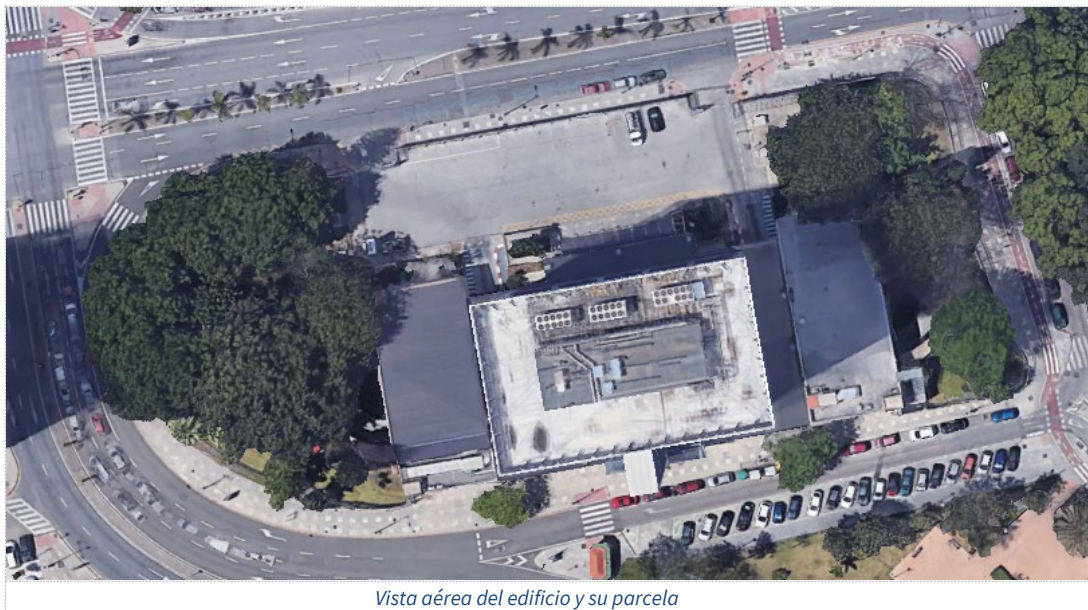
Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 5/71	



Planta	Superficie (m <sup>2</sup> )	N.º plantas
Planta tipo bajo rasante	2.770,28 m <sup>2</sup>	3
Planta Baja	2.530,72 m <sup>2</sup>	1
Planta tipo sobre rasante	859,51 m <sup>2</sup>	14
Planta cubierta	180,20 m <sup>2</sup>	1
<b>TOTALES</b>	<b>23.054,90 m<sup>2</sup></b>	

El volumen edificado se ajusta al lindero sur de la parcela liberando espacio en el lindero norte, lugar donde se realizan los accesos peatonales y de vehículos. Lateralmente se desarrollan dos zonas libres ajardinadas.

El edificio cuenta con 16 plantas sobre rasante (planta baja, catorce plantas de oficinas y planta técnica retranqueada en cubierta) y 3 plantas bajo rasante. La planta baja, de mayor superficie que el resto de las plantas sobre rasante, sirve de basamento del bloque monolítico emergente.



Vista aérea del edificio y su parcela

Tipológicamente el edificio se organiza en torno a un núcleo central de comunicaciones verticales constituido por la escalera y tres ascensores. Junto a la escalera protegida se sitúan los núcleos de aseos de cada planta, y junto a los ascensores se ubica un montacargas y dos patinillos de instalaciones. Dos pequeñas salas técnicas completan el núcleo central repetitivo que se rodea de un corredor perimetral por el que se accede a las zonas de trabajo.

A través de una escalinata se registra la planta baja sobre elevada; una marquesina volada protege los accesos principales. Tras un frente acristalado se desarrolla el vestíbulo principal. Este espacio de recepción, el más público y transitado del edificio, sirve además de distribuidor de los principales usos, que de forma no exhaustiva son los siguientes:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 6/71	



- 1ª crujía: Control de acceso (centro) / Vestíbulo / Registro General (izquierda) / Salón de Actos (derecha).
- 2ª crujía: Núcleo de comunicaciones / Aseos / Registro de Pesca / Secciones Sindicales (centro)/ Acceso antigua cafetería (izquierda) / Salón de Actos (derecha).
- 3ª crujía: Vestíbulo / Secciones Sindicales y despacho de Seguridad (izquierda) / Salón de Actos (derecha).
- 4ª crujía: Registro de Educación e IACP (centro) / Salas técnicas (a izquierda y derecha) / Secciones Sindicales, despacho mantenimiento y antigua cocina de la cafetería (izquierda) / Salas de reuniones Juntas Personal y Sindical (derecha).

La superficie construida de la planta baja es de 2.530,72 m<sup>2</sup> (según información catastral).



*Vestíbulos generales (1ª y 3ª crujía)*

Desde la planta 1ª a la planta 14ª se distribuyen los lugares de trabajo propiamente dichos. Las plantas presentan diferentes configuraciones consecuencia de las diversas adaptaciones que, durante la vida del edificio, se han ido implementando para atender a las necesidades propias de las Delegaciones Territoriales que comparten el Edificio de Usos Múltiples. Por eso todas las plantas son distintas exceptuando la zona central de comunicaciones y servicios, que básicamente permanece invariable en todas ellas.

La superficie construida de las plantas 1 a 14 es de 859,51 m<sup>2</sup> por planta, lo que hace un total de 12.033,14 m<sup>2</sup>.

Los sótanos se destinan a aparcamientos, aunque por necesidad de espacio y almacenaje determinados espacios se han ido ocupando por archivos, reduciendo por tanto el número de plazas disponibles.

La superficie construida de las plantas -1 a -3 es de 2.770,28 m<sup>2</sup> por planta, lo que hace un total de 8.310,84 m<sup>2</sup>.

Según la última toma de datos la ocupación del edificio, aunque esta es cambiante, es de 700 efectivos aproximadamente, lo que supone una media de **50 efectivos** por planta, existiendo plantas con una baja ocupación (en torno a 40 puestos de trabajo) y otras con mayor número de efectivos (en torno a los 60 puestos de trabajo).

Además de los distintos efectivos de las Delegaciones Territoriales ubicadas en el edificio, también se encuentran en él los representantes sindicales, el registro general de las Delegaciones y el personal responsable del mantenimiento y la seguridad del edificio.

Puede verificar la integridad 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

17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT

PÁG. 7/71





Del análisis de las diferentes plantas se reseña lo siguiente:

- Coexisten gran variedad de configuraciones, desde plantas muy diáfanas como la 1ª, a plantas muy compartimentadas con despachos individuales como las 12ª y 13ª.
- En aquellas plantas donde se localizan los titulares de las Delegaciones, casi 1/4 del espacio está al servicio de los directivos: despacho, aseo privado, secretaria, sala de juntas y salas de espera.
- En la mayoría de las salas compartidas de trabajo, la relación m<sup>2</sup>útil/efectivo está por debajo de las ratios recomendadas de 10,00 m<sup>2</sup> útil por cada efectivo.

La última planta del edificio, la planta 15, es de uso restringido y se destina exclusivamente a los cuartos de instalaciones y a los talleres de mantenimiento. En el exterior de esta planta se ubican tres equipos de producción (una unidad enfriadora y dos unidades de bombas de calor), mientras que en el interior se encuentran las salas de bombas de climatización, la maquinaria de los ascensores y montacargas, así como dos salas de uso exclusivo del personal de mantenimiento.


### 1.3. Características constructivas del edificio.

El **sistema estructural** es el habitual para la tipología de oficinas en altura. Un sistema de núcleo central rígido, donde se aglutinan las instalaciones, que se acompaña con la estructura de carga integrada en la fachada; liberando así al máximo el espacio interior y aumentando su flexibilidad. El conjunto de los tres ascensores, la escalera y los dos patinillos de instalaciones verticales configuran el núcleo rígido central; está ejecutado con muros de hormigón realizados con encofrados deslizantes. Los forjados son reticulares con moldes extraíbles, reconocibles en las plantas bajo rasante y en alguna sala técnica. Las plantas bajo rasante están resueltas con muros de hormigón armado, igual que las dos rampas de vehículos.

En la planta baja y en las tres plantas bajo rasante se reconocen, por su geometría ovalada, los pilares que configuran el prisma superior de oficinas (1,00 x 0,50 m). El resto de los pilares de estas plantas son circulares de 40 cm de diámetro en los vanos intermedios, y rectangulares de 30 cm en los pórticos extremos de planta baja.

En general, el **sistema de particiones** está resuelto mediante fábricas de ladrillo y con tabiquería seca (cartón yeso y tabiquería modular móvil). En las plantas de oficinas, los tabiques que configuran el pasillo interior perimetral son de ladrillo, mientras que en el interior de las zonas de trabajo y con una gran variedad de configuraciones, los espacios se adaptan a las exigencias de cada Delegación gracias a la tabiquería ligera.

Cabe destacar la reducida altura libre de las plantas sobre rasante, algo inusual en edificios de oficinas de esta envergadura. Exceptuando la planta baja, la altura libre del resto de plantas es de 2,84 m (de solería acabada a la cara inferior del forjado reticular); dimensiones más propias de tipologías domésticas que de centros de trabajo administrativo. Estas limitaciones, además de comprimir el espacio de trabajo, condicionan el desarrollo de las instalaciones de mayor volumen, como es el caso de la climatización y de los sistemas de ventilación y renovación del aire interior. Las zonas de trabajo disponen de un falso techo a 2,60 m de altura, donde se integran luminarias empotradas y las rejillas del sistema de ventilación (todo ello en una reducida cámara de 24 cm). En el pasillo interior perimetral al núcleo central la altura libre es de tan solo 2,40 m.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 8/71	

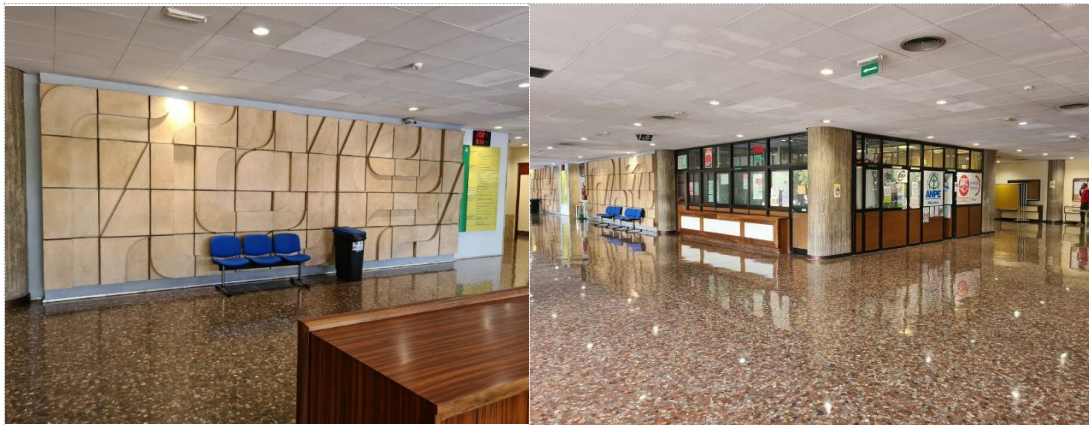


*Espacios de trabajo de Planta 1º*

Las alturas libres de las plantas bajo rasante también son algo reducidas (2,33 m; 2,12 m y 2,09 m en los sótanos -1, -2 y -3 respectivamente). Tan solo la planta baja dispone de una altura libre acorde a la tipología del edificio (3,56 m).

El **sistema de acabados y revestimientos** es prácticamente el mismo para todas las estancias.

Dos mosaicos geométricos, que enmarcan el acceso a los ascensores y la escalera del núcleo central, dan la bienvenida al trabajador y al visitante.



*Mosaico decorativo en vestíbulo principal de P. Baja*

Con un terrazo de grano medio en tonos rojizos se resuelve prácticamente la totalidad de los pavimentos. La mayoría de los paramentos verticales están acabados con un revestimiento texturizado en espiga en tonos crema del que emergen los pilares de hormigón visto. Las carpinterías, serie construcción, son de madera. Los falsos techos modulares son blancos.

Los aseos de las diferentes plantas mantienen sus revestimientos originales, plaquetas vidriadas de pequeño formato y colores al gusto de la época (años 70).

Puede verificar la integridad 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

17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT

PÁG. 9/71





Estado actual de aseos de planta

## 2. PROGRAMA DE NECESIDADES.

Desde la construcción de esta Sede Administrativa (1971-1975) solo se han acometido dos actuaciones importantes de reseñar, la construcción de una escalera metálica externa para la evacuación del inmueble, actuación realizada antes de la transferencia del edificio, y la renovación de su fachada para la mejora de la eficiencia energética del conjunto, actuación llevada a cabo por la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Hacienda de la Junta de Andalucía en los años 2014-2015 con aportación de fondos europeos. El resto de las intervenciones han sido las normales derivadas del uso, conservación y mantenimiento.

Actualmente existen bastantes aspectos del edificio que necesitan renovarse y actualizarse, más aún cuando desde su construcción nunca se ha llevado a cabo una actuación completa que permita adecuar el edificio a las necesidades que hoy en día precisa un Edificio Administrativo.

En este sentido, el edificio requiere una reforma integral por fases con la finalidad de actualizar y modernizar sus instalaciones y alcanzar un aprovechamiento óptimo y ordenado de los espacios. Esta remodelación es cada vez más urgente no sólo debido a la necesidad de espacio para uso administrativo, sino a la deteriorada imagen interior que refleja en sus materiales e instalaciones; en definitiva, a la antigüedad del mismo.

Para ello EPGASA, junto con los técnicos de la Dirección General de Patrimonio y de la Delegación Territorial de Málaga de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y Diálogo Social, ha elaborado un Anteproyecto que da respuesta a las demandas y necesidades tanto de los inquilinos como de la propiedad del inmueble.

Puede verificar la integridad 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

17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT

PÁG. 10/71





El Programa de Necesidades (en adelante PN) al que da respuesta el Anteproyecto aportado, tiene por objeto el definir las prescripciones técnicas para la redacción del Proyecto Básico de las Fases 1 y 2 y de Ejecución, Estudio de Seguridad y Salud, Dirección de Obra, Dirección de Ejecución de las obras, de Seguridad y Salud y Asistencia técnica de la Fase 1, de la Obra de Reforma del Edificio de Usos Múltiples situado en la Avda. de la Aurora, 47 de Málaga, propiedad de EPGASA.

### 3. ACTUACIONES EN PLANTA BAJA.

#### 3.1. Descripción del estado actual.

La planta baja del edificio de Usos Múltiples de Avda. de la Aurora, 47 precisa de una reforma integral, no solo por la necesidad de espacio para uso administrativo, sino por el deterioro, cada vez más notable, que presenta el edificio en su conjunto.

Actualmente en la Planta Baja encontramos los siguientes usos (con una ocupación aproximada de 44 efectivos):

- Control de acceso y seguridad (4 efectivos)
- Registro conjunto de las Delegaciones Territoriales (15 efectivos)
- Registro exclusivo para Licencias de Pesca de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible (2 efectivos)
- Registro de la Consejería de Desarrollo Educativo y Formación Profesional, compartido con el Instituto Andaluz de Cualificaciones Profesionales (8 efectivos)
- Oficina del servicio de mantenimiento del edificio (2 efectivos)
- Despachos de las Secciones Sindicales (13 efectivos aprox.)

Además, se localizan espacios de ocupación nula u ocasional:

- Salón de Actos
- Sala de Junta de Personal
- Sala del Comité de Empresas
- Salas técnicas de instalaciones
- Aseos de planta
- Antigua cafetería
- Comunicaciones verticales (ascensores y escalera)

Algunos espacios como la antigua cafetería se encuentran sin uso y otros están infrutilizados, como el Salón de Actos. Además, las áreas de recepción y distribución resultan sobredimensionadas para las nuevas formas de atención a la ciudadanía, cada vez más digitalizadas, lo que ha reducido de manera significativa la necesidad de citas presenciales.

Es necesario por tanto replantear el modelo con el que la Administración debe interactuar con el usuario, modernizándose en los medios de relación y apostando por espacios donde el ciudadano encuentre una puerta de acceso y apoyo en su relación con la Administración, y para ello, se deben generar nuevos espacios tecnológicos, de autogestión, que favorezcan la transparencia y la satisfacción de la ciudadanía.

El edificio constituye un escaparate de la Junta de Andalucía para la ciudadanía, especialmente en su

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 11/71	



planta baja. Al acceder, lo primero que se percibe son los espacios destinados a las secciones sindicales, cada una con dimensiones distintas y sin homogeneidad en su distribución. La presencia de numerosos carteles informativos en estas zonas proyecta una imagen desordenada y poco institucional, precisamente en el espacio más público y representativo del edificio.



*Espacios ocupados por las diferentes Secciones Sindicales en vestíbulo principal de P. Baja*

La antigua cafetería está cerrada y parcialmente desmontada. Se mantiene la distribución anterior (barra, cocina y almacenes); hoy está siendo ocupada como almacén de las distintas Delegaciones Territoriales, a pesar de no contar con las condiciones mínimas para ello.



*Estado actual de antigua cafetería*

La zona del Registro General ocupa una parte de la antigua cafetería, en la que se hizo una división provisional, no estando el espacio acondicionado como registro de forma expresa; se puede advertir la provisionalidad en su aspecto y en la falta de funcionalidad y aprovechamiento.

El salón de actos, con un diseño desactualizado y escasa versatilidad, continúa utilizándose, aunque no se aprovecha plenamente su potencial posiblemente debido a sus grandes dimensiones.

Puede verificar la integridad 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

17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT

PÁG. 12/71





*Estado actual del Salón de Actos*

### 3.2. Programa a desarrollar en planta baja.

El programa a desarrollar en la planta baja se centra en la redistribución de los diferentes usos existentes y en el aprovechamiento, para uso administrativo, de determinados espacios de circulación o sin uso. En el Anteproyecto elaborado se da respuesta al siguiente PN:

#### I. **Accesibilidad de la planta baja y urbanización.**

El equipo redactor deberá analizar el cumplimiento, o no, de la realidad existente según se estipula en el DB SUA y en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía implementando, en su caso, las medidas correctoras necesarias; en concreto, la rampa de acceso ubicada en el lateral derecho de la escalinata central, así como de todas las barreras arquitectónicas que presente la urbanización exterior (ensanchamiento del acerado de acceso a las escaleras).

Por otro lado, y para poder ejecutar las obras en planta baja, es necesario desalojar a las Organizaciones Sindicales de su actual ubicación, reubicándolas temporalmente en el exterior del edificio. Para ello será necesario instalar oficinas prefabricadas en la zona ajardinada oeste. El equipo redactor contemplará en su proyecto los trabajos de urbanización y acometidas necesarias para instalar los módulos de oficinas (aproximadamente 180 m<sup>2</sup> de superficie útil). Una vez que se desmonten al finalizar los trabajos de planta baja, se acometerán los trabajos necesarios para regenerar la zona ajardinada afectada.

Puede verificar la integridad 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	17/04/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 13/71





Rampa de acceso (acerado invadido por el primer tramo de la rampa)

**II. Cabina de Seguridad / Despacho de seguridad y vigilancia del edificio.**

Traslado, a posición estratégica respecto al acceso, de los espacios que requiere la seguridad del edificio (actualmente se ubican, de forma precaria, en el vestíbulo y en un pequeño despacho sin ventilación e iluminación natural).



Control de acceso en vestíbulo / Centralitas y cámara de video vigilancia

Se deberán trasladar las centrales de alarma, centrales anti intrusión, CCTV, megafonía, video porteros e interfonos y cuantos equipos y dotaciones se requieran. Igualmente se debe dotar al edificio de sistemas y equipos para el control del acceso de los ciudadanos (arco, escáner, acreditaciones, etc.) y tornos automáticos para los funcionarios (registro del acceso y control del horario).

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 14/71	



Con independencia de lo anterior y en cumplimiento de la normativa de los lugares de trabajo, se debe ubicar en planta baja un cuarto de descanso de uso exclusivo del equipo de seguridad adscrito al Centro Administrativo.

### III. **Registro General de la Junta de Andalucía.**

El espacio que ocupa actualmente el registro es una parte de la cafetería que se dividió de forma provisional, quedando restos todavía de la división que había en ese comedor. El Registro general está formado por personal de todas las Delegaciones Territoriales que tienen sede en el edificio, y actualmente hay habilitados 15 puestos de trabajo, entre registro y atención al público, pero hay que dejar margen para aumentar ese número de puestos en un futuro.



*Mostrador de atención y sala de espera del Registro Compartido*

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, incorpora una serie de novedades “revolucionarias” en el modo de relación de la Administración con la ciudadanía. Estas novedades van más allá de la mera introducción de elementos tecnológicos ya que hay que considerar que determinados ciudadanos no disponen de esos medios técnicos (por ejemplo: Certificado Electrónico), lo que obliga a asistirles personalmente para que ello no suponga una barrera en su relación con la Administración.

Para dar cumplimiento a la Ley es necesario abandonar las oficinas de registro tal y como las conocemos hoy en día y crear “**oficinas de asistencia en materia de registros**”, nuevos espacios versátiles con una clara vocación de servicio a la ciudadanía.

Las nuevas oficinas se han de caracterizar por:

- Espacios abiertos de autogestión con apoyo de profesionales cualificados.
- Uso intensivo de las tecnologías sin que estas supongan un obstáculo.
- Establecer como prioridad la satisfacción de las personas usuarias, dando respuesta a sus expectativas y necesidades.

A tal fin se ha de prever las siguientes áreas o espacios de relación:

1. **Área de acogida.**

El objetivo de este servicio es que el ciudadano localice con rapidez el servicio que requiere, sepa cómo hacer uso de él y se sienta atendido desde su llegada hasta el final del proceso.

Puede verificar la integridad 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

17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT

PÁG. 15/71





2. Área de digitalización y registro.

El objetivo de esta área es que el ciudadano entregue la documentación que desea dirigir a la administración, se digitalicen sus originales y se le devuelva un recibo.

3. Área de autogestión y asistencia en el uso de medios electrónicos.

El objetivo de esta área es que el ciudadano tenga a su disposición los medios necesarios para relacionarse electrónicamente con la Administración y, si lo necesitase, disponga de asistencia cualificada para el uso de dichos medios incluyendo la identificación y firma.

4. Área de información y gestiones básicas.

El objetivo de esta área es facilitar información administrativa general al ciudadano, así como ofrecerle la posibilidad de llevar a cabo ciertas gestiones básicas.

5. Área de asistencia a la tramitación.

El objetivo de esta área es asistir al ciudadano en la tramitación de un procedimiento específico, asesorándole y llevando a cabo las acciones necesarias para llevar el trámite a buen fin, haciendo uso, si fuera necesario, de la identificación y firma.

