

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS ESTUDIOS PREVIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y PROYECTO DE ACTIVIDAD, ASÍ COMO DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA PARA LA AMPLIACIÓN Y REFORMA DEL COMPLEJO DE LAS PISCINAS DE ABADESOLO

1.- OBJETO DE LOS SERVICIOS A CONTRATAR

El objeto del presente contrato es la redacción de los estudios previos, Proyecto de Ejecución y Proyecto de Actividad, así como la dirección facultativa de las obras correspondientes a la ampliación y reforma del complejo de piscinas de Abadesolo.

La actuación proyectada consiste en la transformación del actual complejo de piscinas en un complejo polideportivo, lo que implica:

- La construcción de un edificio anexo al existente.
- La reforma y adecuación de las instalaciones actuales, garantizando su integración funcional y operativa en un único conjunto.

El alcance del contrato incluye la elaboración de la documentación técnica necesaria para la definición, desarrollo y ejecución de las obras, así como la supervisión y control técnico durante su construcción, asegurando el cumplimiento de la normativa vigente y los estándares de calidad exigidos.

La prestación del servicio se ejecutará en las siguientes fases:

1.1.- Etapa de Redacción de Proyectos:

Tendrá una fase inicial de redacción de estudios previos y otra de desarrollo de esa primera fase consistente en la redacción del proyecto de ejecución y proyecto de actividad.

1.1.a) Redacción de estudios previos.

En esta primera fase, correspondiente a la redacción de los estudios previos, se desarrollará el Proyecto Básico a partir del anteproyecto aprobado por el Pleno del Ayuntamiento e incluido en el Estudio de Viabilidad. Asimismo, se elaborarán todos aquellos anejos, informes y estudios complementarios que se consideren necesarios como preparación para la siguiente fase del proyecto. Entre otros, se incluirán los siguientes trabajos:

- Análisis del estado actual del edificio. Evaluación del estado de funcionamiento del espacio construido y de sus instalaciones, identificando patologías constructivas, deficiencias funcionales y cualquier anomalía que afecte a la seguridad, habitabilidad o eficiencia del inmueble.
- Análisis energético y propuestas de rehabilitación. Estudio del comportamiento energético del edificio y definición de soluciones de mejora aplicables tanto a la envolvente térmica como a las instalaciones.
- Planificación de la ejecución por fases. Análisis de la organización y secuenciación de las actuaciones previstas, determinando el orden lógico de intervención. Este estudio considerará la compatibilidad entre actuaciones, las condiciones de uso del edificio durante las obras, la seguridad de los usuarios y



los requisitos de acceso y coordinación. Su resultado permitirá establecer una estrategia de intervención escalonada, cuyo desarrollo detallado se presentará en el apartado siguiente.

1.1.b) Redacción de proyecto de ejecución y proyecto de actividad.

El Proyecto de Ejecución se redactará de conformidad con las exigencias establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE), incluyendo el desarrollo completo y detallado de todas las instalaciones necesarias.

El documento contemplará la ejecución de las obras en dos fases diferenciadas, debidamente definidas y coordinadas:

- Fase 1: Ejecución de la ampliación del complejo deportivo, garantizando en todo momento la continuidad de la actividad existente. A tal efecto, el proyecto incorporará las medidas necesarias para minimizar las afecciones al funcionamiento ordinario del equipamiento, incluyendo la adecuada planificación de los trabajos, la sectorización de las zonas de obra y la adopción de medidas de seguridad y coordinación de actividades.
- Fase 2: Intervención sobre las instalaciones actuales, comprendiendo su adaptación, renovación y puesta al día, así como la ejecución de las conexiones necesarias para la correcta integración de la ampliación con las infraestructuras existentes.

El Proyecto de Actividad justificará la adecuación del complejo deportivo a la normativa vigente, definiendo la actividad, sus condiciones de uso (aforo, horarios) y garantizando el cumplimiento de las exigencias en materia de seguridad, accesibilidad, protección contra incendios, salubridad y ruido.

Asimismo, incluirá la definición de las instalaciones necesarias, el análisis de afecciones al entorno y la documentación requerida para la obtención de las correspondientes licencias.

Deberá también contemplar la situación provisional durante la Fase 1 de las obras, asegurando la continuidad de la actividad en condiciones adecuadas.

1.2.- Etapas de Dirección Facultativa de las obras (*):

Los trabajos correspondientes a la etapa de Dirección Facultativa de las obras serán desarrollados, como mínimo, por un equipo técnico integrado por los siguientes profesionales:

- Un/a Arquitecto/a, (superior) o titulación equivalente que asumirá la Dirección de Obra.
- Un/a Arquitecto/a Técnico/a, (o titulación equivalente) que ejercerá la Dirección de la Ejecución de la Obra.
- Un/a Ingeniero/a (superior) o titulación equivalente, que prestará asistencia técnica en materia de instalaciones (térmicas, eléctricas, etc.).
- La Coordinación de Seguridad y Salud, que será designada por el Ayuntamiento.

