

BASES TÉCNICAS PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, CONSISTENTE EN LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA, REFORMA Y REPARACIONES DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL AGUA EN MÁLAGA.

PROGRAMA DE IMPULSO A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS PÚBLICOS. IDENTIFICADOR PIREP:1F2-17.
PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA - FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA - NEXTGENERATIONEU.

- **Órgano de contratación:** Secretaría General Técnica de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural.

1. ANTECEDENTES.

Ante la grave situación sanitaria, social y económica causada por la pandemia originada por el COVID-19, el Consejo Europeo del 21 de julio de 2020 acordó una serie de medidas para impulsar la convergencia, la resiliencia y la transformación en la Unión Europea. Tales medidas se concretan en el denominado Instrumento Europeo de Recuperación “*Next Generation EU*” que supone una inyección de fondos en forma de transferencias y préstamos para el período 2021 – 2026.

Aprobado por la Comisión Europea el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, para su financiación a través de los fondos del NextGeneration EU, el Gobierno ha establecido un Plan de rehabilitación y regeneración urbana con el objetivo específico de conseguir unas tasas de rehabilitación energética significativamente superiores a las actuales que permitan adelantar el cumplimiento de los objetivos de rehabilitación contemplados en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) y en la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España (ERESEE).

Dentro de esta línea, y con el fin de identificar posibles actuaciones de rehabilitación sostenibles de edificios de titularidad pública y de uso público, se ha acordado un Plan de Impulso a la Recuperación de Edificios públicos (PIREP) destinado a las Comunidades/Ciudades Autónomas.

En este marco, el 30 de diciembre de 2021 se firma el Convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la Comunidad Autónoma de Andalucía para la ejecución del Programa de Impulso a la Rehabilitación de Edificios Públicos (PIREP), que tiene por objeto la concesión de ayudas directas, provenientes del fondo europeo asignado al MRR, en orden a garantizar la ejecución del PIREP.

La finalidad de tales créditos será financiar aquellas actuaciones que, en el marco de una rehabilitación integral, garanticen el cumplimiento de los requisitos establecidos por el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) aprobado por Resolución de 29 de abril de 2021, de la Subsecretaría, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de ministros de 27 de abril de 2021, y detallados en el Programa de Impulso a la Rehabilitación de Edificios Públicos.

Los tipos de actuaciones que pueden ser objeto de financiación, con carácter principal, son las siguientes:

Actuaciones **Tipo A.** Las intervenciones encaminadas a la mejora de la eficiencia energética de los edificios públicos, con coeficiente de contribución climática del 100%.



1

CUEVAS ANA MARIA MARQUEZ DE LA PLATA		23/01/2026	PÁGINA 1 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwQss51doucf8sMRq84lm2RofX	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Actuaciones **Tipo B.** Las intervenciones destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, uso de materiales, gestión de residuos, adaptación al cambio climático y protección de la biodiversidad, con coeficiente de contribución climática del 40%.

Actuaciones **Tipo C.** Las intervenciones orientadas a mejorar la accesibilidad. Aquéllas que eliminen barreras y mejoren la accesibilidad física, cognitiva y sensorial. Estas actuaciones no tienen contribución climática.

Actuaciones **Tipo D.** Las intervenciones destinadas a mejorar la habitabilidad. Estas actuaciones no tienen contribución climática.

Actuaciones **Tipo E.** Las intervenciones encaminadas a la mejora en la conservación de los edificios. Estas actuaciones no tienen contribución climática.

En el edificio administrativo sito en Paseo de la Farola, 12 de Málaga, está prevista la realización de actuaciones de rehabilitación sostenible, que han sido incluidas en el PIREP cofinanciado con Fondos Next Generation de la Unión Europea y fondos propios de la Junta de Andalucía, como recoge el Convenio arriba referido con el Identificador 1F2-17.

El edificio en cuestión es exento, de planta rectangular, de la época de 1877 de estilo Historicismo Neoclásico, autor D. Eduardo Strachan Viana Cardenas. Se aprobó intervenir en él para su adaptación como Centro Oficial en 1991 y terminaron las obras de puesta en valor del edificio en el 1994, en la que se realizó el lucernario, tejado del pabellón y ampliación de la edificación adosada a patio interior existente con fachada a calle San Nicolás. En 2009 se realizó una posterior rehabilitación parcial del mismo. El edificio se desarrolla en cuatro niveles sobre rasante por calle San Nicolás y dos sobre rasante por Paseo de la Farola (N1 semisótano, N2-N3 y N4 Lucernario y pabellón).