Las oficinas estarán dotadas de sistemas de cita previa y gestión de colas a fin de reducir al mínimo los tiempos de espera y el número de personas que, en cada momento, se encuentren compartiendo el espacio físico. Tiene que preverse las afluencias masivas en determinados momentos y convocatorias, disponiendo dos puestos con posibilidad de colas independientes.

**IV. Remodelación del Salón de Actos / Aula de formación.**

El actual Salón de Actos cuenta con una capacidad aproximada de 250 butacas, aforo quizás superior a lo que realmente precisa esta Sede Administrativa. Por tanto, se demanda la subdivisión de este espacio, generando un Salón de Actos algo más reducido, de unas 175 butacas aproximadamente, y un aula de formación de uso común para todas las Delegaciones Territoriales (80 m<sup>2</sup> aproximados).

El equipo redactor debe tener en cuenta la singular geometría del techo del actual Salón de Actos a la hora de proponer la subdivisión demandada, así como la posibilidad de practicar huecos de ventilación e iluminación natural en la nueva aula de formación (alzado oeste). Será preciso adecuar interiormente los espacios resultantes, en particular en todo lo referente a las instalaciones de climatización, ventilación y renovación del aire interior, electricidad, red de datos e instalaciones especiales.

**V. Organizaciones Sindicales.**

Es necesario reorganizar y ordenar los espacios cedidos a los sindicatos. Actualmente están ubicados en la zona central de la planta baja y en el vestíbulo de la 3ª crujía, en espacios de distintas proporciones, presentando una imagen poco institucional y algo desordenada.

El equipo redactor deberá prever un espacio con capacidad para las 15 secciones sindicales que actualmente prestan sus servicios en esta Sede.

**VI. Salas de reuniones polivalentes / Sala de Juntas.**

Actualmente, en las diferentes plantas se ubican salas de reuniones de uso exclusivo de las Delegaciones que ocupan las plantas donde se encuentran. Se demanda salas de reuniones de uso compartido para todas las Delegaciones Territoriales y servicios implantados en el edificio (gestionado mediante una agenda de uso). El equipo redactor debe dotar de versatilidad a las diferentes salas posibilitando que, según las necesidades del momento, puedan unirse o separarse para disponer de un espacio acorde al aforo de la reunión. Las salas de reuniones han de situarse en planta baja para que puedan ser usadas por personas con movilidad reducida.

Puede verificar la integridad 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

17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT

PÁG. 16/71





Mediante el sistema de agenda de uso, estas salas de reuniones también podrán dar servicio a la Junta de Personal de Administración General, a la Junta de Personal de Educación y al Comité de Empresas.

Anexa a estas salas de reuniones se debe proyectar una Sala de Juntas (con voluntad y presencia institucional) que suplirá las que actualmente se distribuyen por las plantas superiores, junto a los despachos de los/as Delegados/as Territoriales. Este espacio deberá estar acondicionado para celebrar los actos institucionales que, por su aforo reducido, no se programen en el Salón de Actos principal. Igualmente debe dotarse con los medios técnicos necesarios para ser usada como aula de formación si fuera necesario.

#### **VII. Remodelación de los aseos existentes / Nueva dotación de aseos.**

Todos los aseos del edificio se encuentran en mal estado siendo necesaria una remodelación integral de los mismos, incorporando nuevos revestimientos acordes con las tendencias actuales. Será necesario la sustitución de la red de fontanería, red de desagües y red de saneamiento.

La dotación actual de aseos en planta baja es insuficiente para la superficie útil a la que sirven, por lo que se deberán proyectar nuevos núcleos húmedos para cumplir con los mínimos que se establecen en el Título XII del Plan General de Ordenación de Málaga (artículo 12.2.42).

En planta baja, además de los existentes a reformar, el equipo redactor deberá proyectar dos núcleos de aseos generales; uno junto a la zona de registro donde se prevé mayor uso, y otro anexo al Salón de Actos y Aula de Formación, para dar servicio a los actos o jornadas formativas que allí se celebren.

Es necesario incluir en los aseos una zona de cambio de pañales, tanto en el aseo masculino como en el femenino. Además, es necesaria una sala de lactancia para poder alimentar a los lactantes con las condiciones de intimidad y recogimiento oportunas.

#### **VIII. Espacio de comedor común o vending.**

Dado el número de trabajadores existente, y según estipula la normativa de Lugares de Trabajo, es necesario dotar al edificio de un espacio capaz de satisfacer las demandas de los usuarios que no deseen abandonar el edificio en su tiempo de desayuno o comida, ya sea ofreciendo los electrodomésticos necesarios para calentar platos de comida (microondas y tostadoras) y/o máquinas de vending de comida, cafés, infusiones y bebidas en general.

En este espacio se concentrará toda la multiplicidad de “offices” que han proliferado en las plantas altas del inmueble, optimizando así los espacios de estas últimas como lugares de trabajo y eliminando riesgos asociados a la sobretensión e incendios.

#### **IX. Espacios de atención al ciudadano con necesidades especiales.**

Demandados por el Plan de Evacuación del Edificio (al carecer este de zonas de refugio para usuarios de sillas de rueda en caso de evacuación) es necesario habilitar puestos de atención personalizada para usuarios con necesidades especiales de movilidad, así como para familias con sillas de niños o carros de bebés. En este último caso basta con ubicar en planta baja las oficinas de “Guardería” y “Escolarización” de la Delegación Territorial de Desarrollo Educativo y Formación Profesional.

#### **X. Despacho para el servicio de mantenimiento.**

El actual servicio de mantenimiento dispone de dos estancias en el edificio, un despacho en planta baja

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 17/71	



con capacidad para dos puestos de trabajo, y un taller de mantenimiento en la planta 15 (junto a las salas principales de instalaciones del edificio). Se demanda el cambio de ubicación de la actual oficina de planta baja a la zona trasera del actual salón de actos, con capacidad para tres puestos de trabajo, practicando las aperturas de ventilación e iluminación que se estimen necesarias. Del mismo modo, se adecuará la estancia del núcleo central configurado en forma de “L” y actualmente ocupado por la Organización Sindical UGT, a través de la cual se accede a uno de los patios verticales de instalaciones, para destinarla a un espacio propio de mantenimiento y registro de la galería vertical.

#### **XI. Salida de emergencia por la zona sur.**

En el alzado sur de la planta baja se dispone de una salida de evacuación que daba servicio a las cocinas de la antigua cafetería. Actualmente no está en servicio. El equipo redactor deberá incorporar esta salida de evacuación en su proyecto (solo como salida de emergencia, aunque no como acceso).

#### **XII. Zonas de uso administrativo.**

Con la reforma de la planta baja se deben crear nuevos espacios para uso administrativo, con el objeto de maximizar el espacio útil de trabajo. Tras resolver el programa anteriormente descrito y respetando el vestíbulo general de la primera crujía, el equipo redactor deberá optimizar los espacios restantes para ser puestos en uso como zona administrativa.

Todo lo anterior queda recogido en el **Plano 01** del Anteproyecto aportado.

El equipo redactor deberá ajustarse al Anteproyecto en sus líneas generales, introduciendo cambios no estructurales que enriquezcan la propuesta aportada (mejoras en la propuesta arquitectónica, en la concepción espacial, uso y funcionalidad, compatibilización con sistemas de instalaciones y materiales).

## **4. ACTUACIONES EN EL NÚCLEO CENTRAL DEL EDIFICIO Y REDES VERTICALES DE INSTALACIONES.**


### **4.1. Descripción del Estado Actual.**

El núcleo central del edificio está constituido, básicamente, por los siguientes espacios:

- Comunicaciones verticales. Formado por tres ascensores, zonas de embarque y desembarque de los ascensores y recinto de la escalera protegida (con su correspondiente vestíbulo de independencia).
- Aseos de planta (a la derecha del núcleo de comunicaciones verticales).
- Salas técnicas, patios verticales de instalaciones y montacargas de uso privado entre los patios de instalaciones (a la izquierda del núcleo de comunicaciones verticales).

Al igual que el resto de la planta, la configuración del núcleo central ha sido modificada según han ido surgiendo las necesidades de cada Delegación Territorial, ocupándose aseos y salas técnicas con almacenes, archivos o cuartos de limpieza, lo que dificulta en muchos casos el registro y mantenimiento de las instalaciones.

Los aseos de planta, en general, cuentan aún con sus revestimientos y sanitarios originales que, con independencia de cuestiones estéticas, incumplen con la normativa actual (accesibilidad y seguridad de utilización). De las catorce plantas, solo cuatro de ellas (4ª, 5ª, 6ª y 7ª) mantienen la dotación de aseos original del edificio; en el resto de las plantas se han adaptado parte de los aseos como archivos propios para los usuarios de cada una de las ellas.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 18/71	



Cabe destacar la importancia y trascendencia que los patios verticales de instalaciones tienen para el funcionamiento del edificio. Por estas galerías verticales discurren gran parte de las instalaciones que dan servicio a las diferentes plantas (red de datos, redes eléctricas, conducciones hidráulicas de climatización, aporte de aire para las climatizadoras de planta, bajantes y montantes de las redes de fontanería y saneamiento, protección contra incendio, etc).



*Instalaciones por patios verticales*

#### 4.2. Programa a desarrollar en el núcleo central.

El programa a desarrollar en el núcleo central se centra en la renovación/redistribución de los diferentes usos existentes (ámbito de los ascensores, escalera protegida, aseos de planta, salas de instalaciones) y en el aprovechamiento de los patios verticales para la renovación, y nuevos trazados de las instalaciones que por ellos se desarrollan. En el Anteproyecto elaborado se da respuesta al siguiente PN:

Las actuaciones en el núcleo central se centran en lo siguiente:

##### **I. Núcleo de comunicaciones verticales.**

Acorde con las propuestas generales de reforma y adaptación de las plantas, se renovarán los revestimientos de las zonas de embarque/desembarque de los ascensores.

En lo que respecta al recinto de la escalera protegida el equipo redactor, de forma coordinada con EPGASA y los Técnicos responsables del Plan de Evacuación del edificio, valorará la procedencia, o no, del cambio de los revestimientos de la misma, habida cuenta de la incidencia que tiene en la evacuación general del edificio.

##### **II. Reforma de los aseos de planta.**

La dotación actual de aseos es suficiente para la superficie útil a la que sirven, según los mínimos que se establecen en el Título XII del Plan General de Ordenación de Málaga (artículo 12.2.42), pero la necesidad de adaptarlos al Decreto 293/2009, de 7 de julio, supone mayores requerimientos de espacio para los movimientos y transferencias de los usuarios con silla de ruedas, por lo tanto, será necesario redistribuir estos espacios eliminando los archivos y almacenes que en la mayoría de las plantas han proliferado en la zona de aseos.

El equipo redactor deberá proponer una nueva distribución adaptada a normativa, así como la renovación integral de revestimientos, sanitarios e instalaciones.

Puede verificar la integridad 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

17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT

PÁG. 19/71





### III. Nuevas instalaciones en salas técnicas y red troncal común del edificio.

Se demanda de forma prioritaria la renovación, sustitución o implementación de nuevos equipos de las diferentes instalaciones que se ubican en el núcleo central y que dan servicio al edificio en general, y a la planta en la que se encuentran en particular. Igualmente se demanda la renovación, sustitución o implementación de nuevos trazados de las diferentes instalaciones que discurren por las galerías verticales de instalaciones.

Se describirá el alcance de las obras a nivel de instalaciones con mayor detalle (apartado 7.2).

## 5. ACTUACIONES EN PLANTAS ALTAS.

### 5.1. Descripción del Estado Actual.

El edificio en general sufre de falta de espacio en todas las plantas (de la planta 1ª a la 14ª) y de un evidente desorden en lo que a las distribuciones interiores se refiere.

Los espacios de trabajo situados en las diferentes plantas se registran a través de un pasillo de circulación que rodea perimetralmente el núcleo central. Este pasillo tiene una altura libre muy reducida (2,40 m) y no dispone de huecos o ventanas que le incorporen claridad, lo que obliga a mantener la iluminación artificial en funcionamiento durante toda la jornada laboral, generándose un espacio poco eficiente y algo angustioso.


En las zonas de trabajo propiamente dichas, aunque la altura libre es algo mayor (2,60 m), sigue siendo algo reducida para uso de oficinas.

Consecuencia de las múltiples adaptaciones que a lo largo de la vida del edificio se han llevado a cabo, nos encontramos con variadas configuraciones, cada una de una forma distinta, lo que impide el aprovechamiento racional y óptimo de todos los espacios. Es necesario proponer una nueva distribución más adaptada a las necesidades actuales, más moderna y versátil, que elimine las múltiples y variadas distribuciones que hay en cada planta, estableciendo una homogeneidad para todas ellas, lo que facilitará la adaptación de los espacios a los cambios futuros de las distintas Delegaciones Territoriales.

En lo que al mobiliario se refiere se aprecia también un cierto desorden que se ve potenciado por la falta de unidad u homogeneidad de los muebles que se disponen (los armarios y muebles archivadores en particular).

La instalación eléctrica que da servicio a los puestos de trabajo se encuentra en precarias condiciones y está muy limitada, lo que favorece la proliferación de regletas múltiples donde conectar los equipos, con el consiguiente riesgo que ello supone.

Por último y en lo que respecta a la última planta (planta 15), la totalidad de ella está destinada a las instalaciones principales del edificio. A modo de gran castillete retranqueado de las fachadas emerge la zona construida de esta planta, donde se ubica la maquinaria de los tres ascensores, el montacargas, la sala de bombeo para la climatización y dos salas destinadas al mantenimiento del inmueble (oficina y un taller de uso exclusivo del personal de mantenimiento).

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 20/71	



*Sala de bombas de climatización*

*Sala de máquina de ascensores*

En la terraza transitable exterior se disponen los grandes equipos de producción y los depósitos de inercia del sistema hidráulico de climatización.



*Unidades exteriores (enfriadora y bomba de calor)*

*Depósitos de inercia (2 agua fría y 1 agua caliente)*

## 5.2. Programa a desarrollar en Plantas Altas.

El programa a desarrollar en las plantas altas se centra en la redistribución de las mismas para obtener el máximo aprovechamiento para uso administrativo. En el Anteproyecto elaborado se da respuesta al siguiente PN:

En las catorce plantas podemos encontrar, básicamente, tres tipos diferentes:

- Planta tipo (8 plantas).
- Planta tipo con despachos y estancias de los Delegados/as Territoriales (4 plantas).
- Planta de Inspectores de Educación (2 plantas).

### I. **Planta Tipo.**

En el año 2010, por encargo de la Dirección General de Patrimonio, se redactó el proyecto de “Rehabilitación de la planta 14 del Edificio de Usos Múltiples de la Junta de Andalucía”. Dicho proyecto tenía vocación de “prototipo”. Mediante este encargo podría planificarse la remodelación futura de todas las plantas, quedando establecida una hoja de ruta con la que se alcanzara el máximo aprovechamiento del edificio, de forma ordenada, práctica y con visión de futuro.

El Anteproyecto mantiene el esquema general de la propuesta desarrollada en 2010, manteniéndose por tanto el esquema general de la propuesta. Se demandan los siguientes espacios:

Puede verificar la integridad 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

17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT

PÁG. 21/71





- En Alzados Este y Oeste: Oficina Abierta con capacidad para 58 puestos de trabajo (29 en cada una de las orientaciones); armarios bajos para archivo y almacenaje.
- Zona Central del Alzado Norte: Tres despachos individuales y sala de reunión de uso común para la planta (gestionada mediante agenda de uso).
- Zona central del Alzado Sur: Cuatro despachos compartidos.
- Núcleo central:
  - Desalojo de todos los almacenes y archivos existentes en el núcleo central (tanto los que ocupan antiguos aseos como los que están bajo las climatizadoras de planta).
  - Reforma de aseos con inclusión de cabinas adaptadas al Decreto 293/2009 y diferenciado por sexos (incluidas todas sus instalaciones).
  - Espacio reservado para el repartidor (RAC) de planta, desde donde se desarrollará la red horizontal de la planta, con registro por el pasillo de distribución.
  - Espacio reservado para los equipos de ventilación y renovación del aire interior, así como nuevos cuadros eléctricos.
  - Sustitución de la actual BIE de 45 mm por dos BIEs de 25 mm ubicadas diagonalmente en el núcleo central.
  - Frontales de armarios de suelo a techo para el almacenaje del “archivo vivo o activo” en los laterales cortos del núcleo central.
  - Renovación de los revestimientos de la zona de desembarco de los ascensores.
  - En general, nuevas instalaciones, mamparas divisorias, revestimientos y mobiliario fijo (armarios integrados en núcleo central y armarios bajos divisorios de los espacios).

Todo lo anterior queda recogido en el **Plano 02** del Anteproyecto aportado.

## II. **Planta Tipo con despachos y estancias de los/as Delegados/as Territoriales.**

Manteniendo el esquema general de la planta tipo arriba definida, se modifican las estancias de las zonas centrales de los alzados norte y sur, ajustándose al siguiente programa:

- En Alzados Este y Oeste: Oficina Abierta con capacidad para 58 puestos de trabajo (29 en cada una de las orientaciones); armarios bajos para archivo y almacenaje.
- Zona Central del Alzado Norte: Despacho del Delegado/a Territorial; Sala de Reuniones-Sala de Juntas y Secretaría del Delegado/a. Aseo de uso exclusivo del directivo con acceso desde el despacho del Delegado Territorial.
- Zona central del Alzado Sur: Dos despachos compartidos y dos individuales.
- Núcleo central:
  - Desalojo de todos los almacenes y archivos existentes en el núcleo central (tanto los que ocupan antiguos aseos como los que están bajo las climatizadoras de planta).
  - Reforma de aseos con inclusión de cabinas adaptadas al Decreto 293/2009 y diferenciado por sexos (incluidas todas sus instalaciones).
  - Espacio reservado para el repartidor de planta, desde donde se desarrollará la red horizontal de la planta, con registro por el pasillo de distribución.
  - Espacio reservado para los equipos de ventilación y renovación del aire interior, así como nuevos cuadros eléctricos.
  - Sustitución de la actual BIE de 45 mm por dos BIEs de 25 mm ubicadas diagonalmente en el núcleo central.
  - Frontales de armarios de suelo a techo para el almacenaje del “archivo vivo o activo” en los laterales cortos del núcleo central.
  - Renovación de los revestimientos de la zona de desembarco de los ascensores.

Puede verificar la integridad 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

17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT

PÁG. 22/71





- En general, nuevas instalaciones, mamparas divisorias, revestimientos y mobiliario fijo (armarios integrados en núcleo central y armarios bajos divisorios de los espacios).

Las estancias destinadas al Delegado/a Territorial han de concebirse desde el principio de flexibilidad, de tal forma que, en caso de ser necesario, pueda adaptarse con facilidad a la configuración de planta tipo general.

Todo lo anterior queda recogido en el **Plano 03** del Anteproyecto aportado.

### **III. Planta de inspectores/as de Educación.**

En las plantas 12 y 13 se ubican actualmente los/as inspectores/as de la Delegación Territorial de la Consejería de Desarrollo Educativo y Formación Profesional. Estas plantas están muy compartimentadas, con un gran número de despachos individuales (tantos como inspectores/as hay). Estos despachos se han ido generando según la demanda, y en muchos casos sin tener en consideración las instalaciones de ventilación, climatización, eléctricas o de iluminación que precisan. Es necesario reordenar las plantas y dotar a todos los despachos de las instalaciones que requieren.

Manteniendo el núcleo central de las plantas tipo anteriores, se demanda:

- Alzado Norte: Dos despachos individuales (Jefatura de Inspección y Jefatura Adjunta de Inspección) y ocho despachos compartidos para los/as inspectores/as.
- Alzado Sur: Ocho despachos compartidos y dos salas de atención personalizada (gestionadas mediante agenda de uso).
- Zona central de los alzados Este y Oeste: Oficina Abierta con capacidad para 32 puestos de trabajo de ordenanzas y auxiliares administrativos (16 en cada una de las orientaciones); armarios bajos para archivo y almacenaje.
- Núcleo central:
  - Desalojo de todos los almacenes y archivos existentes en el núcleo central (tanto los que ocupan antiguos aseos como los que están bajo las climatizadoras de planta).
  - Reforma de aseos con inclusión de cabinas adaptadas al Decreto 293/2009 y diferenciado por sexo (incluidas todas sus instalaciones).
  - Espacio reservado para el repartidor (RAC) de planta, desde donde se desarrollará la red horizontal de la planta, con registro por el pasillo de distribución.
  - Espacio reservado para los equipos de ventilación y renovación del aire interior, así como nuevos cuadros eléctricos.
  - Sustitución de la actual BIE de 45 mm por dos BIEs de 25 mm ubicadas diagonalmente en el núcleo central.
  - Frontales de armarios de suelo a techo para el almacenaje del “archivo vivo o activo” en los laterales cortos del núcleo central.
  - Renovación de los revestimientos de la zona de desembarco de los ascensores.
- En general, nuevas instalaciones, mamparas divisorias, revestimientos y mobiliario fijo (armarios integrados en núcleo central y armarios bajos divisorios de los espacios).

Todo lo anterior queda recogido en el **Plano 04** del Anteproyecto aportado.

### **IV. Planta 15.**

Se ejecutarán, en los patinillos de instalaciones, el trazado de todas las instalaciones que sean necesarias en esta planta.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 23/71	



## 6. ACTUACIONES EN PLANTA SÓTANO.

### 6.1. Descripción del Estado Actual.

La Sede Administrativa cuenta con 3 sótanos destinados básicamente al estacionamiento de vehículos (275 plazas aproximadamente). Al igual que en el resto del edificio no se mantienen su configuración primitiva, ya que se han ido colonizando determinadas plazas de aparcamiento con almacenes y archivos de las Delegaciones Territoriales.

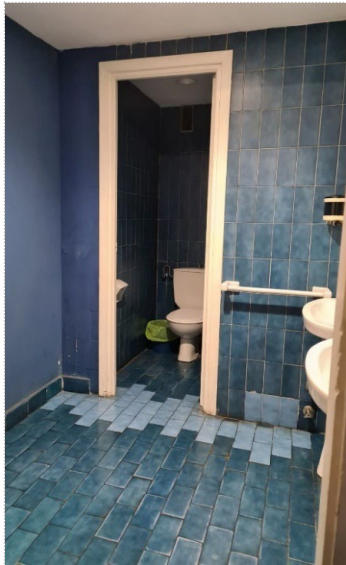


Vista general del Sótano -1



Conductos de extracción del Sótano -1

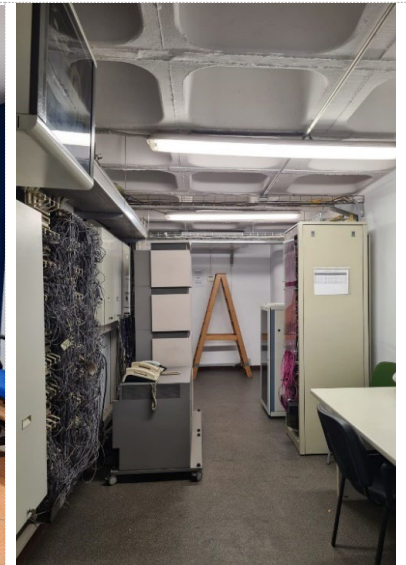
Como anteriormente se ha comentado, las alturas libres son muy reducidas (2,33 m; 2,12 m y 2,09 m en los sótanos -1, -2 y -3, respectivamente), lo que condiciona el trazado de la instalación de ventilación y extracción de los sótanos.