La Dirección Facultativa de las obras, a efectos de la normativa vigente, estará constituida por el/la Director/a de Obra y el/la Director/a de la Ejecución de la Obra.



El/la Ingeniero/a especialista en instalaciones participará en el desarrollo del contrato como asistente técnico de la Dirección Facultativa, desempeñando funciones de apoyo y asesoramiento, así como de supervisión y control de la correcta ejecución de las instalaciones del edificio, sin formar parte de la Dirección Facultativa en sentido legal.

La presente etapa comprenderá tanto las labores propias de dirección, control y seguimiento de las obras como la elaboración de la documentación final necesaria para su correcta recepción y puesta en servicio. En particular, el adjudicatario deberá redactar, como mínimo, la siguiente documentación:

- Planos finales de obra (*as-built*).
- Libro del Edificio, con el contenido exigido por la normativa aplicable.
- Libro de Control de Calidad.
- Documentación necesaria para la legalización de las instalaciones y la obtención de las autorizaciones técnicas y administrativas que resulten exigibles para la puesta en uso del edificio.
- Certificado de eficiencia energética del edificio terminado, incluyendo su tramitación y registro ante el organismo competente del Gobierno Vasco.
- Documentación técnica relativa a la actividad y a las condiciones de uso del edificio.

Asimismo, esta etapa incluirá el seguimiento técnico durante el periodo de garantía de las obras, durante el cual el equipo adjudicatario deberá atender las incidencias que pudieran producirse, supervisar la subsanación de posibles defectos y verificar el correcto funcionamiento del edificio y de sus instalaciones.

Finalizado dicho periodo, se elaborará un informe final, en el que se recogerá la evaluación del estado del edificio, el comportamiento de las soluciones adoptadas y su adecuación a las condiciones previstas en el proyecto.

2.- NECESIDADES A SATISFACER

2.1.- Antecedentes

El edificio objeto de intervención corresponde al complejo de piscinas de Abadesolo, cuyo proyecto de ejecución fue redactado en julio de 1999 por Estudio.K S. COOP., y cuya construcción se finalizó en el año 2002, según datos catastrales.

La edificación existente se desarrolla en varias plantas, con las siguientes superficies construidas:

- Planta sótano: 520,27 m²
- Planta baja: 2.091,07 m²
- Planta primera: 598,83 m²
- Planta segunda: 563,95 m²

El conjunto se resuelve mediante una cubierta inclinada a un agua,

2.2.- Descripción del estado actual del complejo de piscinas de Abadesolo



El complejo constituye un equipamiento deportivo destinado principalmente a uso acuático, que integra diversas actividades complementarias. En su configuración actual, dispone de los siguientes espacios y usos principales:

- Dos vasos de piscina (uno de 25 x 17,50 m con 8 calles y otro de 17 x 8 m).
- Sala de fitness de aproximadamente 486 m².
- Cinco vestuarios.
- Ludoteca de aproximadamente 70 m².
- Sauna.
- Dos pistas de pádel cubiertas, abiertas lateralmente.
- Zona de acceso, recepción y dependencias administrativas.

Diagnóstico general

El análisis del edificio pone de manifiesto un estado global de envejecimiento y obsolescencia, asociado tanto al paso del tiempo como a un mantenimiento insuficiente.

Se identifican deficiencias relevantes en la envolvente, en los sistemas de instalaciones y en la organización funcional de los espacios, lo que se traduce en una pérdida de calidad del servicio, un aumento de los costes de explotación y una disminución del confort de los usuarios.

En este contexto, resulta necesaria una intervención integral, orientada no solo a la renovación física del inmueble, sino también a la mejora de su comportamiento energético, funcional y técnico.

Envolvente y estado exterior

La envolvente del edificio presenta un estado general mejorable, tanto desde el punto de vista constructivo como de imagen:

- Los acabados exteriores, resueltos mediante hormigón ondulado, muestran signos evidentes de deterioro, requiriendo actuaciones de mejora estética.
- Las carpinterías metálicas, especialmente en los ámbitos de piscina y fitness, se encuentran en condiciones deficientes, afectando a la estanqueidad y al comportamiento térmico del edificio.
- La cubierta presenta un estado aparentemente correcto, si bien resulta imprescindible una evaluación técnica detallada que confirme su comportamiento real.
- Se detectan pérdidas energéticas significativas asociadas tanto a los procesos de evaporación como a la evacuación de calor en el recinto de piscinas, lo que evidencia un funcionamiento ineficiente del sistema desde el punto de vista energético.
- Determinadas zonas, como el área de fitness, presentan soluciones provisionales y una imagen degradada, lo que repercute negativamente en la percepción global del equipamiento.