Se accede al inmueble por el Paseo de la Farola, 12 próximo al Puerto de Málaga, en los terrenos ganados al mar. El edificio está compuesto por dos edificaciones, la original (catalogada por PGOU de Málaga con protección arquitectónica I) y la ampliación de este adosada a esta que se realizó en el año 1991-94. Los dos edificios tienen un uso común y de espacios diáfanos entre ellos, únicamente separados por la junta de dilatación estructural que se sitúa adosada en el patio interior.

El edificio se alza sobre un solar rectangular con una superficie de 723,00 m² (según Catastro 744,00 m²) y se desarrolla en cuatro niveles, siendo las superficies construidas computables (según reciente medición) las siguientes: Nivel 1 de 723 m², Niveles 2 y 3 con 705,42 m² cada uno y el Nivel 4 de 218 m². En total la edificación tiene una superficie construida total de 2.351,84 m². (Según catastro 2.368,00 m²). La altura máxima del edificio es de 18 metros

Con las actuaciones de rehabilitación previstas, incluidas en el Programa de Impulso a la Rehabilitación de Edificios Públicos (PIREP), se añade un nuevo valor, consiguiendo un edificio lo más eficiente posible no solo desde el punto de vista de la gestión, sino de la eficiencia energética.

Las actuaciones de rehabilitación energética, reforma y reparaciones que se pretenden llevar a cabo son todas tipo A (mejoras de eficiencia energética) según el PIREP. Dentro de esta actuación "A", se definen las siguientes intervenciones:

- A1. Sustitución de carpinterías y acristalamientos en ventanales.
- A2. Energía aerotérmica con recuperación de calor, generando refrigeración Frio-Calor y ACS.
- A4. Iluminación, mediante la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético.
- A5. Sistema de control y regulación del nivel de encendido.

CUEVAS ANA MARIA MARQUEZ DE LA PLATA		23/01/2026	PÁGINA 2 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwQss51doucf8sMRq84lm2RofX	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Financiado por la
Unión Europea
NextGenerationEU



- A6. Adaptación de recinto de escalera teniendo en cuenta la normativa urbanística correspondiente, situada en patio para contribuir al acondicionamiento y aislamiento con respecto al interior del edificio mejorando la eficiencia energética del mismo.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE CONTRATAR EL PROYECTO OBJETO DE ESTAS BASES.

Como se ha señalado, en el edificio administrativo sito en Paseo de la Farola, 12 de Málaga, están previstas actuaciones de rehabilitación cofinanciadas con fondos NextGeneration EU, incluidas en el Convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la Comunidad Autónoma de Andalucía para la ejecución del Programa de Impulso a la Rehabilitación de Edificios Públicos de 30 de diciembre de 2021.

La actuación prevista tiene su encaje en el componente 2 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia con título Programa de Impulso a la Rehabilitación de Edificios Públicos- C02.I05 (PIREP), siendo la medida contemplada la Rehabilitación energética de edificios con un ahorro medio de energía primaria de al menos un 30%, con los siguientes hitos y objetivos:

- Hito: Conseguir rehabilitados energéticamente los m² fijados.
- Objetivo: la rehabilitación sostenible del parque público institucional de Comunidades /Ciudades Autónomas para todo tipo de edificios de titularidad y uso públicos.

Para la realización de estas actuaciones, el PIREP contempla unos requisitos técnicos muy específicos entre los que destacan:

- Requisitos energéticos: conseguir una reducción de, al menos, el 30% en el indicador global de consumo de energía primaria no renovable del edificio.
- Requisitos de gestión de residuos: que al menos, el 70% en peso de los residuos de construcción y demolición no peligrosos (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la Lista europea de residuos establecida por la Decisión 2000/532/EC) generados en el sitio de la construcción se preparen para su reciclaje y reutilización en otros materiales.
- Requisitos de plazos:
 - Actuaciones de la Fase 1: Finalizar las obras antes del 30 de septiembre del 2024.
 - Actuaciones de la Fase 2: Finalizar las obras antes del 31 de marzo de 2026.

Esta actuación está encuadrada en la Fase 2 y va a contribuir al cumplimiento del objetivo asignado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en 2.368 m²

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL PROYECTO A REDACTAR.

El objeto del proyecto a redactar son las actuaciones necesarias para la rehabilitación energética, reforma y reparaciones del Edificio Administrativo de la D.G. de Infraestructuras del Agua (Málaga), sito en Paseo de La Farola, 12 de Málaga. El Proyecto deberá incluir el preceptivo Estudio de Seguridad y Salud.

Se estima imprescindible la contratación de la redacción de dicho proyecto dada la limitación de personal adscrito a la Secretaría General Técnica, ya que es necesaria la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución que defina las obras a acometer.