Aseos



Vestuario personal de Seguridad



Sala principal telecomunicaciones

Puede verificar la integridad 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

17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT

PÁG. 24/71





En los sótanos -1 y -2 se reconoce el núcleo central del edificio, no así en el sótano -3 que, consecuencia de la colonización de plazas de aparcamiento para archivos y almacenes, ha quedado oculto al colmatarse la crujía intermedia.

En los dos primeros sótanos, junto a los ascensores y escaleras, se disponen aseos, vestuarios, talleres, almacenes, cuartos de limpieza y la sala principal de telecomunicaciones.

## 6.2. Programa a desarrollar en Plantas Sótano.

Se establece el siguiente PN para las plantas sótano:

### I. Sala de telecomunicaciones.

Adecuación de la actual sala de telecomunicaciones para albergar el centro de datos de las operadoras de telecomunicación, dotando al espacio de puerta de seguridad, refuerzo de la acometida eléctrica y del equipo de aire acondicionado, así como obras complementarias (como sumideros o ensanchamiento de las acometidas existentes).

### II. Sistema de alimentación ininterrumpida.

Anexo a la sala de telecomunicaciones y para garantizar la continuidad del servicio de la red del edificio, se precisa la instalación de un SAI con las dimensiones adecuadas para soportar todos los elementos electrónicos de la sala de telecomunicaciones, así como del resto de repartidores de planta. Para ello se adecuará la sala grafiada como “Teléfono” de 8,10 m<sup>2</sup>; si el espacio no cumpliera con los requisitos oportunos, se propone ocupar alguna de las plazas de aparcamiento anexas a la sala de telecomunicaciones.

### III. Nuevo espacio para equipos informáticos.

En las plazas de aparcamiento anexas a la sala de telecomunicaciones, se adecuará una sala para equipos informáticos de uso común (servidores y armarios).

### IV. Renovación de luminarias.

Se demanda la renovación de los tubos fluorescentes de los tres sótanos por otros de bajo consumo, dotados de sistema de encendido mediante detectores de presencia.

### V. Renovación o reparación de la capa de rodadura.

Tratamiento de las zonas de rodadura desgastadas por el tránsito de vehículos en los tres sótanos y, si procede, en las rampas de entrada y salida.

El equipo redactor, a la vista del estado del pavimento continuo, deberá determinar el tratamiento más conveniente. A priori se considera suficiente un simple tratamiento superficial similar al siguiente:

- Decapación y limpieza de la superficie.
- Imprimación epoxi bicomponente de baja viscosidad.
- Revestimiento epoxi bicomponente de alta resistencia química y mecánica (dos manos).
- Señalización de plazas, indicaciones de dirección, pasos, caminos peatonales, plazas adaptadas, plazas reservadas, etc.

Puede verificar la integridad 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

17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT

PÁG. 25/71





#### **VI. Red de ventilación y extracción.**

A la vista del estado actual de la instalación, el equipo redactor deberá implementar las medidas correctoras para garantizar el correcto funcionamiento de la red. Muchos de los almacenes y archivos que se han construido han condenado los conductos de ventilación (las rejillas han sido inutilizadas al quedar dentro de los archivos), siendo necesario, mediante nuevos tramos perpendiculares a los conductos principales, volver a sacar las rejillas a las zonas de rodadura para que puedan extraer con eficiencia el aire viciado (ver lindero Sur del Sótano -3).

#### **VII. Renovación de las BIEs.**

Al igual que en las plantas tipo, se demanda la sustitución de las BIEs de 45 mm por nuevos equipos de 25 mm (tantos como sean necesarios según el DBSI).

#### **VIII. Reforma de núcleos húmedos.**

En la misma línea de actuación que en el resto de los aseos de las plantas superiores, se requiere la reforma y renovación de aseos, vestuarios y cuartos de limpieza ubicados en los diferentes sótanos. En lo que respecta a los vestuarios y taquillas, se deben generar unos nuevos vestuarios con capacidad de 12 a 24 taquillas, a costa de 4 o 6 plazas de aparcamiento, en respuesta a las necesidades de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural.

#### **IX. Adecuación a normativa contra incendios de los archivos, según sea su nivel de clasificación, y de los locales de riesgo especial.**

El equipo redactor, una vez definidas las necesidades reales de las distintas Consejerías, deberá realizar un estudio de la capacidad de almacenaje de los archivos que finalmente permanezcan. Para ello clasificarán los locales y las zonas de riesgo especial situados en los sótanos, conforme a lo establecido en el DBSI 1.2 Locales y zonas de riesgo especial, e implementarán, en caso necesario, las medidas correctoras que se consideren oportunas.

Los espacios de archivo que resulten prescindibles se adecuarán para recuperar su uso original como aparcamiento de vehículos.

#### **X. Juntas estructurales.**

Reparación/renovación de juntas estructurales, tanto verticales como horizontales.

## **7. ACTUACIONES A NIVEL DE INSTALACIONES.**

### **7.1. Descripción del Estado Actual.**

A continuación se describen de manera sucinta la dotación e instalaciones que dan servicio al edificio:

#### **a) Saneamiento.**

Existe una red colgada bajo el forjado del sótano 1 que evacua por gravedad a la red municipal. En ella se recogen todos los bajantes de plantas superiores (posiblemente de fibrocemento), tanto de fecales como de pluviales. Los vertidos de los niveles de sótano -2 y -3 se bombean a la red pública.

#### **b) Abastecimiento de agua.**

En la actualidad el edificio se abastece de la red municipal exclusivamente, pero en el pasado también se dotaba de agua procedente de extracción de pozo, que se almacenaba en un aljibe aún existente. Para su

Puede verificar la integridad 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

17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT

PÁG. 26/71





depuración existía un sistema de potabilización mixto, que combinaba sal y cloración, que ya está en desuso.

No obstante, el aljibe se sigue utilizando como depósito regulador y de dotación para el sistema de extinción de incendios y de los equipos de climatización que trabajan con agua. Un pozo artesiano dotado de bomba e hidrosfera se utiliza para el riego de zonas ajardinadas de la parcela.

Los equipos de bombeo se sitúan en el sótano -3, tanto para el sistema de incendios como para el abastecimiento de agua sanitaria de las plantas.

### c) Electricidad.

Existe un centro de transformación interno situado en la planta baja del edificio, junto al grupo electrógeno. Además, hay otro centro de transformación soterrado de Endesa en el área ajardinada del extremo oriental, junto a la cancela de salida de vehículos, pero que no da servicio a la Sede Administrativa. Los cuadros generales de baja tensión, situados también en planta baja, han sido renovados consecuencia de la actualización de equipos y sistemas de climatización y de las nuevas demandas en materia de telecomunicaciones y redes de datos.

En los vestíbulos de independencia de la escalera protegida, en cada una de las plantas, se encuentran los cuadros de planta.

Cuadro general de planta Entradas: - Fancoils: 4x10 mm <sup>2</sup> - Aluminado y fuerza: 4x10 mm <sup>2</sup> - Emergencia y Robot: 2x4 mm <sup>2</sup> - Escalera: 2x4 mm <sup>2</sup>
---

En el recinto de la escalera protegida, en cada una de las plantas, se ubican los cuadros de extracción de los ventiladores de sobrepresión de las escaleras (5x4 mm<sup>2</sup>).

Además, en cada de una de las plantas encontramos uno o dos cuadros para las líneas de enchufes para informática general (5x10 mm<sup>2</sup>).



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 27/71	



#### **d) Voz-Datos.**

Los equipos de telefonía primitivos, aún existentes aunque obsoletos y abandonados en la actualidad, se han ido sustituyendo y renovando según avanza la tecnología, observándose hoy múltiples equipos de captación y amplificación que tratan de satisfacer las necesidades de cada servicio. También existen varios Centros de Proceso de Datos de diferente tamaño distribuidos por las diferentes plantas, instalados en los últimos años para dar respuesta a las nuevas exigencias de cada Delegación Territorial.

#### **e) Instalación de protección contra incendios.**

El edificio está dotado de sistemas de detección (tipo convencional) y extinción de incendios en cumplimiento de la normativa vigente al respecto. Concretamente existen equipos de detección, bocas de incendio equipadas y extintores. Las bombas están situadas en el sótano -3. También existe dotación de columna seca, con dos tomas exteriores en planta baja y salidas en cada nivel, junto a la escalera protegida.

#### **f) Instalaciones especiales.**

- Megafonía: El edificio cuenta con megafonía para evacuación de emergencia.
- CCTV: El edificio cuenta con sistema de video vigilancia de tecnología analógica.
- Video porteros e interfonos: El edificio cuenta, solo en algunos accesos, con interfonos de comunicación interior-exterior.
- Controles de acceso: Con independencia de las barreras de acceso y salida de vehículos, el edificio carece de controles de acceso conectados que registren las entradas y salidas de los trabajadores.
- Anti-intrusión: El edificio cuenta con una instalación de seguridad anti-intrusión, instalación que no entrará dentro del alcance de este proyecto.

#### **g) Instalación de climatización.**

Por la envergadura de esta instalación y por las limitaciones dimensionales de los espacios por la que se desarrollan algunos de sus componentes (altura libre de planta reducida), se describe con mayor profundidad la instalación existente.

El sistema de climatización del edificio es de tipo centralizado, con agua como fluido caloportador, equipos de producción frío/calor, sistema de distribución mediante bombas centrífugas y elementos terminales. Existen además algunas dependencias en las que la climatización se confía a equipos individuales tipo Split, generalmente en las salas destinadas a alojar equipos informáticos de las distintas Delegaciones.


##### **i. Equipos de producción.**

Los equipos de climatización se encuentran situados en la cubierta del edificio y son tres unidades; una unidad solo frío y dos unidades bombas de calor:

- 1 Ud. enfriadora de 600 Kw de potencia frigorífica, del año 2011.
- 2 Uds. bomba de calor de 317 Kw de potencia frigorífica y 301 Kw de potencia calorífica, del año 2014.

##### **ii. Sistema de distribución.**

El sistema de distribución es el conjunto de bombas y tuberías, que se utiliza para llevar el agua enfriada o calentada hasta los elementos terminales y una vez allí climatizar la zona donde se ubican.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 28/71	



Los equipos de producción forman parte del circuito primario de distribución, que a su vez puede ser de frío o calor. Estos circuitos son independientes y pueden funcionar simultáneamente. Para la producción de agua fría se cuenta con dos depósitos de inercia y una unidad para la producción de agua caliente (todos de 2000 litros). Estos depósitos, que funcionan como reserva de energía, hacen que los equipos de producción tengan ciclos de arranque/parada más largos. Cada equipo de producción tiene su propia bomba de primario necesaria para el funcionamiento. En el caso de los equipos de producción de calor tienen bombas dobles (principal y reserva) y en el caso de la enfriadora solo una, incluida en el propio equipo.

En el circuito secundario de distribución se encuentran las bombas que llevan el fluido caloportador a las distintas unidades terminales, bien sean fancoils o climatizadores. Se dispone de cinco circuitos diferenciados, con bombas dobles o simples/reserva (climatizadores de planta).

- Fancoils Norte/Oeste/Este.
- Fancoils Sur.
- Climatizadores planta baja.
- Climatizadores de planta Norte-Oeste.
- Climatizadores de planta Sur-Este.


Las bombas encargadas de hacer circular el agua fría o caliente por las distintas unidades terminales son las siguientes:

- Bombas fancoils N/O/E: Distribuyen el agua a los fancoils situados en las fachadas norte, este y oeste del edificio, desde planta 1 hasta planta 14.
- Bombas fancoils SUR: Distribuyen el agua a los fancoils situados en la fachada SUR, desde planta 1 hasta planta 14.
- Bombas Climatizadores de planta baja: Distribuyen el agua a los climatizadores de planta baja, salón de actos y registros.
- Bombas Climatizadores N-O: Distribuyen el agua a los climatizadores de aire primario, orientación norte-oeste, situados en plantas 1 a 14.
- Bombas Climatizadores S-E: Distribuyen el agua a los climatizadores de aire primario, orientación SUR-ESTE, situados en plantas 1 a 14.

La climatización propiamente dicha de las distintas dependencias del edificio recae en los ventiloconvectores o fancoils, todos distribuidos a lo largo del perímetro del edificio, encastrados en mueble de madera. Por tanto, la climatización no se realiza por plantas, sino que lo hace por fachadas, según la orientación, pudiendo el sistema independizar unas de otras, con algunas limitaciones.

Por otro lado, los climatizadores de planta que son los encargados de acondicionar el aire exterior que se introduce en el edificio, necesario para su ventilación, son 28 unidades, dos por planta. En cada planta el climatizador correspondiente a cada orientación N-O y S-E, lleva el aire climatizado a las distintas dependencias a través de una red de conductos y difusores circulares como elemento terminal. El aporte de aire a los climatizadores se realiza a través de dos huecos de la construcción accesibles, que atraviesan el edificio en todas sus plantas, introduciéndose en este en la cubierta de la planta 14.

También están los climatizadores de planta baja, salón de actos y registros. Tres unidades independientes, destinadas a la climatización de las zonas indicadas. El primero está situado en planta baja y los otros dos

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 29/71	



en la cubierta, en planta primera. También llevan el aire climatizado mediante red de conductos y difusores, careciendo todos de aporte de aire exterior.

iii. Sistema de distribución por fancoils.

Como se ha indicado anteriormente, las tuberías del sistema de climatización discurren por las distintas fachadas, junto a los pilares externos, con retorno invertido para equilibrado del sistema. Todas las fachadas están interconectadas entre sí mediante válvulas automáticas situadas en los cuatro vértices, que permiten independizarlas y proporcionar frío o calor indistintamente con ciertas limitaciones.

Los circuitos de distribución a fancoils forman un anillo, tanto en la planta cubierta 15 (retornos), como en la cubierta de la planta primera (impulsiones). Las válvulas automáticas permiten asociar las fachadas según las necesidades.

iv. Sistema de distribución de climatizadores.

Para la distribución de agua de los climatizadores de aire primario de plantas, las tuberías discurren por el bloque central del edificio, por los patinillos verticales, también con retorno invertido. La presencia también de válvulas automáticas permite dar frío/calor independiente a las orientaciones norte-oeste y sur-este.

Los mismos patinillos que se utilizan para la distribución hidráulica, se usan para la entrada de aire del exterior a los distintos climatizadores de planta, desde la planta cubierta del edificio.

v. Sistema de control de climatización.

Mediante software específico de gestión de climatización se controlan las distintas unidades de producción de frío/calor, encendido/apagado de fancoils, control de temperatura de impulsión para los climatizadores de aire primario, así como su encendido/apagado, bombas de climatización de primario y secundario y otros elementos como la iluminación completa del edificio.

## 7.2. Programa a desarrollar a nivel de instalaciones.

Con carácter general:

- Las nuevas instalaciones generales se deberán adaptar a los esquemas generales de distribución aportados en el Anteproyecto (y a las concreciones o cambios que resulten como consecuencia del desarrollo del proyecto básico y de ejecución).
- Se deberán dotar de instalaciones completas y específicas a los nuevos espacios proyectados.
- Se deberán eliminar conductos, equipos o instalaciones obsoletas, sustituyéndolas por otras más adecuadas (con el objeto de liberar espacios para los nuevos trazados y equipos).
- Se redactarán proyectos, o separatas independientes, para cada una de las instalaciones (eléctricas, climatización y ventilación, fontanería, saneamiento, contraincendios, telecomunicaciones, 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.

### a) Saneamiento.

Como parte de la reforma integral de los núcleos húmedos y de la nueva dotación que se propone en el anteproyecto, se renovará toda la pequeña red de desagües de los aseos y los bajantes generales que dan servicio a todas las plantas.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 30/71	



En planta sótano -1 se ejecutarán las conexiones a la red existente de los nuevos bajantes, sustituyendo en caso de que sea necesario, aquellos colectores de fibrocemento que se detecten.


La sustitución de bajantes se ejecutará según el faseado previsto para la obra. Cuando por razones técnicas y de servicio no sea posible realizar la sustitución por tramos de los bajantes, se ejecutará una red en paralelo a la existente, manteniendo en uso el original (por ejemplo, reforma de los aseos existentes de planta baja, pero con el resto se aseos de plantas altas en servicio).

**b) Abastecimiento de agua.**

Partiendo de los grupos de bombeo ubicados en el sótano -3, se ejecutará una nueva red de montantes por los patios de instalaciones destinados a tal fin. En la reforma integral de los núcleos húmedos se ejecutará la pequeña red de fontanería que sea necesaria.

**c) Instalación Eléctrica.**

- Partiendo del cuadro general de baja tensión de planta baja, se ejecutará una nueva instalación eléctrica para dar servicio al edificio al completo. Las verticales se desarrollan por los patios de instalaciones verticales.
- En cada planta se instalarán nuevos cuadros eléctricos, tantos como sean necesarios (alumbrado y fuerza, emergencia, fancoils, informática, climatizadoras, etc.) de tal forma que no queden concentrados todos los componentes y circuitos en un único cuadro general de planta. Estos cuadros secundarios se instalarán en la sala de instalaciones de cada una de las plantas (en el espacio del vestíbulo del montacargas, de acceso restringido al personal de mantenimiento). Los cuadros eléctricos deberán estar fabricados en taller y diseñados con un 30% de espacio disponible para modificaciones.
- El cableado discurrirá por falso techo y bajará a los puntos de consumo a través de cámaras constructivas y, finalmente, integradas en el mobiliario hasta los puestos de trabajo (armarios bajos delimitadores de los espacios o mamparas divisorias). Se dispondrán en bandejas metálicas con soportes de omegas en U que se sobredimensionarán para posibles ampliaciones (100%).
- El cableado siempre será tipo RZ1-K (manguera multifilar de cero halógenos). Todas las terminaciones, pasos o inserciones del cableado irán con prensaestopas o racor según estén bajo tubo o no.
- Se dispondrán puestos de trabajo, tomas de usuario y alimentación a consumidores para todos aquellos elementos que sean necesarios en la reforma de la Sede Administrativa y acorde a las necesidades expuestas en este pliego.
- Las luminarias deberán ser todas del tipo LED, con vida igual o superior a 20.000 h. Las pantallas deberán ser regulables para asegurar los niveles de iluminación según necesidad (sistema de regulación DALI). Aquellos alumbrados que no estén dotados de detectores de presencia se encenderán todos, sin excepciones, mediante interruptores de pared (nunca en cuadros eléctricos).
- Se diseñará y calculará instalación de un SAI con potencia y capacidad necesaria para garantizar la continuidad del servicio de la red del edificio, debiendo soportar todos los elementos electrónicos de la sala de telecomunicación del sótano -1 y los repartidores de planta.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 31/71	



- Se contemplará la realización de un proyecto completo independiente, realizado por técnico competente y visado por Colegio Profesional que cumpla con todos los requisitos establecidos por la reglamentación actual, CTE y el REBT en vigor.

**d) Instalación de Voz y Datos.**

Se plantea realizar la instalación de una red de telecomunicaciones voz-datos de Cat. 6 en el edificio, conectada a la red corporativa de la Junta de Andalucía (RCJA). Dicho planteamiento también contemplará la instalación de una red eléctrica dedicada (IED) que dará servicio de forma específica e independiente a la red de telecomunicaciones. La instalación del sistema de cableado estructurado (SCE) debe permitir soportar servicios de telecomunicaciones de vanguardia, así como servicios de acceso a internet para los usuarios del edificio.

De forma no exhaustiva será necesario:

- Dotar de una red troncal común de todo el edificio ubicando la acometida y centralización en la planta -1, con unas verticales troncales de fibra óptica, un pequeño espacio en cada planta adyacente a las verticales, donde se ubicaría los repartidores de planta y desde los que se podría distribuir la red horizontal de la planta.
- Una red horizontal de cobre categoría 6 por cada planta diseñada, con la flexibilidad necesaria para que se puedan establecer diferentes conexiones en función de la ordenación de las Delegaciones Territoriales que se deban ubicar en cada planta.
- En cada una de las plantas, el espacio que se habilite para el repartidor deberá cumplir las recomendaciones de seguridad de acceso, refrigeración y acometida eléctrica.

La instalación se desarrollará atendiendo a la siguiente normativa:

- Orden de 2 de junio de 2017, reguladora de los requisitos necesarios para el diseño e implementación de infraestructuras de cableado estructurado y de red de área local inalámbrica en el ámbito de la Administración de la Junta de Andalucía, sus Entidades Instrumentales y los Consorcios del Sector Público Andaluz, incluida esta orden en el BOJA n.º 108 - jueves, 8 de junio de 2017.
- Respecto a esta Orden, se tendrá en cuenta la corrección de errores establecida en el BOJA n.º 142 - miércoles, 26 de julio de 2017.

**e) Instalación de Protección Contra Incendios.**

- Será necesario el diseño de una nueva instalación de detección algorítmica con identificación punto a punto.
- Se incluirá un puesto informático con planos donde estarán reflejados todos los elementos. La central y puesto informático se ubicarán en las cabinas de Seguridad propuestas en la zona de accesos.
- Extintores: Se ha de recalcular su dotación según la nueva distribución resultante.
- Bocas de incendio equipadas: Actualmente las BIEs son de 45 mm en la mayoría del edificio. Se cambiarán a BIEs de 25 mm, estudiando distancias y ubicaciones según normativa. En las plantas superiores se estima conveniente instalar dos unidades de 25 mm, por lo tanto habría que dotar de un nuevo ramal vertical para dar servicio a esas BIEs.
- Comprobar en cualquier caso los cálculos de presión ofrecidos por el grupo de abastecimiento de agua contra incendios, por si fuera necesario modificarlo o ampliarlo.
- Se renovará toda señalética de evacuación (acorde a las nuevas distribuciones propuestas), así como la señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios.

Puede verificar la integridad 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

17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT

PÁG. 32/71





**f) Instalaciones Especiales.**

- **Megafonía:** Será necesario realizar una nueva instalación: Central, amplificadores, cableado y altavoces. La Central se ubicará en las cabinas de Seguridad que se plantean en la zona de accesos.
- **CCTV:** Será necesario realizar un despliegue digital basado en cableado UTP (en algunos puntos puede ser necesario meter fibra según distancias). Grabadores y monitores irán situados en el puesto de Seguridad.
- **Videoporteros/Interfonos:** Se renovará la instalación centralizándola en el puesto de Seguridad.
- **Control de accesos:** Se instalarán tornos de acceso vinculados a un sistema de control horario para los trabajadores. Igualmente se instalarán en las barreras de entrada y salida de vehículos lectores RFID (o sistema similar) vinculados al sistema de control de horario. En la barrera se dispondrá un contador informativo de plazas libres disponibles para el estacionamiento.