Recinto de piscinas:

El espacio principal del complejo, correspondiente al recinto de piscinas, concentra algunas de las patologías más significativas:

- **Comportamiento higrotérmico:**
Se registran niveles elevados de condensación, lo que compromete tanto el confort ambiental como la durabilidad de los elementos constructivos, especialmente la estructura de madera laminada.
Esta situación requiere la revisión completa del sistema de climatización y ventilación, así como la adopción de soluciones específicas que garanticen el control de humedad y temperatura. Además de revisar la estructura, se deberán proponer soluciones para evitar su deterioro.
- **Iluminación:**
La instalación cuenta con tecnología LED eficiente; sin embargo, la disposición actual de las luminarias no cumple con la normativa vigente y dificulta su mantenimiento. Es necesario adecuar la instalación a normativa y ejecutar una pasarela o sistema de acceso seguro que permita realizar las tareas de mantenimiento de forma correcta y segura.
- **Organización espacial:**
A pesar de disponer de amplias superficies, se detecta un aprovechamiento ineficiente de determinados espacios, en especial en la playa de la piscina y zonas exteriores inmediatas.
- **Estado de acabados:**
Se observan patologías en los acabados asociadas a procesos de condensación, manifestadas mediante manchas y deterioros en las superficies, así como por la presencia de goteos derivados de la condensación en la estructura, especialmente visibles en la playa de piscina.
- **Vestuarios:**
Presentan un grado significativo de obsolescencia funcional, con deficiencias en su distribución, limpieza, mantenimiento y adecuación a las necesidades actuales.

Zona fitness:

El área destinada a fitness presenta importantes limitaciones desde el punto de vista funcional y de confort:

- El equipamiento existente se encuentra mayoritariamente obsoleto.
- La superficie disponible resulta insuficiente para garantizar una correcta disposición de las máquinas y compatibilizar diferentes actividades.
- La climatización es insuficiente e inadecuada.
- La distribución espacial no favorece la integración de usos, manteniendo separadas actividades que podrían optimizarse mediante una reorganización más eficiente.

Instalaciones técnicas:

Las instalaciones constituyen uno de los aspectos más críticos del complejo, tanto por su estado como por su impacto en el funcionamiento global del edificio.



Instalación térmica y producción de calor

El sistema actual se basa en dos calderas de gas natural que cubren la demanda de calefacción, climatización del recinto de piscinas, calentamiento de agua de los vasos y producción de ACS.

Dada su antigüedad, dichas calderas han superado su vida útil, presentando previsiblemente rendimientos bajos y elevados consumos energéticos, lo que hace inviable su mantenimiento a medio plazo sin una intervención integral.

Climatización, ventilación y electricidad

El comportamiento de las instalaciones de climatización y ventilación es claramente insuficiente para las necesidades del edificio:

- Las climatizadoras originales del recinto de piscinas no garantizan las condiciones higrotérmicas requeridas, generando problemas de condensación, una renovación de aire insuficiente y situaciones de discomfort que afectan tanto a los usuarios como al personal y al adecuado mantenimiento de la instalación
- Se producen pérdidas energéticas significativas y un alto nivel de ineficiencia global del sistema.
- La climatizadora exterior incorporada posteriormente no consigue alcanzar los parámetros de referencia propios de este tipo de instalaciones (aproximadamente 30 °C de temperatura ambiente y 65 % de humedad relativa).
- El sistema de impulsión presenta deficiencias de diseño y elevados consumos eléctricos.
- Aunque el sistema de climatización del edificio está concebido para dar servicio al conjunto de la instalación, en la zona de fitness se siguen produciendo condensaciones, derivadas de una renovación de aire insuficiente y de deficiencias en el aislamiento de las conducciones.
- Las soluciones adoptadas hasta la fecha han resultado parciales e ineficaces, ya que el sistema únicamente dispone de calefacción, habiéndose recurrido a medidas complementarias como cortinas en el muro cortina y equipos de climatización exterior que no resuelven de forma definitiva el problema y presentan además frecuentes averías.

En cuanto a la iluminación, si bien se ha incorporado tecnología LED en distintas zonas del edificio, la disposición actual de las luminarias no cumple con la normativa vigente y dificulta su mantenimiento. Es necesario adecuar la instalación a normativa y ejecutar una pasarela o sistema de acceso seguro que permita realizar las tareas de mantenimiento de forma correcta y segura.

2.3.- Ampliación del complejo

La actuación proyectada contempla la ampliación del edificio existente mediante la ejecución de una nueva edificación anexa, con una superficie estimada de aproximadamente 1.800 m², destinada a completar y modernizar la oferta de servicios del complejo polideportivo.