La contratación de la prestación del Servicio de Redacción de Proyecto Básico y de Ejecución forma parte del Lote 1, del "Contrato mixto de servicios para la redacción de Proyecto Básico y de Ejecución, Dirección Facultativa y de Obras de rehabilitación energética, reforma y reparaciones del edificio administrativo sito en el paseo de la farola, n.º 12, Málaga, de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural" a licitar por esta Secretaría General Técnica de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural.

CUEVAS ANA MARIA MARQUEZ DE LA PLATA		23/01/2026	PÁGINA 3 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwQss51doucf8sMRq84lm2RofX	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Este Proyecto Básico y de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud. Dicho Proyecto deberá contener los documentos y cumplir los requisitos exigidos en el artículo 233 de la LCSP y se someterá a los tramites y estudios que procedan conforme a lo previsto en el artículo 234 de la LCSP. De conformidad con lo establecido, en relación con las actuaciones que en este proyecto se definan y según establece el artículo 231.2 de la LCSP: *“la ejecución de la obra quedara condicionada a la supervisión, aprobación y replanteo del proyecto por el órgano de contratación.”*

Estas Bases técnicas se redactan de acuerdo con el artículo 234.2 de la LCSP que establece que para la celebración de un contrato de proyecto y obra, se requiere la redacción previa por la Administración del correspondiente anteproyecto o documento similar y solo, cuando por causas justificadas fuera conveniente al interés público, podrá limitarse a redactar las bases técnicas a que el proyecto deba ajustarse. En este sentido, se ha procedido a la redacción de esta bases técnicas como consecuencia de la necesidad de simplificación de los trámites administrativos dadas las limitaciones temporales que se disponen para la licitación y ejecución de la obra. La pérdida de los fondos Next Generation EU implicaría un claro menoscabo del interés público que justifica la elaboración de las bases técnicas.

La contratación de la elaboración del Proyecto Básico y de Ejecución para la ejecución de la actuación que nos ocupa deriva de la no disposición de los recursos humanos suficientes y con la requerida capacitación para la elaboración del proyecto de obras, dada la especialización que este tipo de actuaciones exige.

Por su parte, las actuaciones a contemplar en el Proyecto Básico y de Ejecución cumplirán las normas que sean de aplicación, todo ello dentro del marco de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el Código Técnico de la Edificación, el Plan de Impulso a la Rehabilitación de Edificios Públicos (PIREP) Autonómico que persigue la rehabilitación de edificios de uso y titularidad pública, así como las normas y disposiciones de obligado cumplimiento que sean de aplicación. Todas las actuaciones tendrán en consideración la afección a otros elementos e instalaciones del edificio.

A continuación, se describen las actuaciones principales de las actuaciones a realizar en el proyecto:

Las actuaciones de rehabilitación energética, reforma y reparaciones que se pretenden llevar a cabo son todas tipo A (mejoras de eficiencia energética) según el PIREP. Dentro de esta actuación “A”, se definen las siguientes intervenciones:

- A1. Sustitución de carpinterías y acristalamientos en ventanales.
- A2. Energía aerotérmica con recuperación de calor, generando refrigeración Frio-Calor y ACS.
- A4. Iluminación, mediante la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético.
- A5. Sistema de control y regulación del nivel de encendido.
- A6. Adaptación de recinto de escalera teniendo en cuenta la normativa urbanística correspondiente, situada en patio para contribuir al acondicionamiento y aislamiento con respecto al interior del edificio mejorando la eficiencia energética del mismo.

4. PRESUPUESTO DE LAS OBRA CONTENIDAS EN EL PROYECTO

PRESUPUESTO DE OBRA DE LAS ACTUACIONES A DEFINIR EN PROYECTO.

Se ha previsto un Presupuesto de Ejecución Material de la obra de 524.537,45 euros. Esto implica una repercusión media de 221,51 euros/m² tal como se detalla en las bases técnicas.

El desglose del Presupuesto de Ejecución Material de la obra según el tipo de Actuación es el siguiente:

CUEVAS ANA MARIA MARQUEZ DE LA PLATA		23/01/2026	PÁGINA 4 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwQss51doucf8sMRq84lm2RofX	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Presupuesto de obra

Capítulo	Resumen	Importe, €
C.01	Mejora de la eficiencia energética	506.397,45 €
C.02	Gestión de residuos	3.790,01 €
C.03	Seguridad y salud	9.623,45 €
C.04	Control de calidad	4.726,54 €
Presupuesto de Ejecución Material		524.537,45 €
G.G.	13%	68.189,87 €
B.I.	6%	31.472,25 €
Total Presupuesto de Obra (sin IVA)		624.199,57 €
IVA 21%		131.081,91 €
Total Presupuesto obra (inc. IVA)		755.281,47 €

El Presupuesto de la Obra se ha determinado partiendo del Presupuesto de Ejecución Material de la Obra estimado, calculado en función de las actuaciones previstas y los datos históricos de actuaciones similares. Al importe resultante se le ha sumado un 13% en concepto de Gastos Generales y un 6% en concepto de Beneficio Industrial.