**g) Instalaciones de Climatización.**

Manteniendo los sistemas de producción generales del edificio se requiere, de forma no exhaustiva, lo siguiente:

- **Sistema de distribución de agua para climatizadores y climatizadores de planta.**  
Se demanda la sustitución de los 28 climatizadores encargados de acondicionar las 14 plantas (dos por planta), manteniendo la sectorización actual, esto es, un climatizador para la orientación N-O y otro para la S-E. Por las limitaciones de espacio existente en las salas técnicas de planta, se proponen equipos verticales. El aporte de aire a los climatizadores no variará con respecto a lo existente, a través de los patios verticales que atraviesan el edificio por completo, pero sí debe contar con una red de conductos propia y ventiladores con variadores de frecuencia que garantice los caudales y velocidades necesarias en cada una de las plantas.
- **Renovación de la climatización de las plantas altas.**  
Se plantea la renovación completa del sistema de fancoils que se distribuyen a lo largo del perímetro (con propuesta de cambio en la tipología de los equipos y localización de los mismos; fancoils de techo “todo agua”). Igualmente se renovarán, con cambio de ubicación, las tuberías del sistema de climatización que discurren por fachada, todo ello según la distribución propuesta en el Anteproyecto para las plantas altas.
- **Renovación de la climatización de las dependencias específicas de planta baja.**  
Será necesaria la renovación de los climatizadores de planta baja, diseñando una nueva instalación ajustada a la nueva propuesta funcional (subdivisión del Salón de Actos, salas de juntas y de reuniones, nuevas áreas administrativas, vestíbulos generales, etc.).

## 8. ACTUACIONES RECOMENDADAS EN EL PLAN DE AUTOPROTECCIÓN.

El adjudicatario del contrato deberá cumplir estrictamente todas las exigencias normativas aplicables en materia de seguridad en caso de incendio, así como las recomendaciones recogidas en el Plan de Autoprotección del edificio. Deberá garantizar en todo momento la conformidad de las actuaciones proyectadas con la normativa vigente en autoprotección y seguridad contra incendios, con el fin de asegurar un entorno de trabajo seguro para el personal empleado público y para la ciudadanía que acude a realizar gestiones ante la Junta de Andalucía, así como para garantizar la adecuada calidad y fiabilidad de las instalaciones.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 33/71	



Sin carácter exhaustivo, el contratista deberá incorporar en el proyecto de reforma integral, al menos, las siguientes actuaciones:

- **Sustitución de puertas no resistentes al fuego (sectorización).**  
Sustitución, en todas las plantas, de las puertas de patinillos, archivos, cuartos técnicos y locales de riesgo por puertas con resistencia al fuego acorde al nivel de riesgo de cada dependencia, incorporando además dispositivos de auto cierre debidamente certificados.
- **Sellados de protección EI en paso de instalaciones.**  
Ejecución generalizada de sellados EI en los pasos de instalaciones de las diferentes instalaciones (eléctricas, de climatización, telecomunicaciones, saneamiento y ventilación) dando cumplimiento a lo estipulado en la *Sección SI 1 Propagación interior. 3. Espacios ocultos. Paso de instalaciones a través de elementos de compartimentación de incendios.*
- **Estudio detallado de carga al fuego y eliminación de materiales no aptos.**  
Realización de un estudio detallado de la carga de fuego en los espacios utilizados como almacenes y archivos, a fin de determinar la compatibilidad de dichos usos y definir las medidas correctoras necesarias. Asimismo, se procederá a la retirada de aquellos materiales y equipos considerados no aptos o no autorizados (como embarcaciones, combustibles, pinturas, aceites, herramientas u otros materiales acopiados).
- **Traslado de los cuadros eléctricos de planta ubicados en los vestíbulos de independencia de la escalera de evacuación central.**  
Reubicación de los cuadros eléctricos existentes en cada planta, con el fin de liberar los vestíbulos de independencia y permitir la habilitación de espacios seguros de espera para personas con movilidad reducida.
- **Eliminación del último tramo de la escalera basculante de evacuación exterior.**  
Realización de un estudio exhaustivo de las condiciones de evacuación del edificio, evaluando la viabilidad técnica y normativa de suprimir el último tramo de la escalera basculante exterior. El estudio deberá plantear alternativas de evacuación conformes al DB-SI, proponiendo nuevos recorridos de salida a través de las cubiertas transitables de la planta baja y habilitando para ello las escaleras exteriores laterales como elementos de evacuación complementarios o principales, según proceda.
- **Análisis de las condiciones de protección pasiva de los espacios de embarque y desembarque de los ascensores.**  
Realización de un estudio pormenorizado de las condiciones de protección pasiva en las zonas de embarque y desembarque de los tres ascensores de uso público, analizando su grado de compartimentación y la adecuación de los elementos constructivos existentes a los requisitos establecidos en el DB-SI del CTE, en especial en relación con la sectorización, la resistencia al fuego de las puertas de los ascensores y las condiciones de los vestíbulos de independencia cuando resulten exigibles. Igualmente, el estudio deberá evaluar las características y prestaciones de las puertas que comunican dichos espacios con las áreas de trabajo de las distintas plantas, verificando su resistencia al fuego, su comportamiento frente al humo, los dispositivos de cierre y las condiciones de estanqueidad proponiendo, en su caso, las actuaciones correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento reglamentario.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 34/71	



- **Actuaciones sobre la fachada ventilada.**

Realización de un estudio integral de la fachada ventilada ejecutada en la intervención de 2015, evaluando su comportamiento frente al fuego y la conformidad de los materiales y soluciones constructivas empleadas con la normativa vigente en materia de reacción y resistencia al fuego. El estudio deberá identificar los riesgos potenciales asociados a la rápida propagación vertical del incendio a través de cámaras ventiladas, especialmente a la luz de los incidentes recientes en edificios con sistemas de fachada similares (barreras cortafuegos, sectorización interna de la cámara de la fachada, revisión y verificación de las homologaciones, ensayos y certificaciones de los materiales que componen el sistema de fachada, proponiendo su sustitución o adecuación cuando no cumplan los requisitos reglamentarios aplicables, etc.).

## 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:

- **BLOQUE 1:** Redacción de Proyecto Básico y Documentación Complementaria.
- **BLOQUE 2:** Redacción de Proyecto de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud y Documentación Complementaria.
- **BLOQUE 3:** Dirección Facultativa y Coordinación de Seguridad de las Obras (subdivida en Fases, y estas a su vez en Actuaciones).
- **BLOQUE 4:** Asistencia Técnica.

### 9.1. BLOQUE 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 60 días naturales** a contar desde fecha del Acta.

**El Proyecto Básico deberá constituir un documento único y completo que integre todas las intervenciones previstas en el edificio, planteadas desde un enfoque global que permita gestionar el proyecto como un conjunto coherente y no como actuaciones aisladas, con independencia de que su ejecución se programe por fases.**

EPGASA acometerá la intervención en varias FASES:

- FASE 1:
  - Intervención en Planta Baja, dividida en Subfases.
  - Intervención en Planta 15.
  - Intervención en Planta 14 (planta tipo).
  - Intervención en núcleo central (trazado de instalaciones generales por patios y reforma y renovación de los núcleos de aseos en todas las plantas).
  - Intervención en Plantas Sótanos.
  - Intervención en urbanización exterior.
- FASE 2:
  - Intervención en el resto de plantas.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 35/71	



Por lo tanto, **el Proyecto Básico tendrá un alcance general**, y dará respuesta global el programa de necesidades definido para ambas FASES.

En las diferentes plantas se desarrollarán los tres tipos diferentes que se aportan en el Anteproyecto (Planta Tipo, Planta Delegados/as y Planta de Inspectores/as de Educación).

Aunque los cambios en el Edificio de Usos Múltiples son frecuentes, a fecha de hoy el edificio alberga a 4 Delegados/as Territoriales.

Por lo tanto, a día de hoy, el reparto de tipologías de plantas altas será el siguiente:

- Plantas Delegados/as: 4 Plantas.
- Plantas Inspectores/as de Educación: 2 Plantas.
- Plantas Tipo: 8 Plantas.

El reparto, aun siendo estimado y sujeto a variaciones, podría ser el siguiente (pendiente de concretar por la Dirección General de Patrimonio):

- Planta 1ª: Delegados/as
- Planta 2ª: Tipo
- Planta 3ª: Tipo
- Planta 4ª: Delegados/as
- Planta 5ª: Tipo
- Planta 6ª: Tipo
- Planta 7ª: Delegados/as
- Planta 8ª: Tipo
- Planta 9ª: Tipo
- Planta 10ª: Delegados/as
- Planta 11ª: Tipo
- Planta 12ª: Inspectores/as
- Planta 13ª: Inspectores/as
- Planta 14ª: Tipo

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 normativa 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.

Asimismo, se redactarán los siguientes Documentos Complementarios:

1. En el caso de ser necesario, formulario de AESA y el Documento Técnico correspondiente.
2. En el caso de ser necesario, Separata de Protección Contra Incendios y el Documento Técnico correspondiente.
3. Documentación necesaria para informar a las compañías suministradoras y, en su caso, obtener las condiciones técnicas de diseño para las futuras acometidas, si estas fuesen necesarias.

Puede verificar la integridad 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

17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT

PÁG. 36/71





4. Cualquier documento complementario para la realización de trámites, permisos, y autorizaciones precisas.
5. 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 hábiles**, 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.

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


Una vez recibida la **Autorización por EPGASA del Inicio** de este BLOQUE 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 120 días naturales** a contar desde la recepción de 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 y 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 integral del Edificio según las siguientes fases:

**El Proyecto de Ejecución a desarrollar en este contrato se limitará exclusivamente a los trabajos correspondientes a la FASE 1, esto es:**

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 37/71	



- FASE 1:
  - Intervención en Planta Baja, dividida en Subfases.
  - Intervención en Planta 15.
  - Intervención en Planta 14 (planta tipo).
  - Intervención en núcleo central (trazado de instalaciones generales por patios y renovación de núcleos húmedos de todas las plantas).
  - Intervención en Plantas Sótanos.
  - Intervención en urbanización exterior.

Se estima un plazo de obra para la FASE 1 de **18 meses**.

Además del Proyecto de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud de la FASE 1, 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.
2. 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).
3. Cualquier documento urbanístico complementario para la realización de trámites, permisos, licencia de obras y autorizaciones precisas (si estas no se hubiesen tramitado con el Proyecto Básico).
4. 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).
5. Se redactarán proyectos o separatas independientes para cada una de las instalaciones (eléctricas, climatización y ventilación, fontanería, saneamiento, contraincendios, telecomunicaciones, 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.

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 hábiles**, 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.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 38/71	



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

#### 9.3.1. Dirección de Obra.

##### 9.3.1.a. Plazo de la Dirección de Obra.

El plazo de ejecución de los trabajos relativos a la Dirección de las Obras se iniciará 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 de las Obras concluye con la recepción de las obras sin reservas.

##### 9.3.1.b. Objeto de la Dirección de Obra.

El objeto de la dirección de obra por parte del contratista consiste en dirigir la misma en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos, medioambientales, económicos y otros, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia urbanística y demás autorizaciones preceptivas, las condiciones del contrato y las condiciones de adjudicación de las obras.

El contratista responderá de la correcta realización de la Dirección de Obra y de los posibles defectos que durante la ejecución de obra pudieran incurrirse y que le sean imputables, sin que sea eximente ni dé derecho alguno la circunstancia de que EPGASA los haya supervisado o conocido durante su desarrollo o aceptado en comprobaciones, valoraciones o facturaciones parciales.

Además de las que legalmente le corresponden al Director de Obra en virtud de sus competencias y por aplicación de las normas deontológicas de su profesión, el contratista se comprometerá expresamente ante EPGASA, sin perjuicio de las competencias atribuidas por la legislación vigente a la Dirección de Obras, a:

- Elaborar cualquier documento complementario para la realización de trámites, permisos, licencia de obras y autorizaciones precisas, cualquier otra documentación necesaria para obtener subvenciones, ayudas de financiación y otros.
- A requerimiento de EPGASA y en el caso de ser necesario, aportar cuanta documentación sea necesaria para llevar a término los trámites con las distintas compañías suministradoras que posibiliten la contratación de los servicios de abastecimiento, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, sistemas de protección contra incendios y cualesquiera otros necesarios.
- Elaborar, en su caso, toda la documentación necesaria para la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.
- Emitir un informe, junto con la Dirección de Ejecución de la obra, sobre el estado económico y técnico de la obra en caso de paralización temporal o definitiva por cualquier motivo.

##### 9.3.1.c. Órdenes y reclamaciones.

Las instrucciones que EPGASA quiera dar a la empresa constructora podrán ser comunicadas bien a través de la Dirección Facultativa, bien directamente por EPGASA con conocimiento de aquél, como medida excepcional. Del mismo modo, toda clase de sugerencias y reclamaciones que

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 39/71	



podiera plantear la empresa constructora serán formuladas a EPGASA a través de la Dirección Facultativa y acompañada de Informe suscrito por esta.

#### 9.3.1.d. Replanteo de la Obras.

El contratista, como miembro de la Dirección Facultativa, efectuará las labores de replanteo de las obras en la fecha prevista con el personal designado por la empresa constructora y en presencia del Responsable del Contrato designado por EPGASA, suscribiendo y autorizando con su firma el **Acta de Replanteo e Inicio de Obra** correspondiente, que se sujetará a las reglas determinadas en la normativa sobre contratos del sector público y en la Ley de Ordenación de la Edificación.

#### 9.3.1.e. Dirección de Obra.

La Dirección de Obra se compromete al cumplimiento de las siguientes funciones:

- El Director de Obra actuará en completa coordinación con EPGASA y deberá asistir a cuantas reuniones o comparencias sean requeridas por ésta.
- Cuidar que la ejecución de las obras se realice con estricta sujeción al proyecto aprobado o a las modificaciones debidamente autorizadas, así como del cumplimiento del programa de trabajo de la empresa constructora y de los plazos de ejecución.
- Coordinar el equipo técnico-facultativo de la obra, que ostenta la facultad de interpretación técnica, económica y estética, resolviendo todas las cuestiones técnicas que surjan en cuanto a interpretación de los documentos que integran el Proyecto Básico y de Ejecución, condiciones de materiales y ejecución de unidades de obra, siempre que no se modifiquen las condiciones del contrato de obras.
- Adoptar las medidas necesarias para llevar a término el desarrollo del Proyecto de Ejecución, mediante la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos, estableciendo las adaptaciones, detalles complementarios y modificaciones (previamente aprobadas) que puedan requerirse con el fin de alcanzar la realización total de la obra, de acuerdo con lo que establece el Proyecto de Ejecución aprobado y la normativa de obligado cumplimiento.
- Definir aquellas condiciones técnicas que los documentos técnicos del Proyecto de Ejecución o prescripciones técnicas correspondientes 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.
- Informar a EPGASA de incidencias en las obras, emitiendo los informes y certificados que le sean solicitados en el transcurso de las mismas hasta su recepción y liquidación definitivas.
- En caso de ser necesario, gestionar dentro de sus competencias y atribuciones cuantos asuntos precise EPGASA relacionados con las obras, especialmente todo lo relativo a autorizaciones administrativas (licencias, permisos municipales, etc.) y redes de servicio de las compañías suministradoras (compañías de aguas, compañías eléctricas y telecomunicaciones).
- Realizar visitas de obra siempre que sea necesario y/o sea requerido por EPGASA y, al menos, las que se oferten en fase de licitación.

#### 9.3.1.f. Visitas de Supervisión de Ejecución de la Obra.

Dentro de su labor como Dirección Facultativa, el contratista realizará las correspondientes visitas de supervisión de la ejecución de la obra, en las que comprobará la correspondencia según lo

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 40/71	



definido en proyecto, el cumplimiento de toda la normativa de aplicación y de las reglas de la correcta práctica constructiva y se darán las instrucciones oportunas para el mejor desarrollo.

Las instrucciones precisas quedarán consignadas en el Libro de Órdenes y Asistencias.

Se realizarán todas las visitas necesarias para el mejor desempeño profesional y el cumplimiento de sus obligaciones, y/o cuando sea requerido por EPGASA, con un **mínimo de una visita semanal** a realizar en el día acordado por todos los agentes intervinientes, salvo que se oferte un mayor número de visitas en la presente licitación.

En caso de ocurrir algún hecho significativo en la obra, o sea requerido por el Responsable del Contrato la presencia del DO en la obra, se debe producir en un plazo inferior a **24 horas**.

#### 9.3.1.g. Con relación a las Variaciones o Modificaciones del proyecto.

EPGASA podrá ordenar, justificadamente, cuantos cambios o modificaciones del Proyecto Básico y de Ejecución considere convenientes y viables; y siempre y cuando sean necesarias para la viabilidad del desarrollo del proyecto. Las mismas serán comunicadas al contratista para que sean incluidas en el proyecto.

Cuando en el transcurso de las obras se detectara la necesidad o conveniencia de realizar alteraciones o reformas del proyecto, debido a omisiones o a la iniciativa de la empresa constructora o de la Dirección Facultativa, el Director de Obra estará obligado a dar inmediato conocimiento a EPGASA de los hechos o circunstancias que provocan o aconsejan la modificación de lo proyectado.

#### 9.3.1.h. Certificaciones e informes mensuales.

El contratista conformará las **Certificaciones mensuales**, que se redactarán de acuerdo con los criterios establecidos en el contrato de obras suscrito entre EPGASA y el constructor, no pudiendo alterarse los conceptos, porcentajes o cuantías determinados en el mismo.

Adjunto a la certificación mensual correspondiente, el contratista remitirá y suscribirá un **Informe Mensual** sobre el desarrollo de las obras ejecutadas durante el mes, conteniendo:

- Directorio de obra: datos generales de la obra, de la Dirección Facultativa completa, colaboradores, contratista general de las obras, subcontratistas de las obras, etc.
- Copias de las Actas del libro de órdenes y asistencias.
- Descripción de las obras realizadas, su adecuación al Proyecto, y a los criterios e instrucciones impartidas por el contratista.
- Análisis de la marcha de la obra, desglosándolo por capítulos, en el que se reflejen las incidencias ocurridas en la misma y las soluciones adoptadas, así como las posibles desviaciones sobre el plan de trabajo presentado por la empresa adjudicataria de la obra.
- Análisis económico de la marcha de la obra por capítulos y posibles desviaciones con el plan de trabajo aportado por la empresa adjudicataria de las obras.
- Análisis económico de la marcha de la obra justificando las nuevas unidades de obra y posibles desviaciones en medición, comprobándolo con el proyecto contratado.
- Resumen de incidencias: Ensayos de resultados negativos y medidas adoptadas al respecto.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 41/71	



- Observaciones y propuestas. Realizará cualquier observación o propuesta que estime conveniente en relación con la ejecución de las obras.
- Reportaje fotográfico que defina la evolución de la obra en el periodo del Informe.

#### 9.3.1.i. Certificado Final de Obras y Recepción de las Obras.

Previo al Acto de Recepción de la Obra el contratista aportará a EPGASA el **Certificado Final de Obras** debidamente visado.

El contratista preverá lo necesario para que la recepción de las obras se efectúe dentro del plazo contratado entre EPGASA y la empresa constructora, según los plazos y el plan de trabajo aprobados.

Se entenderá que las obras, o sus fases y actuaciones, si procede, se pueden recepcionar por EPGASA en el momento en que esté en condiciones de ser ocupado, con todos los permisos, licencias y otros concedidas y, en su caso, acometidas de servicios dispuestos para su contratación, renovación o actualización.

Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas, se hará constar así en el “Acta de Recepción” y la Dirección Facultativa señalará los defectos observados y detallará las instrucciones precisas fijando un plazo para remediar aquellos.

#### 9.3.1.j. Medición Real y Certificación Final de Obras.

Tras la recepción de la obra se procederá seguidamente a su medición real con asistencia del Constructor, formulándose por la Dirección Facultativa, en el plazo máximo de 30 días naturales desde la Recepción, el **Acta de Medición Real** de las partidas efectivamente ejecutadas de acuerdo con el Proyecto y las Órdenes de Obra.

Dicha acta será firmada por la Dirección Facultativa y el Constructor, remitiendo un ejemplar EPGASA.


Sobre la base del resultado de la medición general y dentro del plazo anteriormente establecido, la Dirección Facultativa redactará:

- La Relación Valorada.
- Y la Certificación Final de las Obras.

#### 9.3.1.k. Proyecto de Ejecución Final de las obras y Libro del Edificio.

En el plazo de **30 días naturales** a contar desde la emisión del Certificado Final de las Obras, el contratista procederá a la entrega en el Registro General de EPGASA de la siguiente documentación:

- Proyecto de Ejecución Final de la Obra (proyecto “as built”), visado si procede, que incorporará en su caso las modificaciones debidamente aprobadas. Se tendrá especial atención con todos los cambios realizados durante la ejecución de las obras de forma que el Proyecto de Ejecución final sea un desarrollo fiel y exacto a la realidad de la obra ejecutada.
- Proyectos técnicos de legalización de las instalaciones, en caso de ser necesarias.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 42/71	



- Libro del Edificio.

### 9.3.2. Dirección de Ejecución de la Obra.

#### 9.3.2.a. Plazo de la Dirección de Ejecución de la Obra.

El plazo de ejecución de los trabajos relativos a la Dirección de Ejecución de las obras se iniciará 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 de Ejecución de las Obras concluye con la recepción de las obras sin reservas.

#### 9.3.2.b. Objeto de la Dirección de Ejecución de la Obra.

El objeto de la Dirección de Ejecución de la obra por parte del contratista consiste en dirigir la ejecución material de las obras, fiscalizando la ejecución de todas las unidades de obra de conformidad con el proyecto que la define, la licencia urbanística y demás autorizaciones preceptivas, las condiciones del contrato, las condiciones de adjudicación de las obras y las instrucciones marcadas por el Director de Obra durante la ejecución de los trabajos.

El cumplimiento de dicho objeto comprende asimismo el desarrollo de todas las actividades necesarias para la ejecución, el control y el abono de las certificaciones de obra durante la marcha de la misma y hasta su liquidación.

#### 9.3.2.c. Órdenes y reclamaciones.

Las instrucciones que EPGASA quiera dar a la empresa constructora podrán ser comunicadas bien a través de la Dirección Facultativa, bien directamente por EPGASA, con conocimiento de aquél, como medida excepcional. Del mismo modo, toda clase de sugerencias y reclamaciones que pudiera plantear la empresa constructora serán formuladas a EPGASA a través de la Dirección Facultativa y acompañada de Informe suscrito por esta.

#### 9.3.2.d. Replanteo de Obra.

El contratista, como miembro de la Dirección Facultativa, una vez conformado por el Director de Obra el replanteo respecto de los documentos contractuales del Proyecto, suscribirá el **Acta de Replanteo e Inicio de Obra** correspondiente, que se sujetará a las reglas determinadas en la normativa sobre contratos del sector público y la Ley de Ordenación de la Edificación.