El programa funcional orientativo de dicha ampliación incluirá, entre otros, los siguientes usos:

- Salas de actividades dirigidas: aproximadamente 340 m²
- Sala de spinning: aproximadamente 100 m²
- Sala de fitness: aproximadamente 900 m²
- Vestuarios (fitness y piscina): aproximadamente 490 m²
- Cafetería / espacio de encuentro social: aproximadamente 368 m²
- Espacios auxiliares: almacenes, aseos, zonas de distribución y cuartos de instalaciones

Asimismo, se prevé la ejecución de una cubierta transitable con uso deportivo, que permita ampliar las posibilidades funcionales del complejo.

La actuación deberá considerar igualmente la adecuación y puesta en valor de los espacios exteriores del recinto, incluyendo la posible ordenación de la zona actualmente destinada a solárium o área verde, con el objetivo de mejorar su funcionalidad, integración con el conjunto y aprovechamiento por parte de los usuarios.

2.4.- Descripción del futuro complejo polideportivo

La intervención prevista tiene como objetivo la transformación del actual complejo de piscinas en un equipamiento polideportivo integral, mediante la ampliación del edificio existente y la reforma parcial del mismo, de forma que el conjunto funcione como una única unidad coherente desde el punto de vista funcional, constructivo y de gestión.

Con carácter general, la actuación se orienta a:

- Mejorar el confort espacial e higrotérmico del edificio existente.
- Optimizar el aprovechamiento de los espacios disponibles.
- Actualizar el conjunto desde el punto de vista funcional, energético y técnico.

En particular, se contemplan las siguientes líneas de actuación:

- Reforma de los vestuarios existentes en planta baja, ampliándolos y complementándolos con los nuevos vestuarios ubicados en el edificio anexo, garantizando la conexión funcional entre ambos.
- Mantenimiento de los vasos de piscina existentes, limitando la intervención a las actuaciones necesarias para resolver las deficiencias actuales en materia de climatización y control higrotérmico.
- Ampliación y reorganización del área de fitness y de las salas de actividades dirigidas, tanto en el nuevo edificio como mediante redistribución de espacios en el edificio existente.
- Incorporación de un área social en planta primera, vinculada al uso deportivo, cuya definición se concretará durante el desarrollo del proyecto.
- Uso funcional de la cubierta de la nueva edificación, garantizando su accesibilidad universal.

Además de la ampliación, se prevé la intervención en el edificio existente en las siguientes superficies aproximadas:

- Planta baja: 500 m²



- Planta primera: 120 m²
- Planta segunda: 120 m²

La superficie total estimada de actuación (ampliación + reforma) asciende, por tanto, a aproximadamente 2.500 m².

Criterios de diseño y sostenibilidad

Dado que el complejo resultante deberá funcionar como un único equipamiento, será imprescindible garantizar su coherencia técnica, eficiencia energética y sostenibilidad a largo plazo.

A tal efecto, el proyecto deberá incluir un análisis global que permita determinar la conveniencia de mantener, adaptar o sustituir las instalaciones existentes, atendiendo a criterios funcionales, energéticos y ambientales.

En particular, se priorizarán los siguientes aspectos:

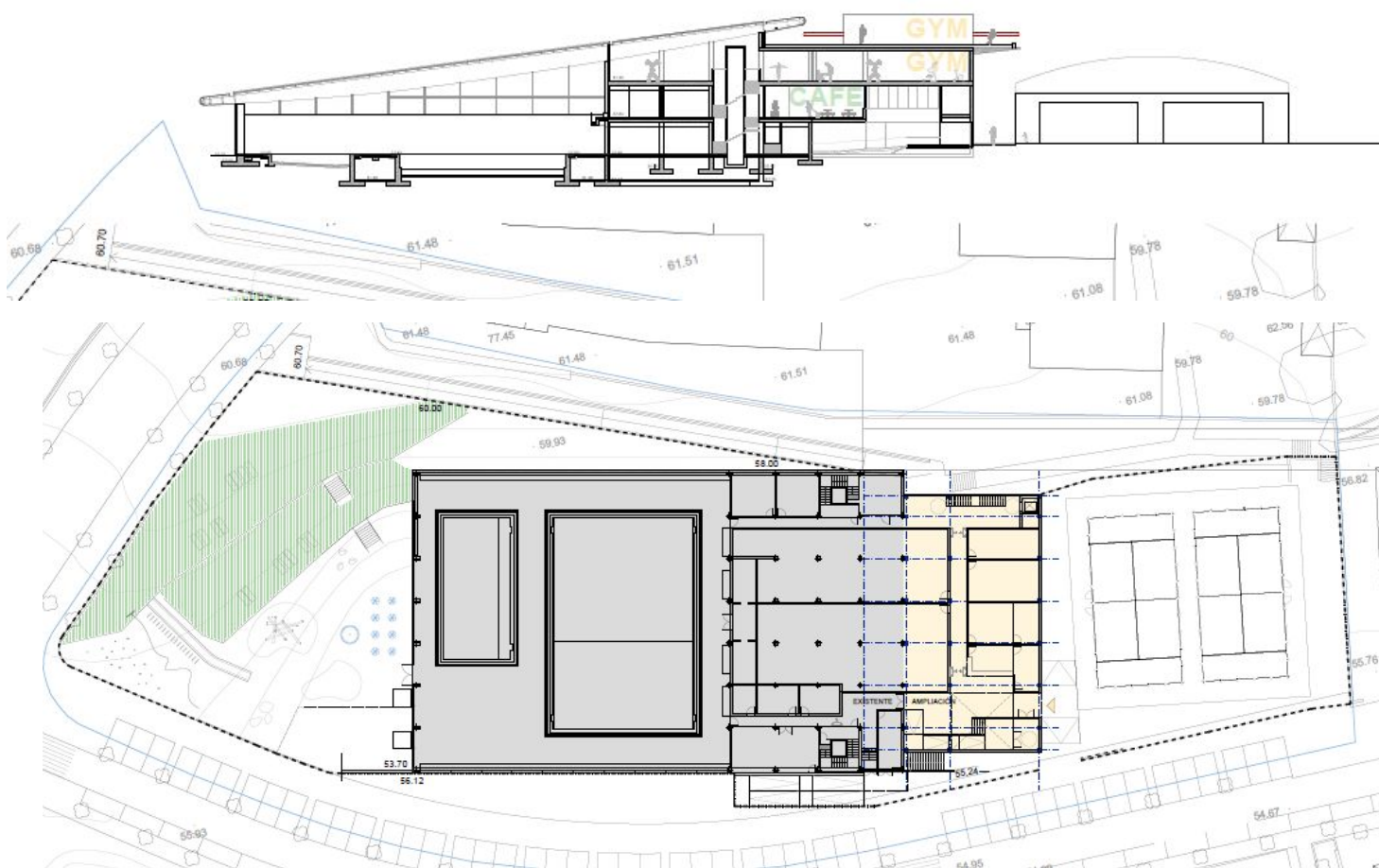
- Optimización de recursos, mediante la integración arquitectónica y funcional del conjunto y la mejora de la conectividad interna.
- Eficiencia energética, mediante la mejora de la envolvente, la implantación de sistemas de climatización de alta eficiencia y la incorporación de energías renovables.
- Gestión inteligente del edificio, mediante sistemas de monitorización y control que permitan optimizar consumos y mantenimiento.
- Sostenibilidad, considerando el ciclo de vida de los materiales y las soluciones constructivas adoptadas.
- Referencia a certificaciones ambientales, como marco de buenas prácticas.