Al Presupuesto Total, suma del Presupuesto de la Obra y del Presupuesto de Proyecto, se le ha aplicado un 21% en concepto de IVA.

Este Total de presupuesto de obra reflejado en la tabla anterior será el límite máximo de valoración del Presupuesto que se refleje en el proyecto a redactar (el resto de cuantías de la tabla no son vinculantes y será la que refleje o valore el proyecto que se redacte). En el proyecto se distinguirán como mínimo los diferentes capítulos reflejados en la tabla anterior. En el capítulo C01 se indicará y desarrollará como mínimo las actuaciones indicadas en el apartado siguiente “programa a desarrollar en la redacción del Proyecto”.

5. PROGRAMA A DESARROLLAR EN LA REDACCIÓN DEL PROYECTO.

Dentro de la actuación a desarrollar en el proyecto correspondientes a las actuaciones del tipo “A” tenemos las siguientes intervenciones:

1 Sustitución de carpinterías y acristalamientos en ventanales.

A2. Energía AEROTÉRMICA con recuperación de calor, generando (refrigeración Frio-Calor y ACS).

A4 Iluminación, mediante la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético.

A5 Sistema de control y regulación del nivel de encendido.

A6 Adaptación recinto de escalera situada en patio, teniendo en cuenta la normativa urbanística correspondiente, para contribuir al acondicionamiento y aislamiento con respecto al interior del edificio mejorando la eficiencia energética del mismo.

Las intervenciones relacionadas de la actuación A, a realizar en cada nivel son parciales de la edificación (todas en la parte del edificio original protegido), no implicando una ejecución que afecta a toda la superficie



de cada una de las plantas del edificio. Dependiendo de la tipología de las intervenciones a realizar, inciden de forma diferente en estas.

NIVEL 1

Actuación tipo A:

Intervenciones A2-A4-A5-A6.

- A2. Energías renovables AEROTERMIA con mejora energética, generando (refrigeración).
- A4 Iluminación, mediante la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético
- A5 Sistema de control y regulación del nivel de encendido.
- A6. Adaptación recinto de escalera situada en patio para contribuir al acondicionamiento y aislamiento con respecto al interior del edificio mejorando la eficiencia energética del mismo.

NIVEL 2

Actuación tipo A:

Intervenciones A1-A4-A5-A6.

- A1 Sustitución de carpinterías y acristalamientos en ventanales.
- A4 Iluminación, mediante la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético.
- A5 Sistema de control y regulación del nivel de encendido.
- A6. Adaptación recinto de escalera situada en patio para contribuir al acondicionamiento y aislamiento con respecto al interior del edificio mejorando la eficiencia energética del mismo.

NIVEL 3

Actuación tipo A:

Intervenciones A1-A2-A4-A5

- A1 Sustitución de carpinterías y acristalamientos en ventanales.
- A2. Energías renovables AEROTERMIA con recuperación de calor, generando (refrigeración Frio-Calor y ACS).
- A4 Iluminación, mediante la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético.
- A5 Sistema de control y regulación del nivel de encendido.
- A6. Adaptación recinto de escalera situada en patio para contribuir al acondicionamiento y aislamiento con respecto al interior del edificio mejorando la eficiencia energética del mismo.



NIVEL 4

Actuación tipo A:

Intervenciones A4-A5-A6

- A4 Iluminación, mediante la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético.
- A5 Sistema de control y regulación del nivel de encendido.
- A6. Adaptación recinto de escalera situada en patio, teniendo en cuenta la normativa urbanística que corresponda), para contribuir al acondicionamiento y aislamiento con respecto al interior del edificio mejorando la eficiencia energética del mismo.

En los apartados siguientes se describen detalladamente las actuaciones previstas en el progreso de la obra:

TIPO A. MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA.