#### 9.3.2.e. Dirección de Ejecución de la Obra.

La Dirección de Ejecución de Obra se compromete al cumplimiento de las siguientes funciones:

- El Director de Ejecución de Obra actuará en completa coordinación con EPGASA y deberá asistir a cuantas reuniones o comparecencias sean requeridas por ésta.
- Colaborar con el Director de Obra en el estudio de las incidencias o problemas planteados en las obras que impidan el normal cumplimiento del contrato con la empresa constructora o aconsejen su modificación, colaborando en la tramitación, en su caso, de las propuestas correspondientes.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 43/71	



- Informar a EPGASA, de forma conjunta con el Director de Obra, de las incidencias en las obras emitiendo los informes y certificados que le sean solicitados en el transcurso de las mismas, hasta su recepción y liquidación definitivas.
- Dirigir la ejecución material de las obras comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones.
- Cuidar que la ejecución de las obras se realice con estricta sujeción al proyecto aprobado, las instrucciones marcadas por el Director de Obra durante el desarrollo de los trabajos y a las modificaciones debidamente autorizadas, así como del cumplimiento del programa de trabajo de la empresa constructora y de los plazos de ejecución, con la facultad de controlar totalmente la ejecución de la obra.
- Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.

#### 9.3.2.f. Visitas de Supervisión de Ejecución de la Obra.

Dentro de su labor como Dirección Facultativa, el contratista realizará las correspondientes visitas de supervisión de la ejecución de la obra, en las que comprobará la correspondencia según lo definido en proyecto, el cumplimiento de toda la normativa de aplicación y de las reglas de la correcta práctica constructiva, y se darán las instrucciones oportunas para el mejor desarrollo.

Las instrucciones precisas quedarán consignadas en el Libro de Órdenes y Asistencias.

Se realizarán todas las visitas necesarias para el mejor desempeño profesional y el cumplimiento de sus obligaciones, y/o cuando sea requerido por EPGASA, con un **mínimo de una visita semanal** a realizar en el día acordado por todos los agentes intervinientes, salvo que se oferte un mayor número de visitas en la presente licitación.

En caso de ocurrir algún hecho significativo en la obra, o sea requerido por el Responsable del Contrato, la presencia del DEO en la obra se debe producir en un plazo inferior a **24 horas**.


#### 9.3.2.g. Control y Registro Documental.

Por parte del Director de Ejecución de las obras se realizará una supervisión y registro documental del desarrollo de la obra, con relación a aspectos relacionados con la Dirección Facultativa y en cumplimiento de sus obligaciones, según lo establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación.

#### 9.3.2.h. Con relación a las Variaciones o Modificaciones del proyecto.

EPGASA podrá ordenar, justificadamente, cuantos cambios o modificaciones del Proyecto Básico y de Ejecución considere convenientes y viables; y siempre y cuando sean necesarios para la viabilidad del desarrollo del proyecto. Los mismos serán comunicados al contratista para que sean incluidos en el proyecto.

Adicionalmente, cuando en el transcurso de las obras se detectara la necesidad o conveniencia de realizar alteraciones o reformas del proyecto, debido a omisiones o a la iniciativa de la empresa constructora o de la Dirección Facultativa, el Director de Ejecución de la Obra junto con el Director de Obra, estarán obligados a dar inmediato conocimiento a EPGASA de los hechos o circunstancias que provocan o aconsejan la modificación de lo proyectado.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 44/71	



#### 9.3.2.i. Certificaciones e informes mensuales.

El Director de Ejecución elaborará, en colaboración con el Director de Obra, las **Certificaciones Mensuales**, que se redactarán de acuerdo con los criterios establecidos en el contrato de obras suscrito entre EPGASA y el constructor, no pudiendo alterarse los conceptos, porcentajes o cuantías determinados en el mismo.

Adjunto a la certificación mensual correspondiente, el Director de Ejecución, junto con el Director de Obra, remitirá y suscribirá un **Informe Mensual** sobre el desarrollo de las obras ejecutadas durante el mes.

#### 9.3.2.j. Actuaciones a llevar a cabo en caso de paralización de la obra.

En el caso en que se produjera la paralización de las obras por cualquier motivo, el Director de Ejecución deberá emitir informe, junto con el resto de los miembros que componen la Dirección Facultativa de Obra, sobre el estado de la obra desde el punto de vista técnico y económico. Dicho informe tendrá como mínimo el siguiente contenido:

- Análisis de la propuesta de liquidación aportada por la constructora, en el caso en que exista dicha propuesta, determinando una conclusión sobre la misma.
- Cuadro económico resumen detallado por unidades de obra, en el que se refleje la medición y coste de las unidades a origen incluidas en la última certificación aprobada y abonada, la propuesta de liquidación presentada por la constructora y la propuesta de liquidación que realiza la Dirección Facultativa.
- Porcentaje de la obra ejecutada y el porcentaje de la obra pendiente de ejecutar.
- Análisis del plazo de ejecución de la obra indicando, si procede, el retraso acumulado en días naturales imputable a la constructora.
- Relación de unidades de obra ejecutadas incorrectamente que se encuentren pendientes de subsanación, incluyendo su medición y valoración económica.
- Relación completa de los medios auxiliares, casetas e instalaciones provisionales existentes en la obra, valorando el coste de retirada de los mismos e informando sobre la necesidad de permanencia de cada uno de ellos.
- Relación de los materiales acopiados en la obra, así como la valoración económica de estos.
- Relación de los materiales aprobados por la Dirección Facultativa durante la ejecución de la obra.
- Documentación técnica pendiente de entrega por parte de la constructora a la Dirección Facultativa (Incluidos certificados de garantías de materiales utilizados).
- Relación de ensayos pendientes de llevar a cabo por parte del Laboratorio.
- Relación de Subcontratas que han intervenido en la obra.
- Reflejar aquellas circunstancias que supongan un perjuicio para la obra durante el periodo de paralización de la misma.
- Determinar la necesidad de vigilancia de la obra durante el periodo de paralización de la misma.

#### 9.3.2.k. Certificado Final de Obras y Recepción de las Obras.

Previo al Acto de Recepción de la Obra, el contratista aportará a EPGASA el **Certificado Final de Obras** debidamente visado.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 45/71	



El Director de Ejecución preverá lo necesario para que la recepción de las obras se efectúe dentro del plazo contratado entre EPGASA y la empresa constructora, según los plazos y el plan de trabajo aprobados.

Se entenderá que las obras, si procede, se pueden recepcionar por EPGASA en el momento en que esté en condiciones de ser ocupado, con todos los permisos, licencias y otros concedidos y, en su caso, acometidas de servicios dispuestos para su contratación, renovación o actualización.

Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas, se hará constar así en el “Acta de Recepción Provisional” y la Dirección Facultativa señalará los defectos observados y detallará las instrucciones precisas fijando un plazo para remediar aquellos.

#### 9.3.2.I. Medición Real y Certificación Final de Obras.

Tras la recepción de la obra, se procederá seguidamente a su medición real con asistencia del Constructor, formulándose por la Dirección Facultativa, en el plazo máximo de 30 días naturales desde la Recepción, el **Acta de Medición Real** de las partidas efectivamente ejecutadas de acuerdo con el Proyecto y las Órdenes de Obra.

Dicha acta será firmada por la Dirección Facultativa y el Constructor, remitiendo un ejemplar a EPGASA.

Sobre la base del resultado de la medición general y dentro del plazo anteriormente establecido, la Dirección Facultativa redactará:

- La Relación Valorada.
- Y la Certificación Final de las Obras.

#### 9.3.3. Coordinación de Seguridad y Salud.

##### 9.3.3.a. Plazo de Ejecución de la Coordinación de Seguridad y Salud de las Obras.

El plazo de Ejecución de los trabajos relativos a la Coordinación de Seguridad y Salud (en adelante CSS) se iniciará 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 CSS concluye con la recepción de las obras sin reservas.

##### 9.3.3.b. Objeto de la Coordinación de Seguridad y Salud de las Obras.

El objeto de la CSS de la obra por parte del contratista consiste, esencialmente y sin ánimo exhaustivo, en lo siguiente:

- Aplicar los principios generales de prevención durante la ejecución de la obra.
- Coordinar las funciones, actividades y acciones de los contratistas y subcontratistas presentes en la ejecución de la obra.
- La aprobación del plan de seguridad y salud del contratista.
- Organizar la aplicación del artículo 24 de la Ley 31/95 de prevención de riesgos laborales.
- Adoptar las medidas necesarias para el control de accesos.

Todo ello según se estipula en la siguiente normativa:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 46/71	



- Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.
- RD 1627/1997 de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- Ley 54/2003 de Reforma del marco normativo de Ley de Prevención de Riesgos Laborales.
- Real Decreto 604/2006, de 19 de enero, por el que se modifica el RD 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención.
- Ley reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción.
- Demás disposiciones que en esta materia sean de aplicación a nivel estatal, autonómico y local.

#### 9.3.3.c. Órdenes y reclamaciones.

Las instrucciones que EPGASA quiera dar a la empresa constructora, en materia de seguridad y salud, podrán ser comunicadas bien a través del Coordinador de Seguridad y Salud de la obra, bien directamente por EPGASA, con conocimiento de aquel, como medida excepcional.

Del mismo modo, toda clase de sugerencias y reclamaciones que pudiera plantear la empresa constructora serán formuladas a EPGASA a través del Coordinador de Seguridad y Salud de la obra y acompañadas de Informe suscrito por éste.

#### 9.3.3.d. Documentación inicial a facilitar a EPGASA.

Tras la firma del Acta de Inicio de los Trabajos, el contratista facilitará a EPGASA la Propuesta de Designación del Coordinador de Seguridad y Salud. EPGASA, a la vista de la propuesta y tras comprobar el cumplimiento de la solvencia exigida emitirá, si procede, el correspondiente **Acta de la Designación del Coordinador de Seguridad y Salud**.

Previo al inicio de las obras, EPGASA podrá convocar una reunión inicial de coordinación de todos los intervinientes en la ejecución de las obras y donde se coordinarán los aspectos previos.

El Coordinador designado deberá realizar la **revisión del Plan de Seguridad y Salud** elaborado por el contratista que vaya a ejecutar la obra, en base al contenido indicado en el artículo 7 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, y en aquellos aspectos que el Coordinador de Seguridad y Salud considere oportunos, debiendo comunicar a la empresa constructora de las obras y al Responsable del contrato aquellas modificaciones necesarias para proceder a la aprobación de dicho Plan de Seguridad y Salud, en un plazo de **10 días naturales** desde la recepción del documento.

Una vez subsanadas las posibles incidencias, deberá proceder a la emisión de un **Acta de Aprobación del Plan de Seguridad y Salud**.

Además, el Coordinador deberá aportar el Libro de Incidencias y, si procede, Certificado de Intervención emitido por su Colegio Profesional.

#### 9.3.3.e. Coordinación de Seguridad y Salud.

Además de lo determinado en la normativa de aplicación, serán objeto de alcance las siguientes actividades:

- Coordinar la aplicación de los principios generales de prevención y seguridad, a la hora de planificar la ejecución de los trabajos o fases que vayan a desarrollarse en las obras.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 47/71	



- Seguimiento periódico de las obras. El Coordinador de Seguridad y Salud será responsable del cumplimiento de las visitas mínimas a realizar en obra, debiendo incrementarlas en el caso en que lo estime necesario para garantizar el correcto desarrollo de sus funciones.
- Tomar las decisiones técnicas y de organización, con el fin de planificar los distintos trabajos o fases de trabajo que vayan a desarrollarse simultánea o sucesivamente.
- Coordinar las actividades de las obras para garantizar que el constructor, subcontratistas y trabajadores autónomos apliquen, de manera coherente y responsable, los preceptivos principios de la acción preventiva que se recogen en el artículo 15 de la ley de Prevención de Riesgos Laborales durante la ejecución de la obra y, en particular, en las tareas o actividades a las que se refiere el artículo 10 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- Organizar la coordinación de actividades empresariales prevista en el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales.
- Comprobación del cumplimiento de la legislación de prevención de riesgos laborales por la empresa contratista de las obras, subcontratista y trabajadores autónomos, que intervengan en las obras.
- Dar instrucciones al constructor de las obras, sobre las medidas necesarias para que sólo las personas autorizadas puedan acceder a las obras.
- Efectuar las anotaciones que considere en el Libro de Incidencias, procediendo según lo referido en el artículo 13 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción. Cuando estas anotaciones supongan la paralización total o parcial de las obras, se comunicará de inmediato a la Dirección Facultativa de la Obra y al Responsable del contrato.
- Custodia y Tramitación del Libro de Incidencias.
- Informar al Responsable del Contrato y a la Dirección Facultativa de las obras, de:
  - i. Todas las órdenes y comunicaciones que dé al Constructor, en uso de sus facultades en materia de Seguridad y Salud.
  - ii. Cuantas incidencias surjan durante la obra, facilitándole los informes de inspección de sus propios técnicos y otros datos o informaciones que le sean requeridas.
  - iii. Y de informar urgentemente, verbalmente y por escrito al Responsable del Contrato, de los acontecimientos que a continuación se relacionan:
    - o Accidentes o incidentes de carácter grave que se produzcan en las obras.
    - o Cambios de importancia en el estado de las personas que han sufrido accidentes.
    - o Deficiencias graves observadas en las obras, en relación con la Seguridad y Salud.

#### 9.3.3.f. Funciones complementarias.

El desarrollo de estas funciones implica la realización de las siguientes tareas, complementarias a las descritas con anterioridad:

- Al coexistir las obras con el normal uso del edificio, determinar y coordinar con los distintos Departamentos de Prevención de Riesgos Laborales que prestan sus servicios en el Edificio, los principios generales de prevención y seguridad respecto a los trabajadores del edificio, analizando los conflictos e implementando las medidas necesarias que permitan compatibilizar las obras con el uso actual.

Puede verificar la integridad 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

17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT

PÁG. 48/71





- Garantizar el cumplimiento del Plan de Evacuación del inmueble trabajando en estrecha colaboración con los Técnicos designados para tal fin por EPGASA.
- Asistir a las reuniones con el Responsable del contrato, Dirección Facultativa de las obras y la Jefatura de Obra del Constructor, durante la ejecución de la obra, con una periodicidad que se establezca en la documentación técnica y administrativa.
- Realizar el Informe mensual de Seguridad y Salud Laboral. Se realizará mensualmente y será entregado junto con la certificación del mes al que corresponde.
- Elaborar, mensualmente, la relación valorada de los trabajos ejecutados del capítulo de Seguridad y Salud para ser incluida en las Certificaciones Ordinarias, la Certificación Final y Liquidación si procede.

#### 9.3.3.g. Visitas de Coordinación y Seguridad a la Obra.

Dentro de su labor como Coordinador de Seguridad y Salud, el contratista realizará las correspondientes visitas de coordinación, seguimiento y supervisión de la seguridad y salud en la obra, en las que comprobará la correspondencia según lo definido en el Plan de Seguridad y el cumplimiento de toda la normativa de aplicación, y se darán las instrucciones oportunas para el mejor desarrollo.

Las instrucciones precisas quedarán consignadas en las Actas de Coordinación o, en su caso, en el Libro de Incidencias.

Se realizarán todas las visitas necesarias para el mejor desempeño profesional y el cumplimiento de sus obligaciones, y/o cuando sea requerido por EPGASA, con un **mínimo de una visita semanal** a realizar en el día acordado por todos los agentes intervinientes, salvo que se oferte un mayor número de visitas en la presente licitación.

En caso de ocurrir algún hecho significativo en la obra, o sea requerido por el Responsable del contrato la presencia del Coordinador de Seguridad y Salud en la obra, se debe producir en un plazo inferior a **24 horas**.

#### 9.3.3.h. Actuaciones a llevar a cabo en caso de paralización de las obras.

En el caso en que se produjera la paralización de las obras por cualquier motivo, el Coordinador de Seguridad y Salud deberá emitir informe, junto con el resto de los miembros que componen la Dirección Facultativa de Obra, sobre el estado de la obra desde el punto de vista técnico y económico.

La información a aportar por el contratista en dicho informe tendrá como mínimo el siguiente contenido:

- Relación completa de las partidas del Plan de Seguridad y Salud de la obra pendientes de ejecutar, incluyendo su medición y valoración económica.
- Relación de unidades del Plan de Seguridad y Salud de la obra ejecutadas incorrectamente que se encuentren pendientes de subsanación, incluyendo su medición y valoración económica.
- Cuadro comparativo de las unidades del Plan de Seguridad y Salud de la obra, entre la última certificación aprobada y pagada a la constructora y los importes definitivos pendientes de liquidación.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 49/71	



- Relación completa de los medios auxiliares, casetas e instalaciones provisionales existentes en la obra, valorando el coste de retirada de los mismos e informando sobre la necesidad de permanencia de cada uno de ellos.
- Relación de los materiales acopiados en la obra vinculados con la Seguridad y Salud de la obra, así como la valoración económica de estos.
- Relación de Subcontratas que han intervenido en la obra.
- Documentación técnica pendiente de entrega por parte de la Constructora al Coordinador de Seguridad y Salud (incluidos certificados de garantías de materiales utilizados).
- Descripción del estado de la obra en el momento de la paralización incluyendo, en su caso, las medidas correctoras a implementar durante el periodo de paralización de la misma.
- Determinar la necesidad de vigilancia de la obra durante el periodo de paralización de la misma.
- Análisis de la propuesta de liquidación aportada por la constructora en las partidas de Seguridad y Salud, en el caso en que exista dicha propuesta, determinando una conclusión sobre la misma.

#### 9.3.3.i. Documentación Final de la Obra.

Para la tramitación del Certificado Final de Obra por parte de la Dirección Facultativa, el Coordinador de Seguridad y Salud aportará el correspondiente **Certificado Final del Coordinación de Seguridad y Salud en Fase de Ejecución de la Obra** y, si procede, visado en el Colegio Profesional correspondiente. Igualmente facilitará el Libro de Incidencias y el Libro de Subcontratación.

Una vez se firme el Acta de Recepción de las Obras sin reservas, el Coordinador de Seguridad y Salud emitirá un **Informe final de Seguridad y Salud** que se entregará en un máximo de **un mes** desde la conclusión de las obras.

#### 9.4. BLOQUE 4: Asistencia Técnica.

El contratista atenderá, a través de EPGASA, 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, a petición de EPGASA, a las visitas que EPGASA pudiera programar para los licitadores del expediente de obras al Edificio objeto de la reforma atendiendo, in situ, 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.

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

Puede verificar la integridad 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	17/04/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 50/71





#### 9.4.1. Durante el Plazo de Garantía de las Obras.

El plazo de garantía de la obra se iniciará con la firma del Acta de Recepción Definitiva de las obras por parte de EPGASA.

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 1 visita anual), 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 del 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 le solicita EPGASA, el responsable del contrato 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 fiscalización de la ejecución de las reparaciones.

En el periodo posterior a la finalización de las obras, comprendido entre la firma del certificado final de las obras y las reparaciones de los repasos y desperfectos detectados, el contratista prestará asistencia técnica a EPGASA sólo 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 Edificio de Usos Múltiples, 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.


#### 9.4.2. Posterior al 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 achacables 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.

#### 9.4.3. 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.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 51/71	



## 10. PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LOS DIFERENTES BLOQUES.

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:

- **BLOQUE 1.** El plazo de entrega del Proyecto Básico y de la Documentación Complementaria correspondiente a la Fase 1 y la Fase 2 será de **cuatro (4) meses**, contados a partir de la fecha de firma del contrato. Dicho plazo incluye tanto el tiempo necesario para la validación de la propuesta técnica por parte de la Dirección General de Patrimonio, estimado en dos (2) meses, como el período destinado a la redacción del Proyecto Básico y de la Documentación Complementaria, igualmente estimado en dos (2) meses. Asimismo, dentro de este plazo se contemplará la elaboración y tramitación de la solicitud de la Licencia Urbanística (Declaración Responsable).
- **BLOQUE 2.** El plazo de entrega del Proyecto de Ejecución y Estudio de seguridad y salud será de **cuatro (4) meses** a contar desde la fecha de Visado del Proyecto Básico y de la Documentación Complementaria.
- **BLOQUE 3.** El plazo de la Dirección y Coordinación de las obras será de **dieciocho (18) 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.
- **BLOQUE 4.** El plazo de Asistencia Técnica posterior será de **doce (12) meses**. Comenzará con la firma del acta de recepción definitiva de las obras y finalizará una vez 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 **38 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.

## 11. ANEXOS.

### 11.1. ANEXO 1. Estudio de Ocupación del Edificio.

Se aporta, **con carácter meramente informativo**, el último estudio de ocupación del Edificio elaborado por EPGASA. Tal y como se ha indicado anteriormente, la ocupación y la distribución funcional de los distintos espacios constituyen una realidad dinámica y cambiante, dado que cada Delegación Territorial ajusta sus áreas en función de las necesidades administrativas que van surgiendo. Por este motivo, no resulta posible establecer un estado de ocupación plenamente actualizado y estable en el tiempo para la totalidad de los espacios que conforman la Sede Administrativa.