2.5.- Anteproyecto aprobado por la corporación

En sesión celebrada el 27 de noviembre de 2025, el Pleno del Ayuntamiento acordó la aprobación del Estudio de Viabilidad para la concesión del servicio público de las instalaciones deportivas, elaborado por Canal Proyectos Inmobiliarios S.L.

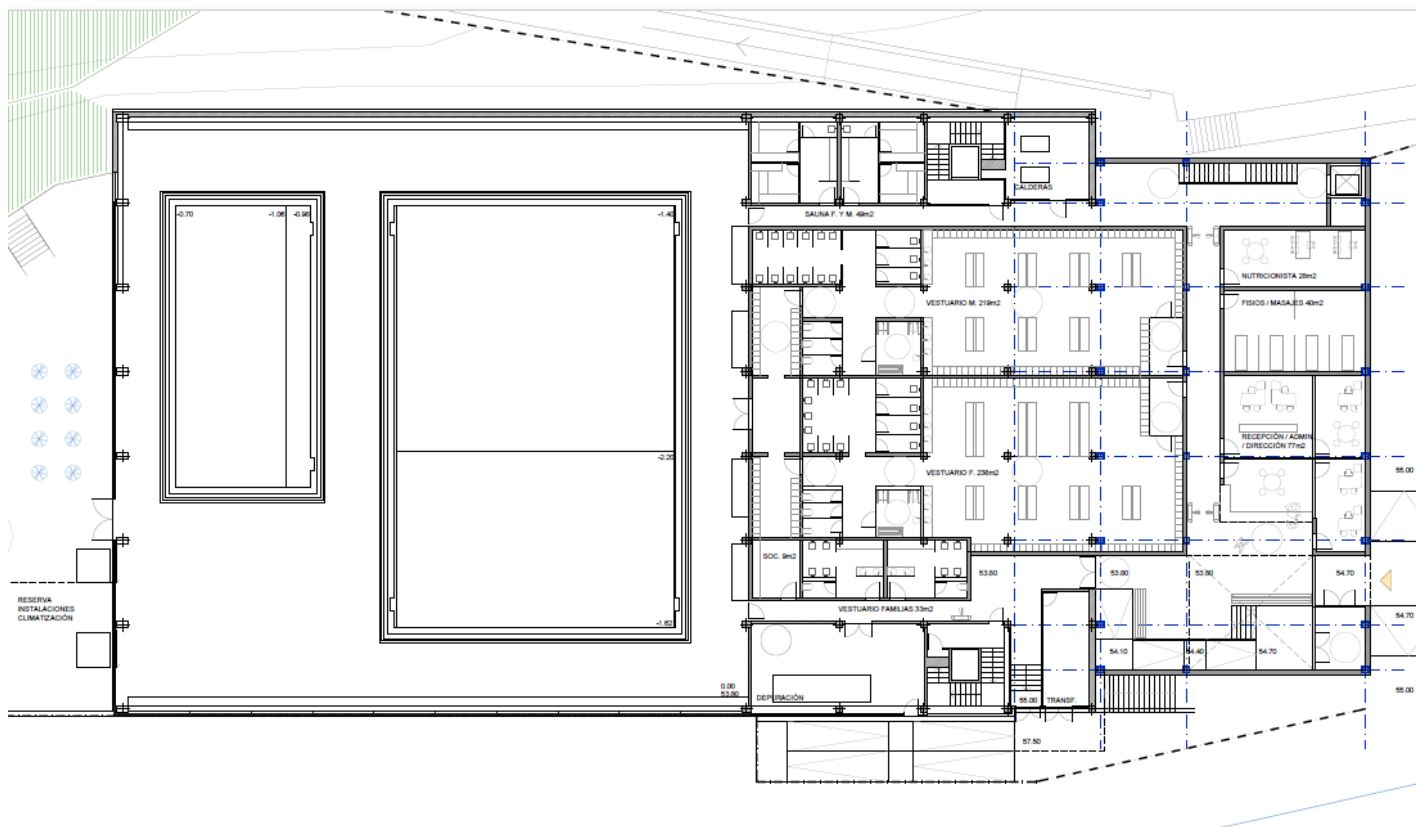
Dicho estudio incorpora un anteproyecto de la ampliación del complejo, cuyos planos se adjuntan al presente pliego **con carácter meramente orientativo y no vinculante**, al objeto de facilitar la comprensión del alcance de la actuación prevista.