- A1 SUSTITUCIÓN DE CARPINTERÍAS Y ACRISTALAMIENTOS.
DESMONTAJE DE CARPINTERÍAS Y ACRISTALAMIENTOS
NUEVAS DE CARPINTERÍAS Y VIDRIOS
REHABILITACIÓN DE CARPINTERÍAS
TRABAJOS RELACIONADOS
- A2 ENERGÍAS RENOVABLES AEROTERMIA.
DESMONTAJE INSTALACIÓN CLIMATIZACIÓN EXISTENTE
NUEVA INSTALACIÓN CLIMATIZACIÓN
ADAPTACIÓN INSTALACIÓN CLIMATIZACIÓN
TRABAJOS RELACIONADOS
- A4 ILUMINACIÓN EFICIENTE.
DESMONTAJE ILUMINACIÓN EXISTENTE
NUEVA INSTALACIÓN DE ILUMINACIÓN
ADAPTACIÓN INSTALACIÓN DE ILUMINACIÓN
TRABAJOS RELACIONADOS
- A5 SISTEMA DE CONTROL Y REGULACIÓN DE ENCENDIDO.
- A6. ADECUACIÓN TENIENDO EN CUENTA LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE, DEL RECINTO DE ESCALERA SITUADO EN EL PATIO PARA CONTRIBUIR AL ACONDICIONAMIENTO Y AISLAMIENTO DEL INTERIOR DEL EDIFICIO MEJORANDO Y CONTRIBUYENDO A SU MEJOR EFICIENCIA ENERGÉTICA.



GESTIÓN DE RESIDUOS

SEGURIDAD Y SALUD

CONTROL DE CALIDAD

TIPO A. MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA.

- A1 SUSTITUCIÓN DE CARPINTERÍAS Y ACRISTALAMIENTOS.

Se realizará el desmontaje con medios manuales de ventanas y puertas de madera, con su acristalamiento que forman parte de la envolvente exterior de la fachada del edificio de la parte antigua protegida, incluyendo el transporte interior en obra para su acopio y posterior carga a contenedor para vertedero.

Tras el citado desmontaje, se colocarán nuevas puertas balconeras, perfil europeo para pintar, con hoja abatible acristaladas con doble acristalamiento, formado por dos vidrios incoloros de 4 mm y cámara de aire deshidratado de 6 u 8 mm con perfil separador de aluminio, con rotura de puente térmico.

Se prevé la restauración de la puerta de entrada, en la fachada principal de entrada del edificio parte antigua, guardando su estética actual. Las carpinterías de madera se tratarán con esmalte al agua formado por limpieza y lijado fino del soporte (doble cero), mano de fondo con selladora o tapa poros, y dos manos de esmalte.

El conjunto de carpinterías estará dotado de sus cerraduras, herrajes de colgar y seguridad, pomos y mirilla óptica, en latón de primera calidad.

Las mismas se recibirán en muro de cerramiento exterior para revestir, con mortero de cemento M5 (1:6) armado con banda de refuerzo de malla de fibra de vidrio revestido de PVC, con un peso mínimo de 217 gr/m2.

El revestimiento exterior del cerramiento afectado con los trabajos de carpinterías se reparará (jambas y alfeizar) tras el proceso de desmontaje y montaje de carpintería.

Los paramentos se acabarán con pintura plástica en color.

Se contempla la necesidad del traslado de mobiliario de oficina en las zonas afectadas.

- A2 ENERGÍAS RENOVABLES AEROTERMIA.

Se requiere sistema de aerotermia con recuperación de calor para ACS, refrigeración en verano y calefacción en invierno para sala de delineación, y 4 despachos contiguos situados en nivel 3.

El sistema utilizado para ACS del edificio y climatización para sala de delineación y 4 despachos contiguos en nivel 3, será mediante una instalación de bomba de calor aerotérmica con sistemas hvrf, que es un sistema híbrido de VRF-Agua en bomba de calor, que utiliza gas refrigerante y agua como fluidos portadores de calor, combinando la eficacia de los sistemas VRF con el máximo confort de los interiores de agua. El sistema HVRF en Bomba de calor incorpora el Hydro Unit, que permite combinar la unidad exterior con las unidades interiores de agua, y así reducir el volumen de refrigerante. El controlador Hydro Branch Controller o HBC permite el intercambio de calor entre el refrigerante y el agua, la energía térmica producida por las unidades exteriores se transmite al HBC mediante gas refrigerante R32, del HBC a las unidades interiores tipo cassette

CUEVAS ANA MARIA MARQUEZ DE LA PLATA		23/01/2026	PÁGINA 8 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwQss51doucf8sMRq84lm2RofX	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Financiado por la
Unión Europea
NextGenerationEU



Junta de Andalucía

de 4 vías

se transmite mediante agua, permitiendo refrigeración y calefacción simultánea con sólo dos tubos.

También se dispondrá de dos unidades de pared tipo split de baja densidad, diseñadas para ambientes tecnológicos para sala de rack de nivel 1.

En función de la demanda de carga calculada se dimensionan las unidades de climatización, de manera que la potencia de estas sea ligeramente superior a la demanda calculada.