No obstante lo anterior y con las reservas ya expuestas, este estudio debe entenderse únicamente como una **referencia orientativa** útil para disponer de una visión general sobre el grado de ocupación del edificio y sobre las interacciones funcionales que deberán tenerse en cuenta durante la ejecución del servicio objeto de esta licitación.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 52/71	



Puede verificar la integridad 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

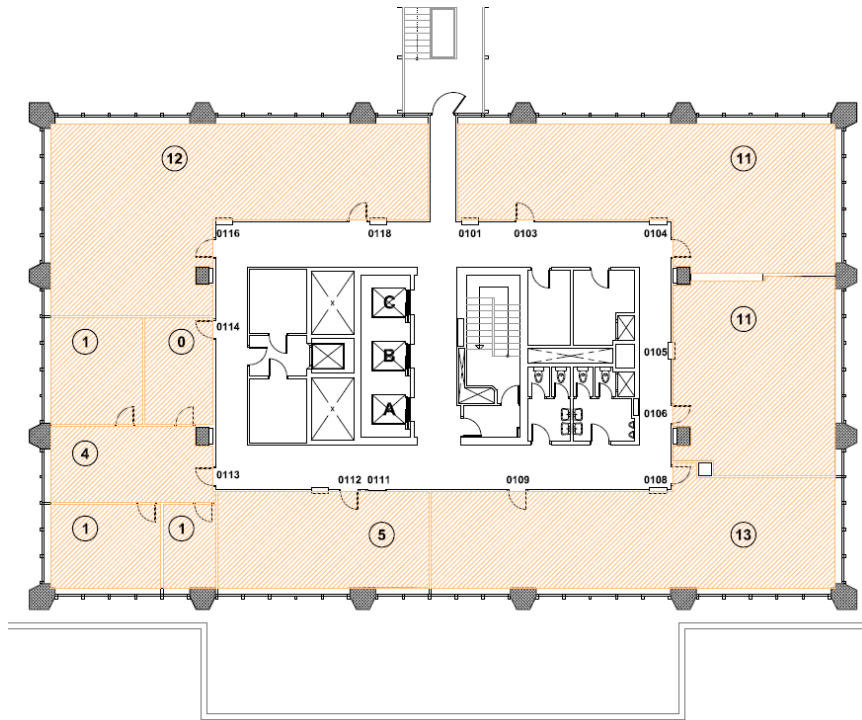
17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT

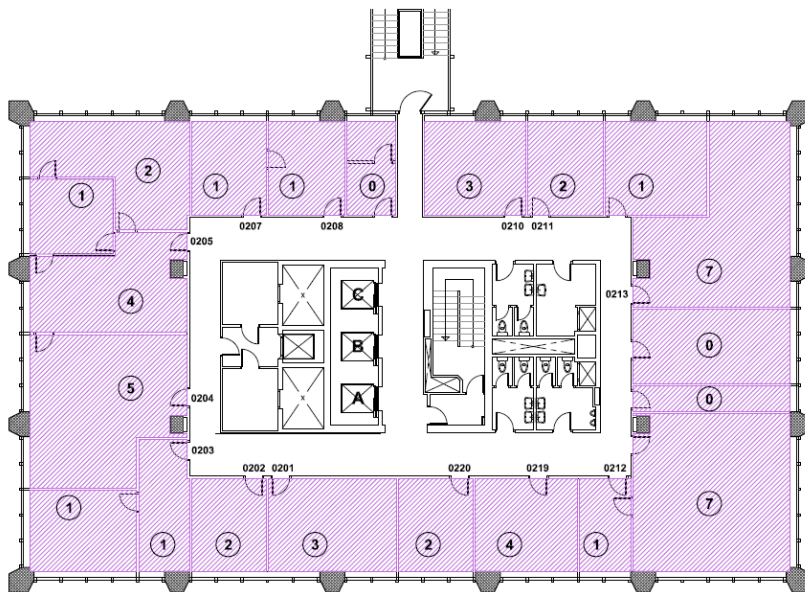
PÁG. 53/71





PLANTA 1 59 P.

 **Consejería de Desarrollo Educativo y Formación Profesional** 59 p.



PLANTA 2 48 P.

 **Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública** 48 p.

Puede verificar la integridad 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

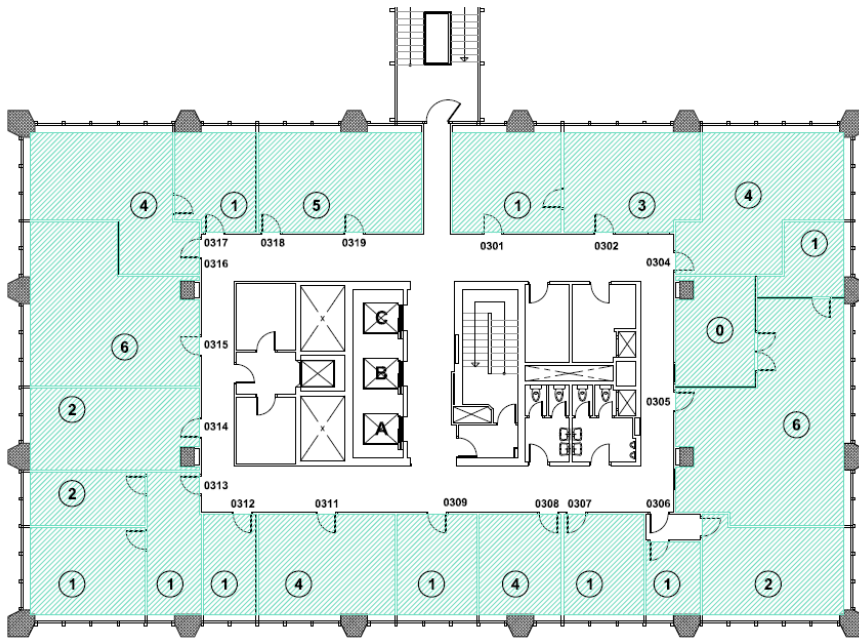
17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT

PÁG. 54/71





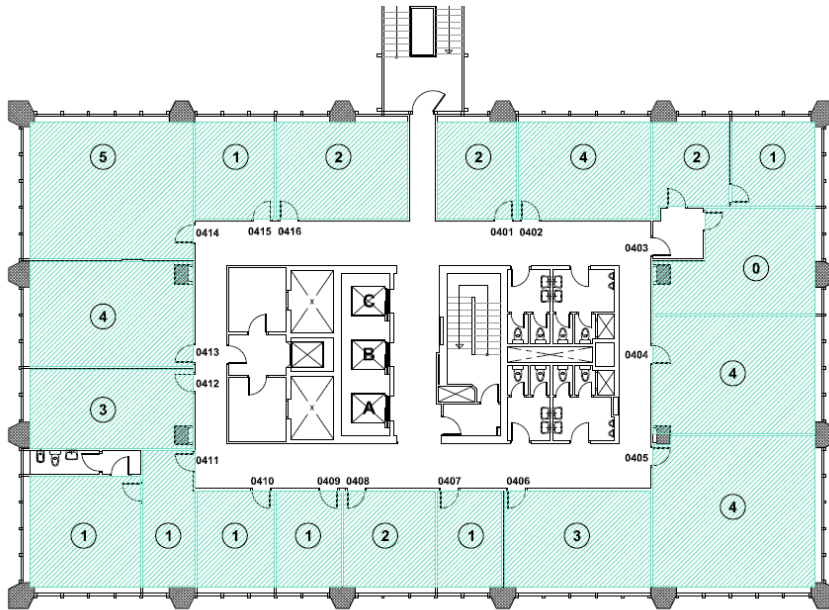
PLANTA 3

51 P.



Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural

51 p.



PLANTA 4

42 P.



Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural

42 p.

Puede verificar la integridad 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

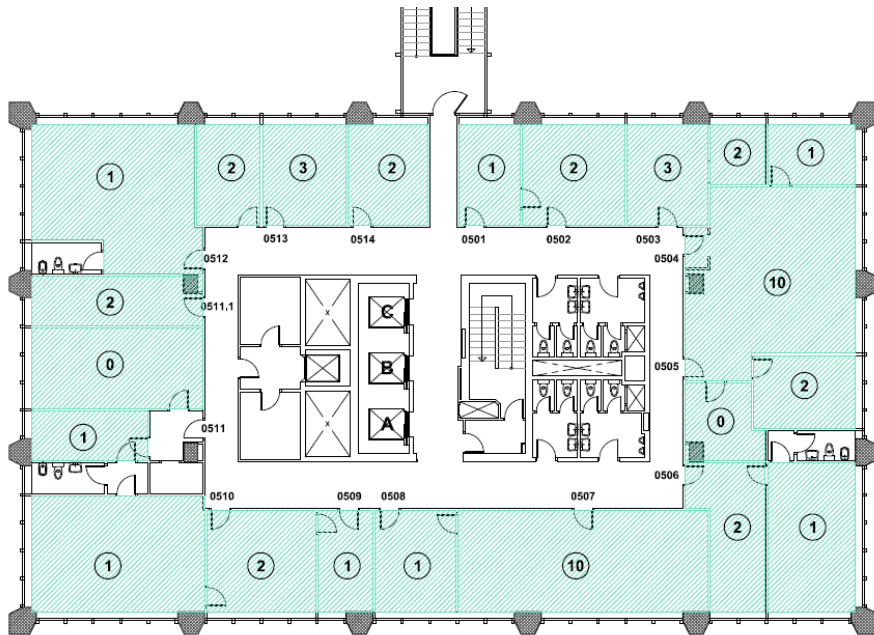
17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT

PÁG. 55/71





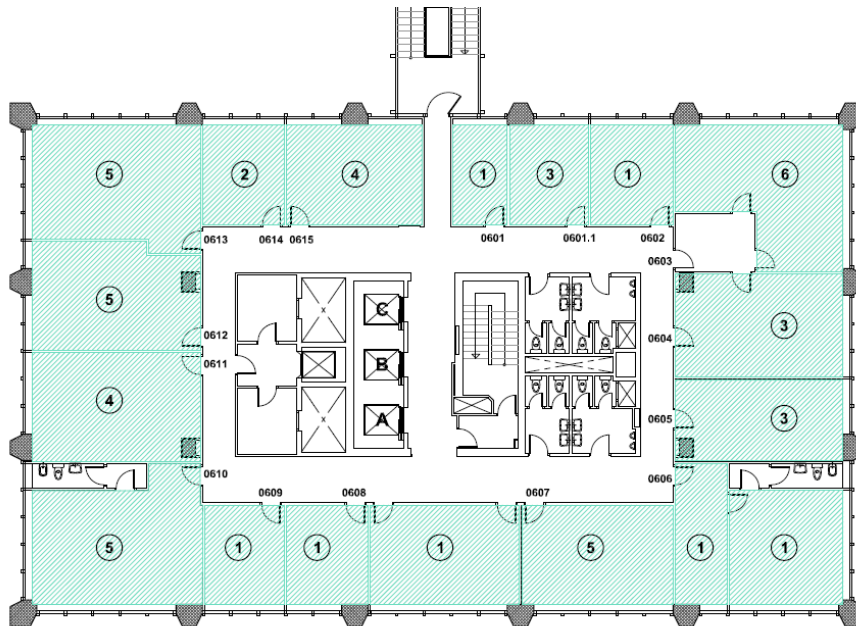
PLANTA 5

50 P.



Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural

50 p.



PLANTA 6

52 P.



Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural

52 p.

Puede verificar la integridad 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

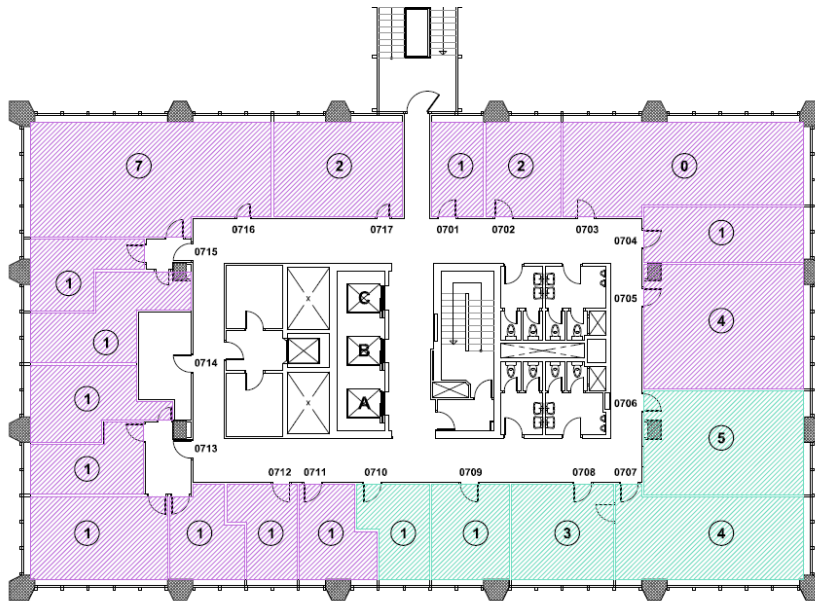
17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT

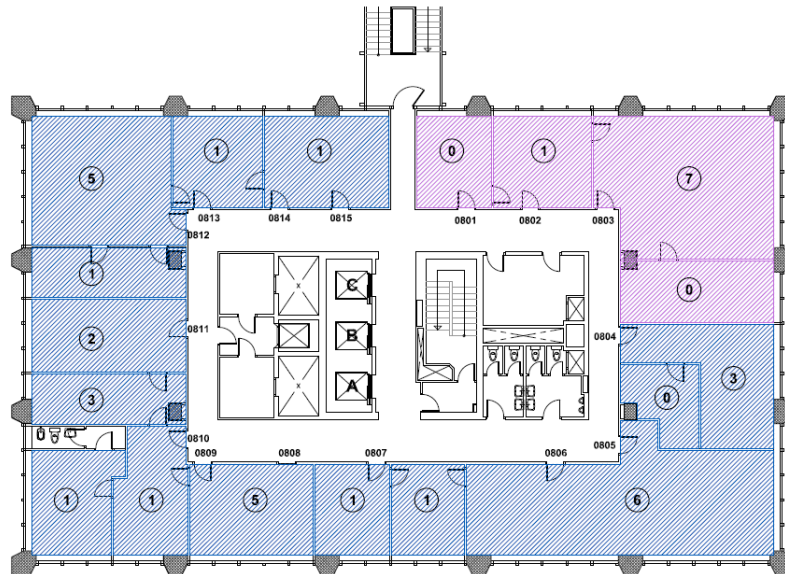
PÁG. 56/71





PLANTA 7 39 P.

- Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural \_\_\_\_\_ 14 p.
- Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública \_\_\_\_\_ 25 p.



PLANTA 8 39 P.

- Consejería de Turismo, Cultura y Deportes \_\_\_\_\_ 31 p.
- Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública \_\_\_\_\_ 8 p.

Puede verificar la integridad 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

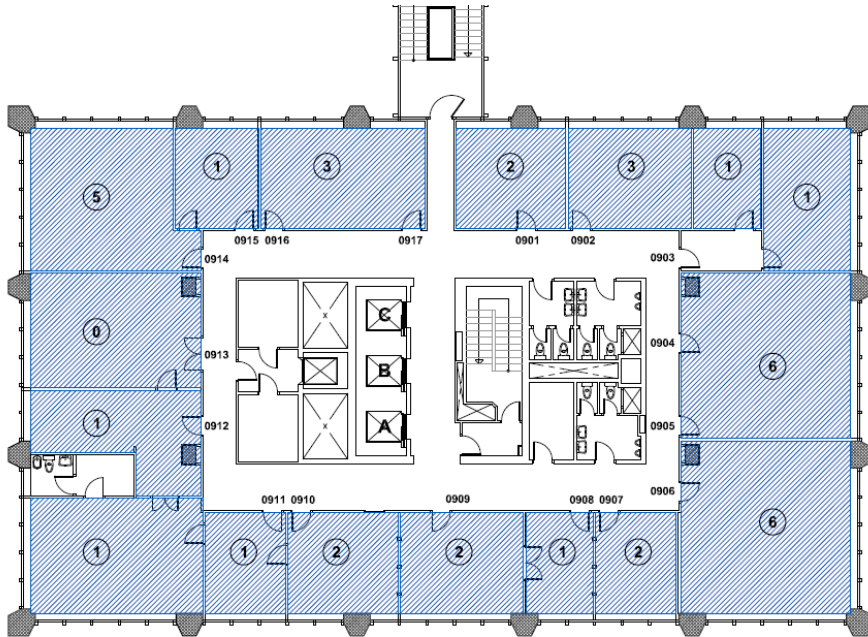
17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT

PÁG. 57/71





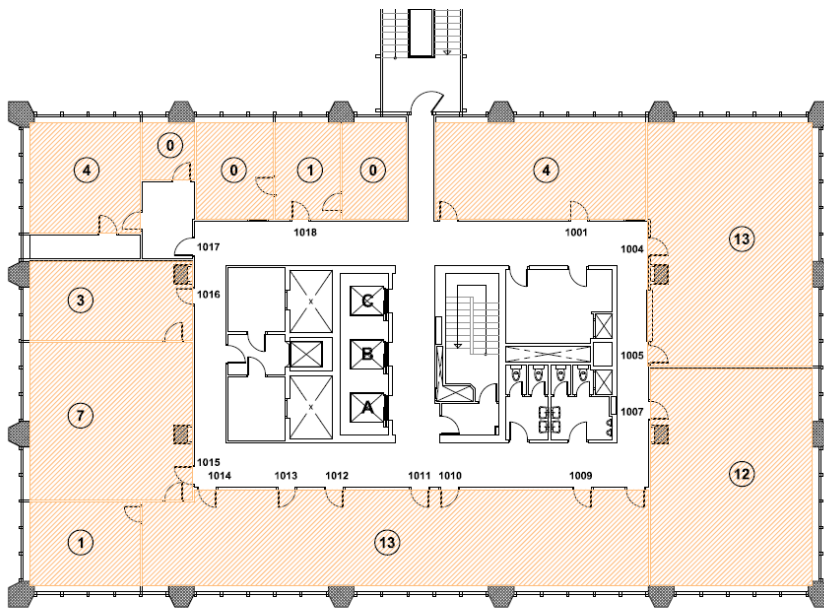
PLANTA 9

38 P.



Consejería de Turismo, Cultura y Deportes

38 p.



PLANTA 10

59 P.



Consejería de Desarrollo Educativo y Formación Profesional

59 p.

Puede verificar la integridad 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

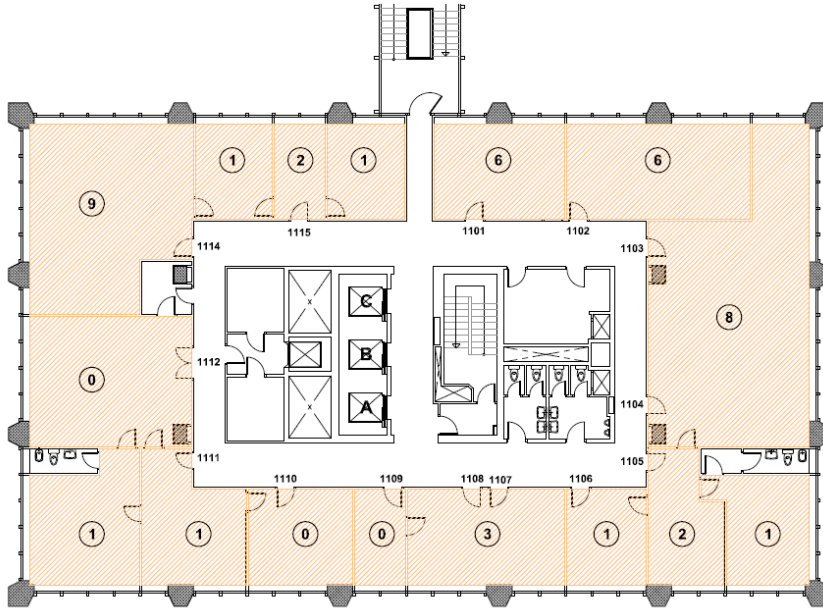
17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT

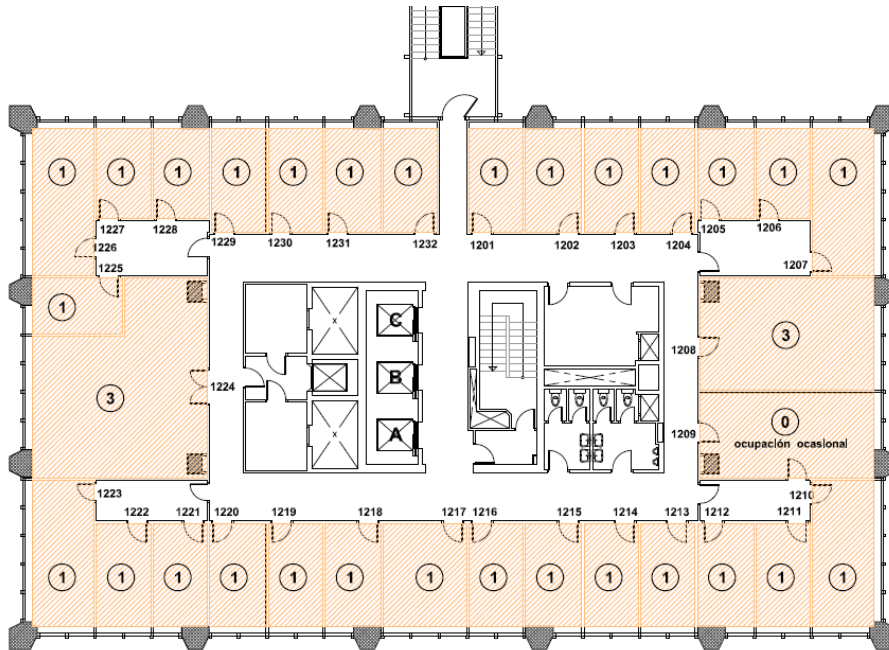
PÁG. 58/71





PLANTA 11 43 P.

 Consejería de Desarrollo Educativo y Formación Profesional 43 p.



PLANTA 12 36 P.

 Consejería de Desarrollo Educativo y Formación Profesional 36 p.

Puede verificar la integridad 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

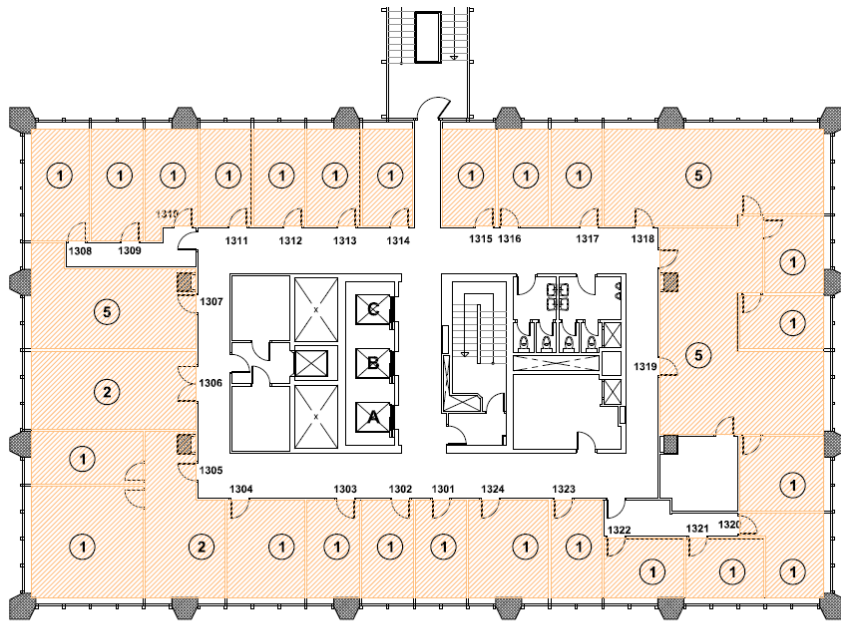
17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT

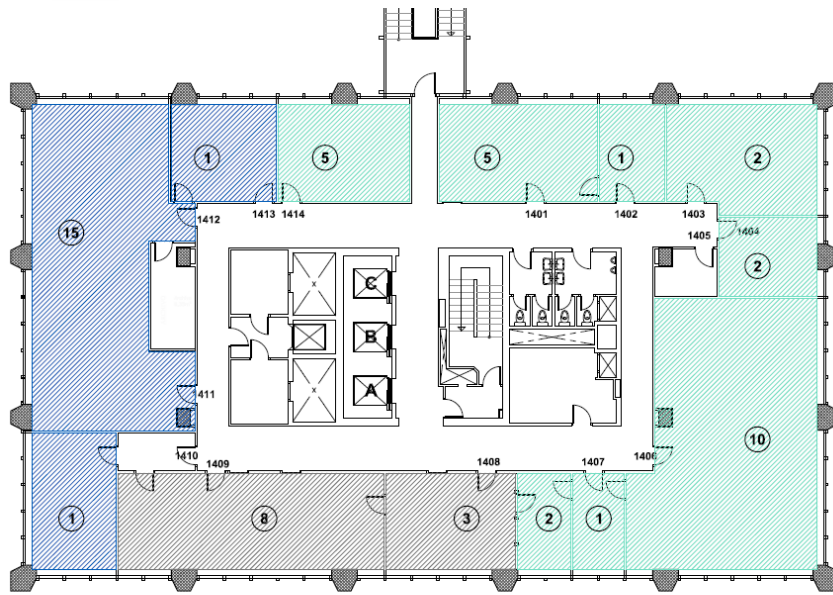
PÁG. 59/71






PLANTA 13 43 P.