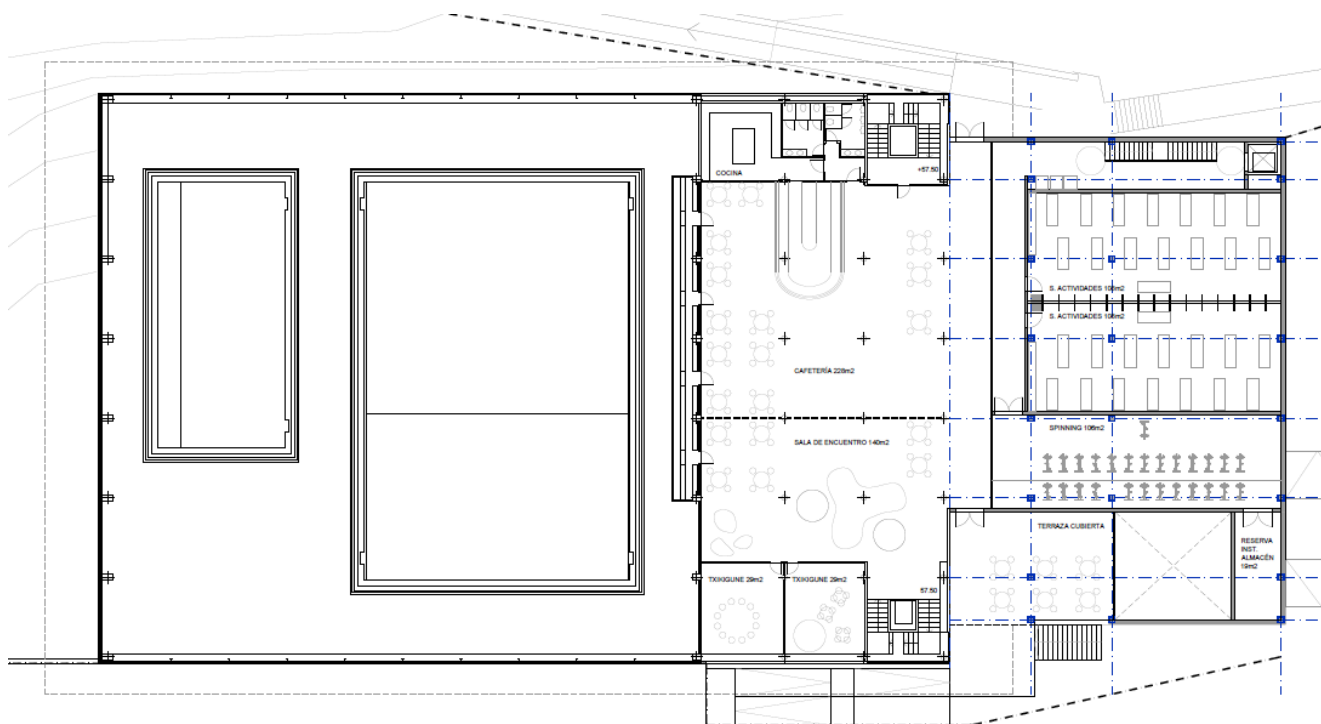


Planta sótano: En gris edificio actual y amarillo nueva edificación



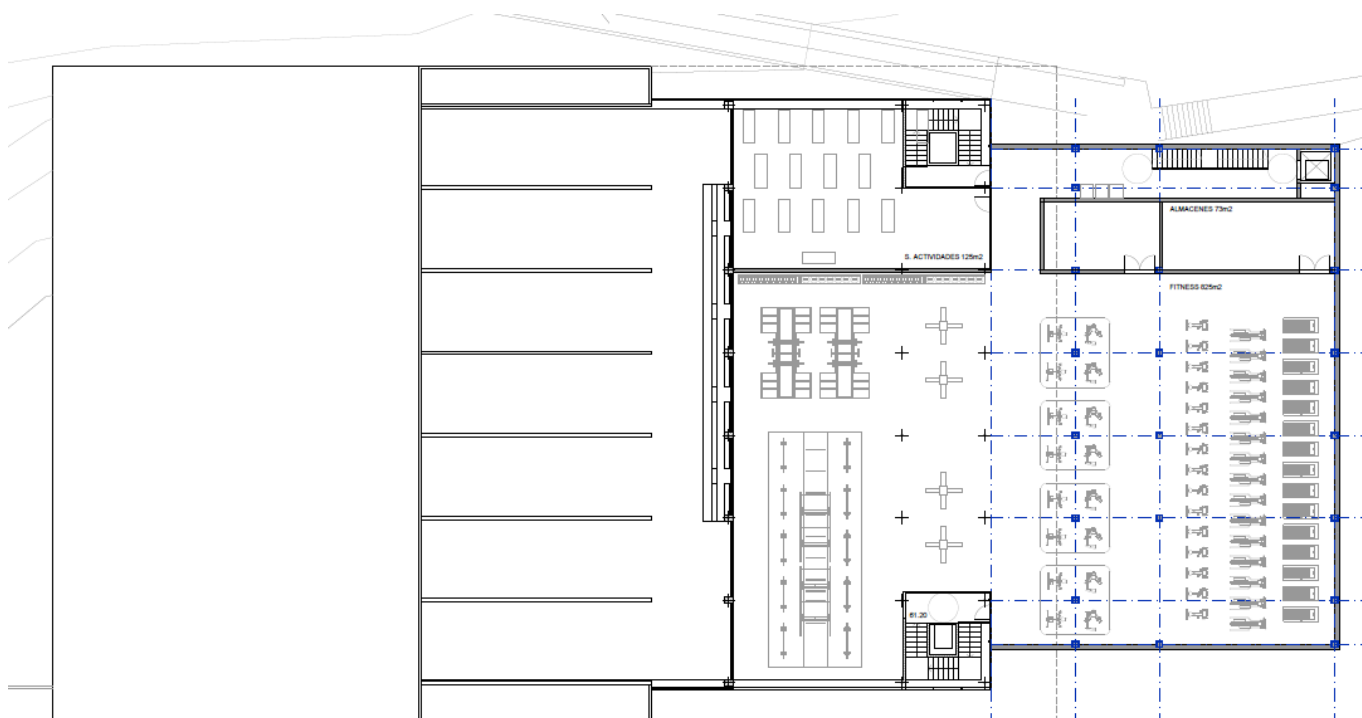


Planta baja: En líneas discontinuas la parte correspondiente al nuevo edificio

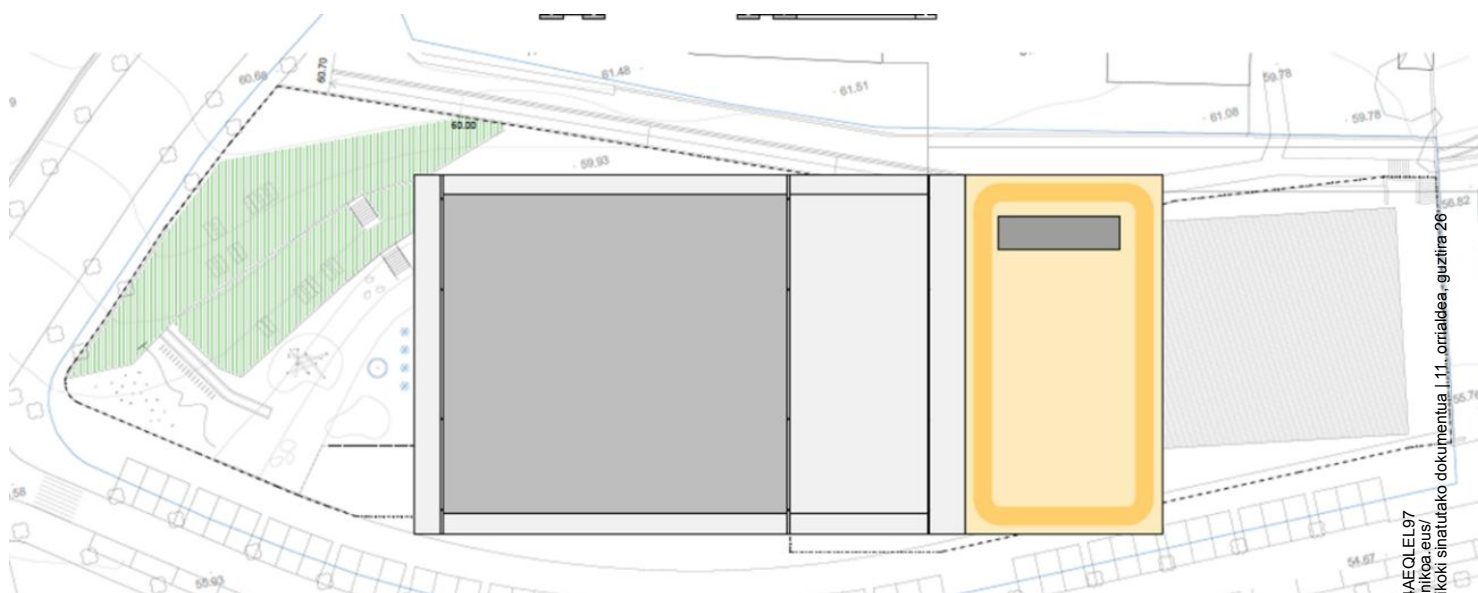


Planta primera: La línea discontinua marca el nuevo edificio





Planta segunda: línea discontinua marca el nuevo edificio



Planta cubierta : Practicable solo parte nuevo edificio



2.6.- Intervención por fases

De acuerdo con lo previsto en el Estudio de Viabilidad aprobado, la ejecución de las obras se desarrollará en dos fases diferenciadas, condicionadas por la necesidad de mantener parcialmente la actividad del complejo durante la intervención:

- Fase 1: Ampliación del complejo (duración estimada: 12 meses) Se ejecutará la nueva edificación, garantizando en todo momento el funcionamiento del complejo existente, incluidas las pistas de pádel, mediante la adopción de las medidas organizativas y técnicas necesarias.
- Fase 2: Reforma del edificio existente y unificación funcional (duración estimada: 3 meses). Se procederá al cierre total de las instalaciones para la ejecución de las obras de reforma del edificio actual y la integración definitiva del conjunto.

El plazo total estimado de ejecución de las obras será, por tanto, de 15 meses, de modo que el complejo pueda entrar en funcionamiento de manera completa tras su finalización.

2.7.- Presupuesto estimado de las obras

El presupuesto estimado de las obras es el siguiente:

- Presupuesto de Ejecución Material (PEM): 3.165.100,00 €
- Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC): 3.766.469,00 € (incluye 13 % de gastos generales y 6 % de beneficio industrial)
- Presupuesto total (PEC + IVA): 4.557.427,49 €