Se precisa un sistema de Agua Caliente Sanitaria mediante bomba de calor aerotérmica, con ECODAN o equivalente, donde la energía procede de dos fuentes: un 20-25% del suministro eléctrico y el 75-80% restante del aire exterior. Justificando del cumplimiento del DB-HE-4 del presente proyecto.

De la misma manera, siendo el local objeto de proyecto una reforma de un edificio existente con protección arquitectónica, y ante la imposibilidad de implementar un sistema de captación solar térmica, se considera cubierto el consumo de ACS con la solución propuesta.

Se incluirá en estos trabajos el levantado, por medios manuales, de instalación interior y exterior de climatización existentes en esas zonas, formada por canalizaciones (conductos, tuberías y similares), rejillas de impulsión y retorno, conjunto de máquinas interiores y exteriores, así como la ventilación interior del inmueble.

Junto a los trabajos descritos en los anteriores se incluirán igualmente las tareas necesarias para la correcta ejecución de los trabajos como pudieran ser desmontaje selectivo de elementos afectados, acopio del material en obra o almacén fuera de la misma debidamente custodiado, para su posterior recolocación, con medios manuales, reconstrucción de elementos afectados por las actuaciones (zonas de cubiertas para colocación de unidades exteriores, falsos techos, etc) y se tendrán en cuenta los medios auxiliares mecánicos, fijos, móviles y similares necesarios para los trabajos de desmontaje, traslado interior, acopio, reconstrucción de elementos afectados por dichas actuaciones objetos de intervención.

▪ A4 ILUMINACIÓN EFICIENTE.

Se contemplan los trabajos de levantado de aparatos de iluminación por medios manuales, sin recuperación de estos, para su sustitución por luminarias tipo LED más eficientes incluyendo desconexiones y limpieza, acopio en obra o cuba vertedero.

Para las instalaciones se contemplan las ayudas de albañilería incluyendo mano de obra en carga y descarga, materiales, apertura y tapado de rozas y recibidos junto a material auxiliar, limpieza y medios auxiliares.

▪ A5 SISTEMA DE CONTROL Y REGULACIÓN DE ENCENDIDO.

Para el uso de la iluminación se prevé un sistema de control y regulación de encendido mediante detectores de movimiento por infrarrojos para automatización del sistema de alumbrado, regulable en tiempo, en sensibilidad lumínica y en distancia de captación, alimentación.

CUEVAS ANA MARIA MARQUEZ DE LA PLATA		23/01/2026	PÁGINA 9 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwQss51doucfl8sMRq84lm2RofX	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- A6. ADECUACIÓN TENIENDO EN CUENTA LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE, DEL RECINTO DE ESCALERA SITUADO EN EL PATIO PARA CONTRIBUIR AL ACONDICIONAMIENTO Y AISLAMIENTO DEL INTERIOR DEL EDIFICIO MEJORANDO Y CONTRIBUYENDO A SU MEJOR EFICIENCIA ENERGÉTICA.

Se propondrá una solución para mejorar el aislamiento y acondicionamiento del interior del edificio adecuando el recinto de la escalera situada en el patio, solución que contribuya a la mejora de eficiencia del edificio y acondicionamiento interior.

GESTIÓN DE RESIDUOS

RESTOS RCDs

Se recogen los siguientes subgrupos:

- Naturalezas no pétreas
- Naturaleza pétrea
- Basuras potencialmente peligrosas y otros

RDC.1 NATURALEZA NO PETREAS

Se recogen las siguientes no pétreas:

Madera.

Metales.

Plástico.

Vidrio.

Yeso.

Instalaciones.

RDC.2 NATURALEZA PETREA

Residuos mixtos-mezclados.

RDCS.1 BASURAS, POTENCIALMENTE PELIGROSAS Y OTROS

Potencialmente peligrosos

SEGURIDAD Y SALUD

Se contemplan los siguientes subcapítulos en materia de seguridad y salud:

Vallado obra

Señalización

Instalaciones provisionales

Protecciones individuales



Financiado por la
Unión Europea
NextGenerationEU



Protecciones colectivas

Instalaciones higiene y bienestar

Mano de obra

Otros

Cada subcapítulo se desarrolla en el Estudio de Seguridad y Salud junto al presupuesto.

Las Prescripciones Técnicas a cumplir de los materiales, las referentes a la ejecución de las unidades de obra que integran las actuaciones contenidas en el proyecto y sobre las verificaciones y control de estas serán como mínimo las reflejadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas que rigen la contratación del correspondiente contrato de servicios “CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, DIRECCIÓN FACULTATIVA Y LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA, REFORMA Y REPARACIONES DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL AGUA (MÁLAGA)”.

En la redacción del proyecto se evitará hacer referencia a modelos o marcas concretas y en el caso de ser necesario se acompañará de la exp “o equivalente”.