 Consejería de Desarrollo Educativo y Formación Profesional 43 p.



PLANTA 14 60 P.

 Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural 36 p.

 Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda 21 p.

 INFOCA 11 p.

Puede verificar la integridad 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

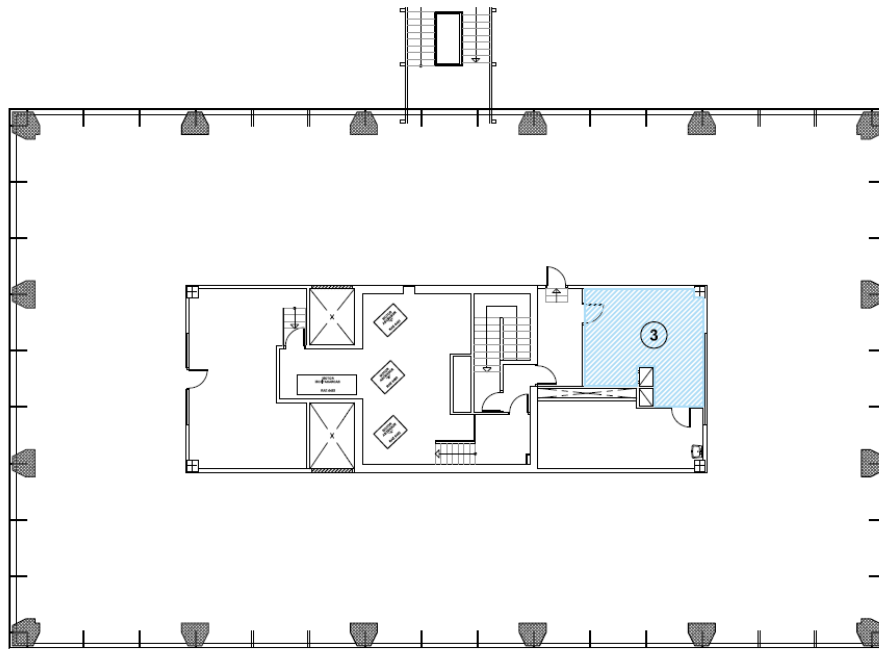
17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT

PÁG. 60/71





PLANTA 15

3 P.



Mantenimiento

3 p.

Puede verificar la integridad 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	17/04/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 61/71





## 11.2. ANEXO 2. Cuadro de necesidades básicas y necesidades del Anteproyecto.

PLANTA BAJA:

REFORMA DE EDIFICIO DE USOS MÚLTIPLES / Avd. de la Aurora 47 (Málaga)						
PLANTA BAJA: CUADRO DE NECESIDADES BÁSICAS ANTEPROYECTO						
	CÓDIGO	ESPACIO	CAPACIDAD N.º PERSONAS		SUPERFICIE ÚTIL ESTIMADA m <sup>2</sup>	OBSERVACIONES O ASPECTOS A VALORAR
			TOTAL	TIPO		
ZONAS DE USO COMÚN	Z1	Vestibulo General	sin asignación	Funcionarios y visitantes	370	Espacio existente (1ª crujía)
	Z2	Comunicaciones verticales	sin asignación	Funcionarios y visitantes	35	No se interviene
	Z3	Circulación interior	sin asignación	Funcionarios y visitantes	205	Nueva creación
	Z4	Aseos	sin asignación	Funcionarios y visitantes	45	Reforma existentes / Nuevos aseos
	Z5	Vendig / Comedor	sin asignación	Funcionarios	62	Nueva creación
	Z6	Salas de reuniones	según aforo	Funcionarios	66	Nueva creación / 3 salas de 22 m <sup>2</sup> versátiles
	Z7	Sala de lactancia	según demanda	Funcionarios	10	Nueva creación / 2 cabinas para lactancia
	Z8	Aula formación	según aforo	Funcionarios y visitantes	83	Nueva creación / capacidad 30 alumnos
	Z9	Salón de Actos	según aforo	Funcionarios y visitantes	295	Capacidad 175 butacas
	Z10	Sala de Juntas	según aforo	Funcionarios y visitantes	106	Nueva creación
REGISTROS	R1	Registro General compartido; incluye:	15	Funcionarios y visitantes	150	Nueva Creación
		a.- Espacio de espera	según turnos	Visitantes	-	Incluido en los 150 m <sup>2</sup> del Registro General
		b.- Acogida / Dispensador de turnos	según turnos	Funcionarios y visitantes	-	Incluido en los 150 m <sup>2</sup> del Registro General
		c.- Área de autogestión	según turnos	Funcionarios y visitantes	-	Incluido en los 150 m <sup>2</sup> del Registro General
		d.- Registro	según turnos	Funcionarios y visitantes	-	Incluido en los 150 m <sup>2</sup> del Registro General
		e.- Digitalización	según turnos	Funcionarios y visitantes	-	Incluido en los 150 m <sup>2</sup> del Registro General
		f.- Asistencia uso de medios informáticos	según turnos	Funcionarios y visitantes	-	Incluido en los 150 m <sup>2</sup> del Registro General
		g.- Información y gestiones básicas	según turnos	Funcionarios y visitantes	-	Incluido en los 150 m <sup>2</sup> del Registro General
		h.- Asistencia a la tramitación	según turnos	Funcionarios y visitantes	-	Incluido en los 150 m <sup>2</sup> del Registro General
		R2	Registro de Pesca	4	Funcionarios	40
	R3	Registro de Educación / IACP	4	Funcionarios y visitantes	40	Nueva creación
ZONA ADMINISTR.	A1	Oficina abierta	31	Funcionarios	220	Nueva creación
	A2	Despachos individuales	3	Funcionarios	62	Nueva creación
	A3	Sala de reuniones	según aforo	Funcionarios	11	Nueva creación
	A4	Atención adaptada / Sv. Educación 0-3 años	4	Funcionarios y visitantes	40	Nueva creación
SALAS TÉCNICAS	S1	Organizaciones Sindicales	18	Representantes	180	Nueva creación / Espacio compartido
	T1	Almacén de mantenimiento	sin asignación	Mantenimiento	24	Readaptación del espacio
	T2	Vestibulo montacargas	sin asignación	Mantenimiento	13	No se interviene
	T3	Cuadros baja tensión	nula	Mantenimiento	29	No se interviene
	T4	Transformador	nula	Mantenimiento	50	No se interviene
	T5	Despacho Mantenimiento (3 puestos)	3	Mantenimiento	32	Nueva creación
SEGURIDAD VIGILANCIA	V1	Tomos de acceso funcionarios		Funcionarios/Seguridad	21	Nueva creación / bajo marquesina
	V2	Oficina de Seguridad		Seguridad	15	Nueva creación / bajo marquesina
	V3	Jefe de Seguridad		Seguridad	15	Nueva creación / bajo marquesina
	V4	Sala de descanso Seguridad		Seguridad	13	Readaptación del espacio
	V5	Aseos Seguridad/Mantenimiento		Seguridad/Mantenimiento	15	Readaptación del espacio
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL ESTIMADA</b>					<b>2.247,00</b>	
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA ESTIMADA</b>					<b>2.530,72</b>	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 62/71	



PLANTA TIPO:

REFORMA DE EDIFICIO DE USOS MÚLTIPLES / Avd. de la Aurora 47 (Málaga)						
PLANTA TIPO: CUADRO DE NECESIDADES BÁSICAS ANTEPROYECTO						
	CÓDIGO	ESPACIO	CAPACIDAD N.º PERSONAS		SUPERFICIE ÚTIL ESTIMADA m <sup>2</sup>	OBSERVACIONES O ASPECTOS A VALORAR
			TOTAL	TIPO		
ZONA ADMINISTR.	A1	Despachos individuales	3	Funcionarios	52,8	Nueva creación (3 despachos)
	A2	Despachos compartidos	10	Funcionarios	70,4	Nueva creación (4 despachos)
	A3	Sala de reuniones	según aforo	Funcionarios	25,5	Nueva creación
	A4	Oficina abierta	58	Funcionarios	377	Nueva creación (2 salas)
ZONAS COMÚN	Z1	Distribución perimetral	sin asignación	Funcionarios	104	Nueva Creación
	Z2	Aseos	sin asignación	Funcionarios	31,8	Reforma existente (2 núcleos)
	Z3	Desembarco ascensores	sin asignación	Funcionarios	16,7	Reforma existente
	Z4	Ámbito escalera protegida	sin asignación	Funcionarios	17,9	No se interviene
	Z5	Ámbito escalera exterior	sin asignación	Funcionarios	20,9	No se interviene
INST.	T1	Repartidor de planta	-	Mantemimiento	3	Nueva creación
	T2	Sala instalaciones / Vestibulo montacargas	-	Mantemimiento	18,6	Reforma existente
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL ESTIMADA</b>					<b>738,60</b>	
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA ESTIMADA</b>					<b>859,51</b>	

PLANTA TIPO DELEGADO/A TERRITORIAL:

REFORMA DE EDIFICIO DE USOS MÚLTIPLES / Avd. de la Aurora 47 (Málaga)						
PLANTA TIPO DELEGADOS TERRITORIALES: CUADRO DE NECESIDADES BÁSICAS ANTEPROYECTO						
	CÓDIGO	ESPACIO	CAPACIDAD N.º PERSONAS		SUPERFICIE ÚTIL ESTIMADA m <sup>2</sup>	OBSERVACIONES O ASPECTOS A VALORAR
			TOTAL	TIPO		
ZONA ADMINISTR.	A1	Delegado/a Territorial	1	Directivo	34,56	Nueva creación
	A2	Secretaría Delegado/a Territorial	2	Funcionarios	21,4	Nueva creación
	A3	Sala de Juntas	según aforo	Funcionarios	21,4	Nueva creación
	A4	Despachos individuales	2	Funcionarios	35,2	Nueva creación (2 despachos)
	A5	Despachos compartidos	4	Funcionarios	35,2	Nueva creación (2 despachos)
	A6	Oficina abierta	58	Funcionarios	377	Nueva creación (2 salas)
ZONAS COMÚN	Z1	Distribución perimetral	sin asignación	Funcionarios	104	Nueva Creación
	Z2	Aseos	sin asignación	Funcionarios	31,8	Reforma existente (2 núcleos)
	Z3	Desembarco ascensores	sin asignación	Funcionarios	16,7	Reforma existente
	Z4	Ámbito escalera protegida	sin asignación	Funcionarios	17,9	No se interviene
	Z5	Ámbito escalera exterior	sin asignación	Funcionarios	20,9	No se interviene
INST.	T1	Repartidor de planta	-	Mantemimiento	3	Nueva creación
	T2	Sala instalaciones / Vestibulo montacargas	-	Mantemimiento	18,6	Reforma existente
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL ESTIMADA</b>					<b>737,66</b>	
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA ESTIMADA</b>					<b>859,51</b>	

Puede verificar la integridad 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

17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMMV3DXFUJE6P6P9WEDT

PÁG. 63/71





PLANTA INSPECTORES DE EDUCACIÓN:

REFORMA DE EDIFICIO DE USOS MÚLTIPLES / Avd. de la Aurora 47 (Málaga)						
PLANTA TIPO: CUADRO DE NECESIDADES BÁSICAS ANTEPROYECTO						
	CÓDIGO	ESPACIO	CAPACIDAD N.º PERSONAS		SUPERFICIE ÚTIL ESTIMADA m <sup>2</sup>	OBSERVACIONES O ASPECTOS A VALORAR
			TOTAL	TIPO		
ZONA ADMINISTR.	A1	Despachos individuales	3	Funcionarios	52,8	Nueva creación (3 despachos)
	A2	Despachos compartidos	10	Funcionarios	70,4	Nueva creación (4 despachos)
	A3	Sala de reuniones	según aforo	Funcionarios	25,5	Nueva creación
	A4	Oficina abierta	58	Funcionarios	377	Nueva creación (2 salas)
ZONAS COMUN.	Z1	Distribución perimetral	sin asignación	Funcionarios	104	Nueva Creación
	Z2	Aseos	sin asignación	Funcionarios	31,8	Reforma existente (2 núcleos)
	Z3	Desembarco ascensores	sin asignación	Funcionarios	16,7	Reforma existente
	Z4	Ámbito escalera protegida	sin asignación	Funcionarios	17,9	No se interviene
	Z5	Ámbito escalera exterior	sin asignación	Funcionarios	20,9	No se interviene
INST.	T1	Repartidor de planta	-	Mantenimiento	3	Nueva creación
	T2	Sala instalaciones / Vestibulo montacargas	-	Mantenimiento	18,6	Reforma existente
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL ESTIMADA</b>					<b>738,60</b>	
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA ESTIMADA</b>					<b>859,51</b>	

11.3. ANEXO 3. Estimación del Presupuesto de Ejecución Material desglosado por Fases.

Tomando como referencia los valores medios estimativos de la construcción publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga para el año 2026, y mediante consultas de mercado, se estima el siguiente Presupuesto de Ejecución Material (desglosado por Fases).

FASE 1	Reforma del Edificio de Usos Múltiples situado en la Avenida de la Aurora 47, de Málaga, promovido por EPGA SA			
BAJO RASANTE	Nº PLANTAS IGUALES	SUP. ACTUACIÓN	MÓDULO COAM	
SOTANO 1 Y 2	2	2.770,28 m <sup>2</sup>	579,00 €	3.207.984,24 €
SOTANO 3	1	2.770,28 m <sup>2</sup>	661,00 €	1.831.155,08 €
				5.039.139,32 €
		% sobre PEM	APLICABLE EN ESTE EXPEDIENTE	
Movimientos de tierras		2%	NO	0%
Cimentación		5%	NO	0%
Estructura		14%	NO	0%
Albañilería		24%	NO	0%
Cubierta		8%	NO	0%
Saneamiento		2%	SI	2%
Revestimientos		12%	SI	12%
Carpintería y cerrajería		13%	NO	0%
Instalación eléctrica		3%	SI	3%
Instalación de telecomunicaciones		2%	SI	2%
Instalación de fontanería		6%	SI	6%
Instalación solar		2%	NO	0%
Otras instalaciones		2%	SI	2%
Vidrios		2%	NO	0%
Pinturas		3%	SI	3%
		Coficiente de Intervención para la Reforma		30%
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL BAJO RASANTE</b>				<b>1.511.741,80 €</b>

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 64/71	



<b>SOBRE RASANTE</b>	<b>Nº PLANTAS IGUALES</b>	<b>SUP. ACTUACIÓN</b>	<b>MÓDULO COAM</b>	
PLANTA BAJA	1	2.530,72 m <sup>2</sup>	1.435,00 €	3.631.583,20 €
PLANTA 14	1	859,51 m <sup>2</sup>	1.435,00 €	1.233.396,85 €
PLANTA 15 (taller mantenimiento)	1	30,00 m <sup>2</sup>	1.435,00 €	43.050,00 €
				4.908.030,05 €
		<b>% sobre PEM</b>	<b>APLICABLE EN ESTE EXPEDIENTE</b>	
Movimientos de tierras		2%	NO	0%
Cimentación		5%	NO	0%
Estructura		14%	NO	0%
Albañilería		24%	SI	24%
Cubierta		8%	NO	0%
Saneamiento		2%	SI	2%
Revestimientos		12%	SI	12%
Carpintería y cerrajería	(solo interior 50%)	6%	SI	6%
Instalación eléctrica		3%	SI	3%
Instalación de climatización		5%	SI	5%
Instalación de telecomunicaciones		2%	SI	2%
Instalación de fontanería		6%	SI	6%
Instalación solar		2%	NO	0%
Otras instalaciones		2%	SI	2%
Vidrios		2%	NO	0%
Pinturas		3%	SI	3%
		<b>Coficiente de Intervención para la Reforma</b>		<b>65%</b>
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL SOBRE RASANTE</b>				<b>3.190.219,53 €</b>
		<b>SUP. ACTUACIÓN</b>	<b>MÓDULO COAM</b>	
<b>URBANIZACIÓN</b>				
RAMPAS ACCESO ACCESIBLE		70,00 m <sup>2</sup>	194,00 €	13.580,00 €
ACERADO DELANTERO		300,00 m <sup>2</sup>	194,00 €	58.200,00 €
ADECUACIÓN PARCELA PARA PREFABRICADAS		250,00 m <sup>2</sup>	116,00 €	29.000,00 €
ADECUACIÓN POSTERIOR TRAS PREFABRICADAS		250,00 m <sup>2</sup>	116,00 €	29.000,00 €
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL URBANIZACIÓN</b>				<b>129.780,00 €</b>
		<b>SUP. ACTUACIÓN</b>	<b>MÓDULO COAM</b>	
<b>DEMOLICIONES Y MUDANZAS</b>	<b>Nº PLANTAS IGUALES</b>			
PLANTA BAJA (33% superficie)	1	843,57 m <sup>2</sup>	61,00 €	51.457,77 €
PLANTA 14 (50% superficie)	1	429,76 m <sup>2</sup>	61,00 €	26.215,36 €
PLANTA 15 (50% superficie)	1	15,00 m <sup>2</sup>	61,00 €	915,00 €
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DEMOLICIONES</b>				<b>78.588,13 €</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA FASE 1</b>				<b>4.910.329,46 €</b>
		<b>GG (13%)</b>	<b>BI (6%)</b>	<b>PEC</b>
		638.342,83 €	294.619,77 €	5.843.292,06 €

El Presupuesto Estimado de Contrata de la FASE 1 asciende a la cantidad de **CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON SEIS CÉNTIMOS (IVA excluido)**.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 65/71	



<b>FASE 2</b>				
Reforma del Edificio de Usos Múltiples situado en la Avenida de la Aurora 47, de Málaga, promovido por EPGASA				
<b>SOBRE RASANTE</b>	Nº PLANTAS IGUALES	SUP. ACTUACIÓN	MÓDULO COAM	
PLANTA 1 a 13	13	859,51 m <sup>2</sup>	1.435,00 €	16.034.159,05 €
		% sobre PEM	APLICABLE EN ESTE EXPEDIENTE	
Movimientos de tierras		2%	NO	0%
Cimentación		5%	NO	0%
Estructura		14%	NO	0%
Albañilería		24%	SI	24%
Cubierta		8%	NO	0%
Saneamiento		2%	SI	2%
Revestimientos		12%	SI	12%
Carpintería y cerrajería	(solo interior 50%)	6%	SI	6%
Instalación eléctrica		3%	SI	3%
Instalación de telecomunicaciones		2%	SI	2%
Instalación de climatización		5%	SI	5%
Instalación de fontanería		6%	SI	6%
Instalación solar		2%	NO	0%
Otras instalaciones		2%	SI	2%
Vidrios		2%	NO	0%
Pinturas		3%	SI	3%
				<b>65%</b>
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL SOBRE RASANTE</b>				<b>10.422.203,38 €</b>
<b>DEMOLICIONES Y MUDANZAS</b>	Nº PLANTAS IGUALES	SUP. ACTUACIÓN	MÓDULO COAM	
PLANTA 1 a 13 (50 % superficie)	13	429,76 m <sup>2</sup>	61,00 €	340.799,68 €
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DEMOLICIONES</b>				<b>340.799,68 €</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA FASE 2</b>				<b>10.763.003,06 €</b>
		GG (13%)	BI (6%)	PEC
		1.399.190,40 €	645.780,18 €	<b>12.807.973,64 €</b>

El Presupuesto Estimado de Contrata de la FASE 2 asciende a la cantidad de **DOCE MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (IVA excluido)**.

Los Presupuestos de Ejecución Material por Fases anteriores se resumen en la siguiente tabla:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL FASE 1				4.910.329,46 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL FASE 2				10.763.003,06 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (FASE 1 + FASE 2)</b>				<b>15.673.332,52 €</b>
		GG (13%)	BI (6%)	PEC
		2.037.533,23 €	940.399,95 €	<b>18.651.265,70 €</b>

El Presupuesto Estimado de Contrata de la FASE 1 + FASE 2 asciende a la cantidad de **DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS (IVA excluido)**.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 66/71	



## 12. INSTRUCCIONES PARA LA ELABORACIÓN DE PROYECTOS.

EPGASA, como entidad adscrita a la Consejería de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y Diálogo Social, toma como referencia las Instrucciones para la Elaboración de Proyectos de la Dirección General de Patrimonio, incluido lo relativo al alcance de los modelos BIM (Anexo I. BIM. CONDICIONES DE PRESENTACIÓN).