6. PLAZO DE EJECUCIÓN.

El plazo para la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución se establece en 1 mes.

La duración correspondiente a las actuaciones de obra a reflejar en el proyecto será de 6 meses, más el plazo estimado que conlleve la preparación de la oferta, la recepción y liquidación de la obra vinculada al proyecto.

La ejecución de las obras reflejadas en el proyecto comenzará con el acta de comprobación del replanteo. A tales efectos, dentro del plazo que se consigne en el contrato que no podrá ser superior a un mes desde la fecha de su formalización salvo casos excepcionales justificados, el servicio de la Administración encargada de las obras procederá, en presencia del contratista, a efectuar la comprobación del replanteo hecho previamente a la licitación, extendiéndose acta del resultado que será firmada por ambas partes interesadas, remitiéndose un ejemplar de la misma al órgano que celebró el contrato.

7. CONTENIDO MÍNIMO DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN A REDACTAR.

Redacción de Proyecto Básico y de Ejecución:

Las propuestas deberán considerar la normativa específica técnico-legal para el tipo de obra objeto de su redacción.

El presupuesto de las obras, IVA incluido, no superará el importe de 755.281,47 €- euros, incluyendo gastos generales y beneficio industrial.

Al efecto, el licitador detallará en su propuesta los costes del metro cuadrado por tipos de superficie que permitan verificar que la intervención total es posible con esa disponibilidad económica y las soluciones técnicas que precisan este tipo de reformas.

De conformidad con el artículo 233 de la LCSP, el proyecto deberá comprender al menos los siguientes documentos:



- Una memoria (descriptiva, constructiva y Anexos necesarios), en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.
- Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.
- El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.
- Un presupuesto, integrado o no por varios parciales, con expresión de los precios básicos o elementales, unitarios y de los descompuestos, en su caso, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración. Listado de maquinaria, materiales y mano de obras.
- Un programa de desarrollo de los trabajos o plan de obra de carácter indicativo, con previsión, en su caso, del tiempo y coste.
- Plan de Control de Calidad.
- El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.

8. REPORTAJE FOTOGRÁFICO.



Se encuentra en el entorno urbano, denominado “La Malagueta” en las inmediaciones del puerto (MUELLE N1.) de Málaga.

CUEVAS ANA MARIA MARQUEZ DE LA PLATA		23/01/2026	PÁGINA 12 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwQss51doucf8sMRq84lm2RofX	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Fachada Principal



Fachada Lateral Derecha c/Marchena

CUEVAS ANA MARIA MARQUEZ DE LA PLATA		23/01/2026	PÁGINA 13 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwQss51doucf8sMRq84lm2RofX	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Cubrición patio policarbonato



Fachada Lateral derecha c/ Paraguay



Carpintería de Fachada

CUEVAS ANA MARIA MARQUEZ DE LA PLATA		23/01/2026	PÁGINA 14 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwQss51doucf8sMRq84lm2RofX	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



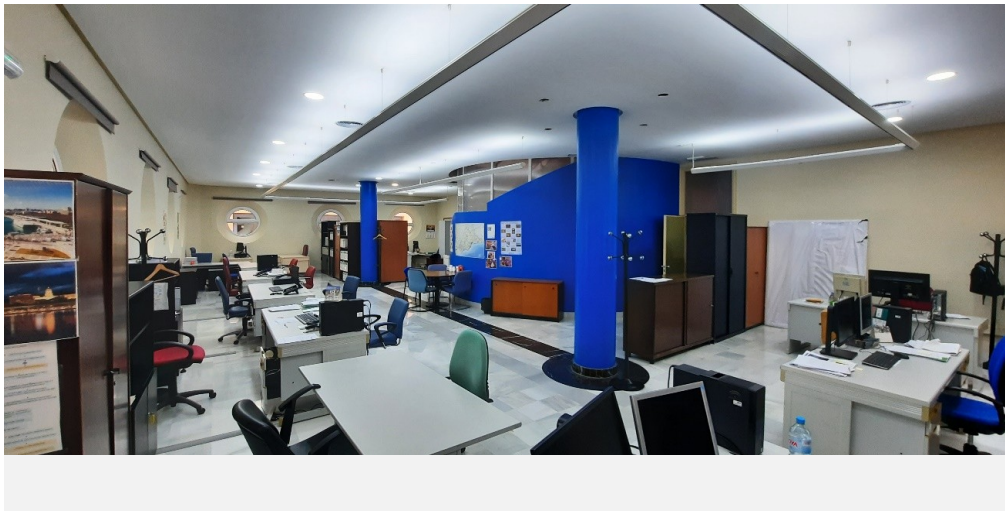
Financiado por la
Unión Europea
NextGenerationEU



Cambio Cambio de luminarias y lámparas de mayor eficiencia energética



Archivo



Despacho común

CUEVAS ANA MARIA MARQUEZ DE LA PLATA		23/01/2026	PÁGINA 15 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwQss51doucfl8sMRq84lm2RofX	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Vestibulos



CUEVAS ANA MARIA MARQUEZ DE LA PLATA		23/01/2026	PÁGINA 16 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwQss51doucfl8sMRq84lm2RofX	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Financiado por la
Unión Europea
NextGenerationEU



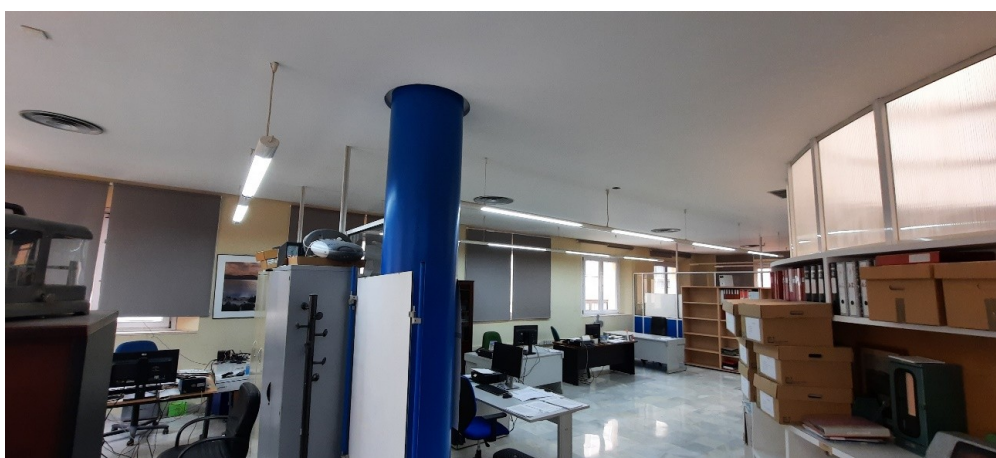
Reposición de puertas balconeras, contraventanas mallorquinas de fachadas y luminarias de mayor eficiencia energética en los despachos.



CUEVAS ANA MARIA MARQUEZ DE LA PLATA		23/01/2026	PÁGINA 17 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwQss51doucl8sMRq84lm2RofX	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Vista central de la zona denominada a Delineación (vista hacia el hueco escaleras): Nuevas luminarias-lámparas mayor eficiencia energética, Instalación módulos calefacción y refrigeración Aerotérmico.



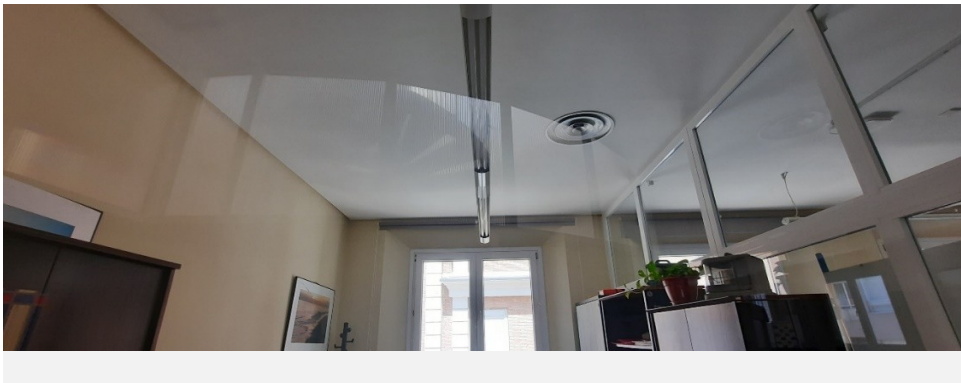
CUEVAS ANA MARIA MARQUEZ DE LA PLATA		23/01/2026	PÁGINA 18 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwQss51doucfl8sMRq84lm2RofX	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Financiado por la
Unión Europea
NextGenerationEU



Vista parcial de despachos:
Nuevas luminarias-lámparas mayor eficiencia energética, Instalación módulos calefacción y refrigeración aerotérmico, eliminación rejillas aire actuales y clausura de huecos dejados en techos de escayola.





En Sevilla a fecha de la firma electrónica
LA JEFA DE SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL
Ana Márquez de la Plata Cuevas

CUEVAS ANA MARIA MARQUEZ DE LA PLATA		23/01/2026	PÁGINA 20 / 20
VERIFICACIÓN	NJyGwQss51doucl8sMRq84lm2RofX	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	