## 13. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA.

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

- Planos en formato .dwg del estado actual.
- Plano 01\_Anteproyecto\_Planta Baja / Estado Reformado.
- Plano 02\_Anteproyecto\_Planta Alta Tipo / Estado Reformado.
- Plano 03\_Anteproyecto\_Planta Alta Tipo con Delegado / Estado Reformado.
- Plano 04\_Anteproyecto\_Planta Alta Inspectores de Educación / Estado Reformado.
- Plan de Autoprotección del Edificio.
- Instrucciones para la Elaboración de Proyectos de la Dirección General de Patrimonio.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica

**Equipo Técnico** Redactor del Pliego:

GALLEGO PEREZ MARIA DEL PILAR  
PAOLA - 44044459B - 17/04/2026  
13:36

PARRA BOYERO CARLOS -  
27306223W - 17/04/2026 13:35

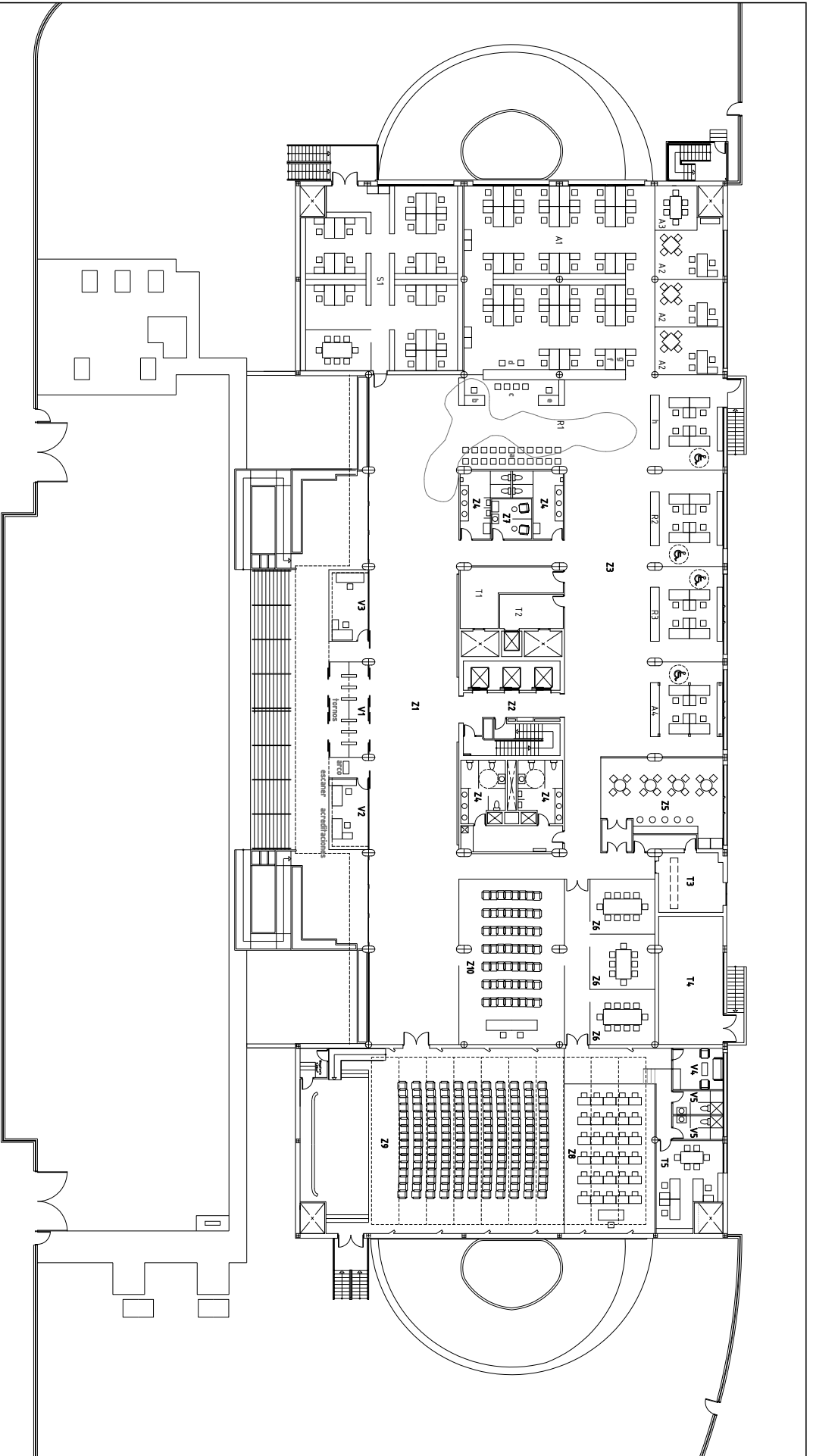
María del Pilar Gallego Pérez  
Gestora Arquitecta

Carlos Parra Boyero  
Técnico de Gestión de Inmuebles

V. ° B. °:

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 67/71	



**ZONAS DE USO COMÚN**  
TOTAL: 1.277,00 m<sup>2</sup>

Z1 - Vestibulo general	370,00 m <sup>2</sup>
Z2 - Comunicac. vertical	36,00 m <sup>2</sup>
Z3 - Circulacion interior	205,00 m <sup>2</sup>
Z4 - Aseos	45,00 m <sup>2</sup>
Z5 - Vesting / Comedor	62,00 m <sup>2</sup>
Z6 - Salas de reuniones	66,00 m <sup>2</sup>
Z7 - Sala de lactancia	10,00 m <sup>2</sup>
Z8 - Aula de formacion	83,00 m <sup>2</sup>
Z9 - Salon de Actos	295,00 m <sup>2</sup>
Z10 - Sala de Juntas	106,00 m <sup>2</sup>

**REGISTROS**  
TOTAL: 230,00 m<sup>2</sup>

R1 - Registro General	150,00 m <sup>2</sup>
R2 - Registro Pasaca	40,00 m <sup>2</sup>
R3 - Registro Educac. / IACP	40,00 m <sup>2</sup>
a - Espacio de espera	
b - Acogida / Dispensador de turnos	
c - Area de autogestion	
d - Asistencia uso medios informaticos	
e - Digitalizacion	
f - Informacion y gestiones basicas	
g - Asistencia a la tramitacion	
h - Registro general	

**ZONA ADMINISTRATIVA**  
TOTAL: 333,00 m<sup>2</sup>

A1 - Oficina Abierta (34)	220,00 m <sup>2</sup>
A2 - Despacho indivi. (3)	62,00 m <sup>2</sup>
A3 - Sala de reuniones	11,00 m <sup>2</sup>
A4 - Atencion Adaptada (4)	40,00 m <sup>2</sup>

**SALAS TÉCNICAS**  
TOTAL: 148,00 m<sup>2</sup>

T1 - Almacen Mantenimiento	24,00 m <sup>2</sup>
T2 - Vestibulo montacargas	13,00 m <sup>2</sup>
T3 - Cuartos baja tension	28,00 m <sup>2</sup>
T4 - Transformador	50,00 m <sup>2</sup>
T5 - Despacho Mantenim.	32,00 m <sup>2</sup>

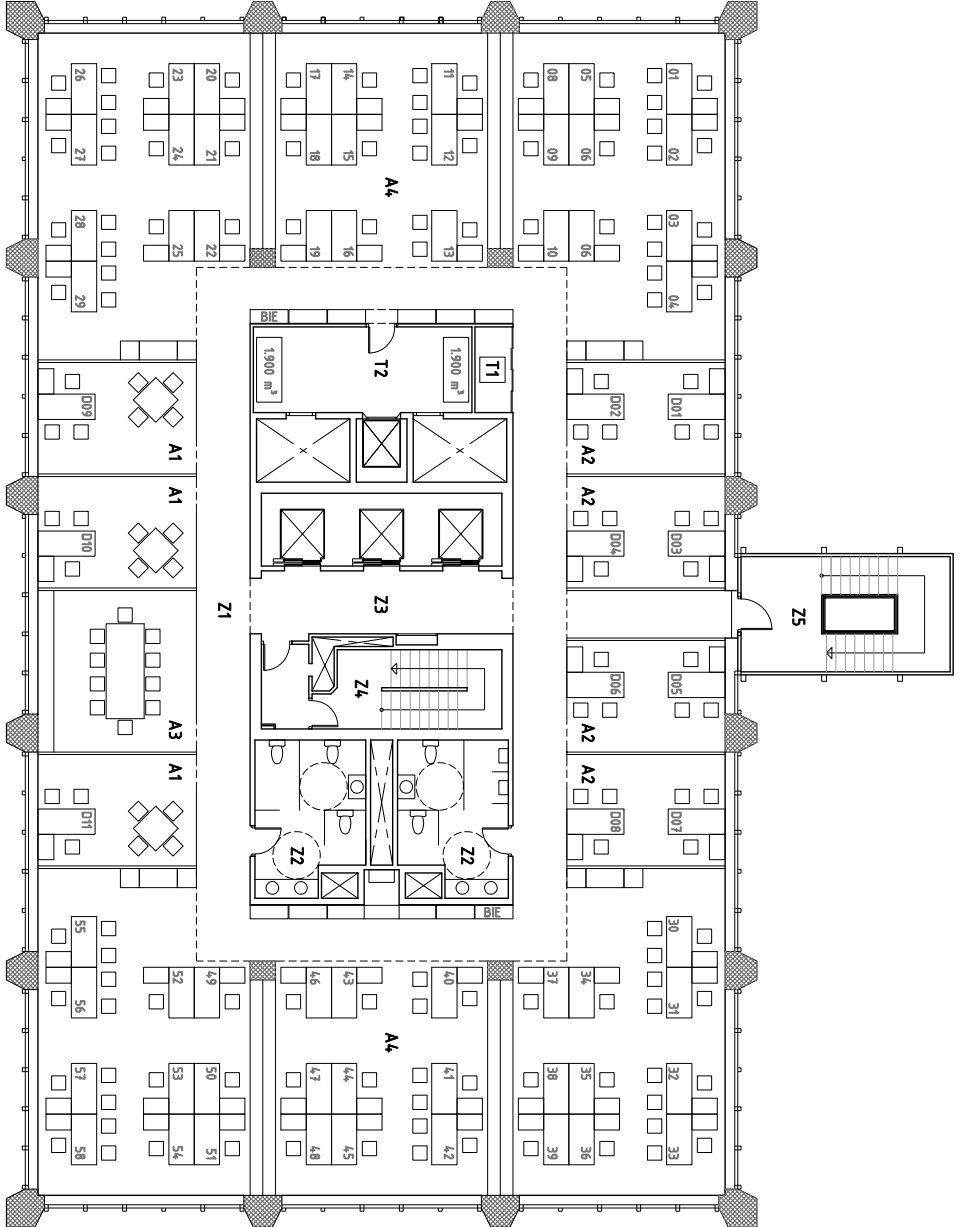
**SERVICIOS DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD**  
TOTAL: 79,00 m<sup>2</sup>

V1 - Torneo de acceso	21,00 m <sup>2</sup>
V2 - Oficina Seguridad	15,00 m <sup>2</sup>
V3 - Jefe Seguridad	15,00 m <sup>2</sup>
V4 - Sala de despacho	13,00 m <sup>2</sup>
V5 - Aseos Seguridad/Manten.	15,00 m <sup>2</sup>

	<p>ANTEPROYECTO_FASE 1ª Planta Baja Estado Reformado</p>
	<p>PLANO Nº <b>01</b></p>
<p>ESCALA: <b>A2 1:200</b></p>	<p>FECHA: <b>Abril 26</b></p>
<p>OBSERVACIONES:</p>	

<p>Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN</p>		
FIRMADO POR	JAIME PIQUE SANCHEZ	17/04/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT	PÁG. 68/71





**PLANTA TIPO**

Oficina Abierta: 58 efectivos  
 Despachos dobles: 8 efectivos  
 Despachos individuales: 3 efectivos  
**Total:** 69 efectivos  
**Ratío:** 9,36 m<sup>2</sup>/efectivo  
 Armarios pared: 16 ml aprox  
 Armarios división espacios: 54 ml aprox

**SUPERFICIES ÚTILES**

A1.- Despachos individuales 17,60 m<sup>2</sup>  
 A2.- Despachos compartidos 17,60 m<sup>2</sup>  
 A3.- Sala de reuniones 25,50 m<sup>2</sup>  
 A4.- Oficina abierta 377,00 m<sup>2</sup>  
 Z1.- Distribuidor perimetral 104,00 m<sup>2</sup>  
 Z2.- Asesos 31,80 m<sup>2</sup>  
 Z3.- Desembarco ascensores 16,70 m<sup>2</sup>  
 Z4.- Ambito escalera protegida 17,90 m<sup>2</sup>  
 Z5.- Repartidor de planta: Datos 20,90 m<sup>2</sup>  
 T1.- Repartidor de planta: Datos 3,00 m<sup>2</sup>  
 T2.- Sala instalaciones 18,60 m<sup>2</sup>



Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A.M.P.  
 CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA, FONDOS EUROPEOS Y DIALOGO SOCIAL

**ANTEPROYECTO\_Ordenación Planta Tipo**

OBSERVACIONES: Distribución y Superficies PLANTA TIPO

PLANO N.º

**02**

ESCALA:

**A3\_1:150**

FECHA:

**Abril 26**

Puede verificar la integridad 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

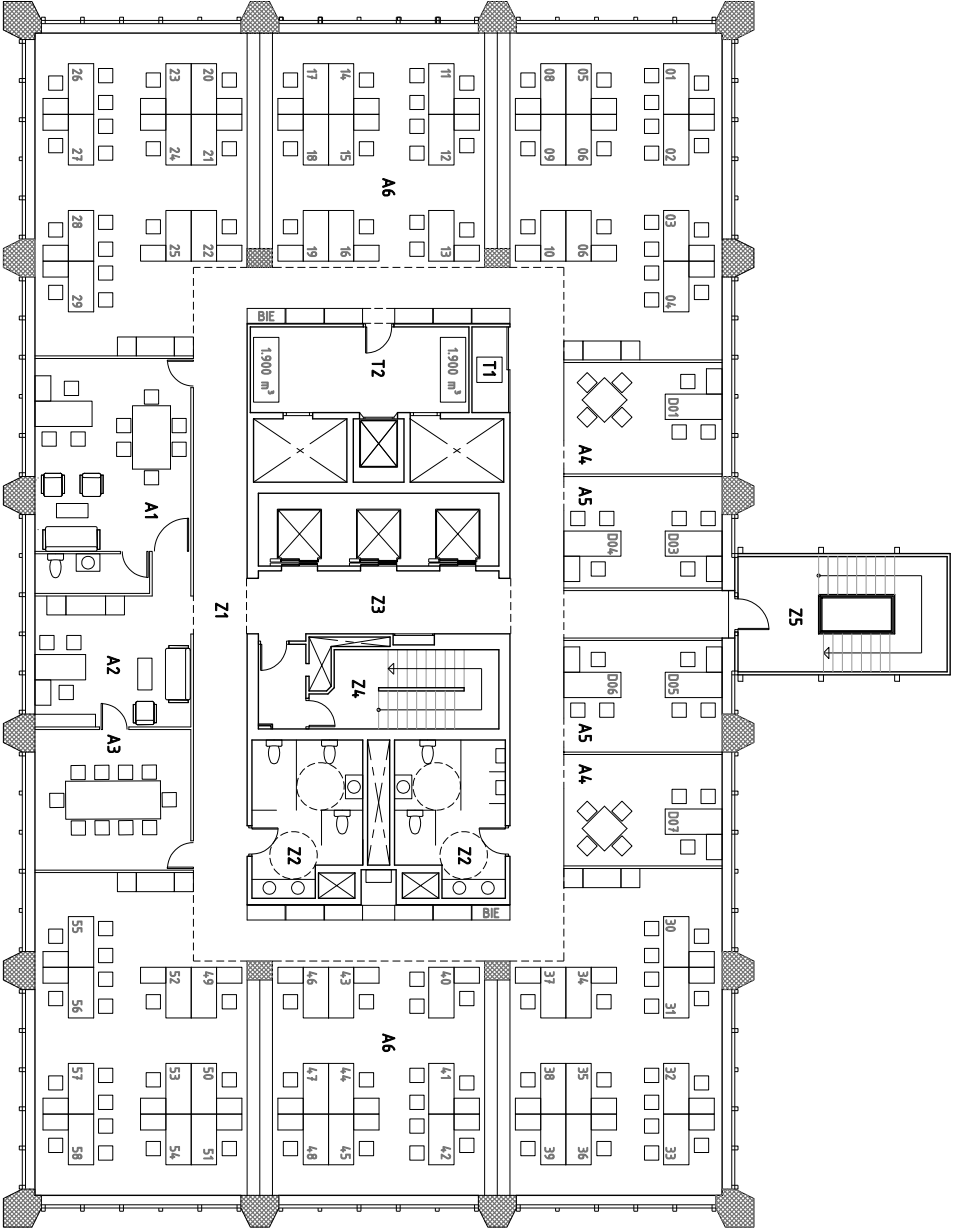
JAIME PIQUE SANCHEZ

17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT

PÁG. 69/71



**PLANTA TIPO DELEGADO/A**

Oficina Abierta: 58 efectivos  
 Despachos dobles: 4 efectivos  
 Despachos Jefes Servicio: 2 efectivos  
 Delegado/a: 1 efectivo  
 Secretaría Delegado/a: 2 efectivos  
 Total: 67 efectivos  
 Ratio: 9,64 m<sup>2</sup>/efectivo  
 Armarios pared: 16 ml aprox  
 Armarios división espacios: 58 ml aprox

**SUPERFICIES ÚTILES**

A1.- Delegado/a 34,56 m<sup>2</sup>  
 A2.- Secretaría Delegado/a 22,10 m<sup>2</sup>  
 A3.- Sala de Juntas 21,80 m<sup>2</sup>  
 A4.- Despachos individuales 17,60 m<sup>2</sup>  
 A5.- Despachos compartidos 377,00 m<sup>2</sup>  
 A6.- Oficina abierta 104,00 m<sup>2</sup>  
 Z1.- Distribuidor perimetral 31,80 m<sup>2</sup>  
 Z2.- Ascensores 16,70 m<sup>2</sup>  
 Z3.- Desembarco ascensores 17,90 m<sup>2</sup>  
 Z4.- Ambiro escalera protegida 20,90 m<sup>2</sup>  
 Z5.- Ambiro escalera exterior 3,00 m<sup>2</sup>  
 T1.- Repartidor de planta. Datos 18,60 m<sup>2</sup>  
 T2.- Sala instalaciones



Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A.M.P.  
 CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA, FONDOS EUROPEOS Y DIALOGO SOCIAL

ANTEPROYECTO\_Ordenación Planta Tipo (Delegado/a)

PLANO N: 03

ESCALA: A3\_1:150

OBSERVACIONES: Distribución y Superficies PLANTA TIPO DELEGADO/A

FECHA: Abril 26

Puede verificar la integridad 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

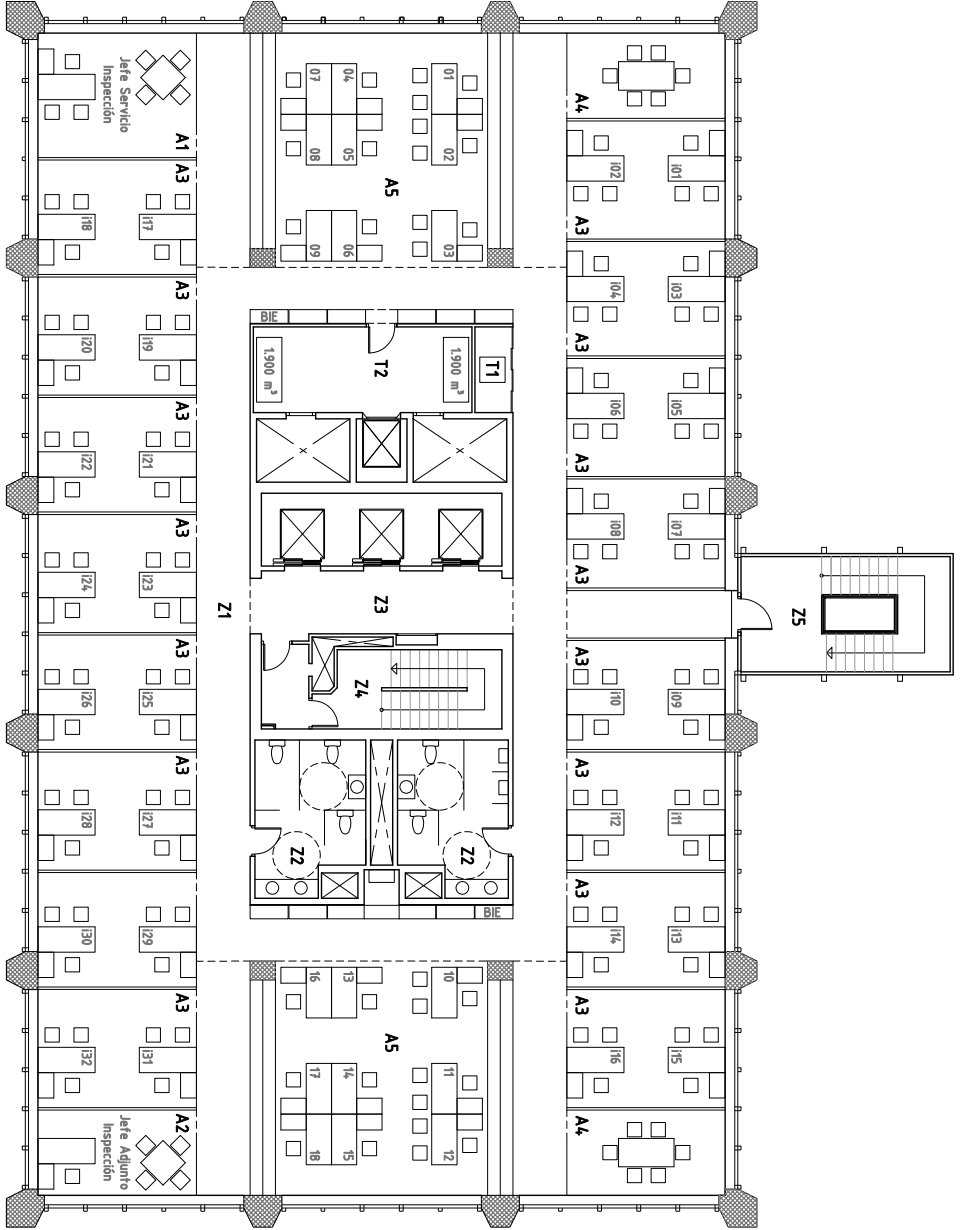
JAIME PIQUE SANCHEZ

17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT

PÁG. 70/71



**PLANTA TIPO INSPECTORES/AS**

Oficina Abierta: 18 efectivos  
 Despachos dobles, inspectores: 32 efectivos  
 Despacho Jefe Servicio/Adjunto: 2 efectivos  
 Total: 52 efectivos  
 Ratio: 12,42 m<sup>2</sup>/efectivo  
 Armarios pared: 16 ml aprox  
 Armarios división espacios: 26 ml aprox

**SUPERFICIES ÚTILES**

- A1.- Despacho Individual (1, Servicio) 19,00 m<sup>2</sup>
- A2.- Despacho Individual (1, Adjunto) 13,30 m<sup>2</sup>
- A3.- Despachos compartidos (8 ud) 18,60 m<sup>2</sup>
- A3.- Despachos compartidos (6 ud) 18,00 m<sup>2</sup>
- A3.- Despachos compartidos (2 ud) 17,00 m<sup>2</sup>
- A4.- Sala de atención personal (2 ud) 13,30 m<sup>2</sup>
- A5.- Oficina abierta 120,00 m<sup>2</sup>
- Z1.- Distribuidor perimetral 160,00 m<sup>2</sup>
- Z2.- Asaos 31,80 m<sup>2</sup>
- Z3.- Desembarco ascensores 16,70 m<sup>2</sup>
- Z4.- Ambio escalera protegida 17,90 m<sup>2</sup>
- Z5.- Ambio escalera exterior 20,90 m<sup>2</sup>
- T1.- Repartidor de planta. Datos 3,00 m<sup>2</sup>
- T2.- Sala instalaciones 18,60 m<sup>2</sup>



Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A.M.P.  
 CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA, FONDOS EUROPEOS Y DIALOGO SOCIAL

ANTEPROYECTO\_Ordenación Planta Tipo (inspectores/as)

PLANO N: 04

ESCALA: A3\_1:150

OBSERVACIONES: Distribución y Superficies PLANTA TIPO PLANTA INSPECTORES/AS

FECHA: Abril 26

Puede verificar la integridad 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

17/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmC72GVSMWV3DXFUJE6P6P9WEDT

PÁG. 71/71