El presupuesto indicado tiene carácter estimativo y no incluye el equipamiento del complejo.

3.- ALCANCE GENÉRICO DE LOS SERVICIOS A CONTRATAR

El presente contrato comprende la prestación de los servicios necesarios para la definición técnica, desarrollo y control de la actuación prevista sobre el complejo de piscinas de Abadesolo, en coherencia con las necesidades descritas en el apartado anterior y con el objetivo de garantizar su transformación en un equipamiento polideportivo funcional, eficiente y técnicamente adecuado.

3.1- Etapa de Redacción de Proyectos:

Esta etapa comprenderá la totalidad de los trabajos necesarios para la definición técnica de la actuación, desde el análisis inicial hasta la redacción completa del Proyecto de Ejecución y del Proyecto de Actividad.

a) Estudios previos

En esta fase se desarrollarán, como mínimo, los siguientes trabajos:

- Análisis detallado del estado actual del edificio, tanto desde el punto de vista constructivo como funcional, incluyendo la identificación de patologías,



deficiencias y limitaciones existentes, en línea con el diagnóstico recogido en el apartado 2.

- Evaluación del comportamiento de las instalaciones, con especial atención a las condiciones higrotérmicas del recinto de piscinas y a la eficiencia energética del conjunto.
- Revisión de antecedentes, documentación disponible y condicionantes previos de la actuación.
- Definición del Proyecto Básico, que establecerá:
 - o Los criterios generales de intervención sobre el edificio existente.
 - o La propuesta de ampliación y organización funcional del conjunto.
 - o El planteamiento del faseado de las obras, conforme a lo previsto en el Estudio de Viabilidad.
 - o Las estrategias de mejora energética, con especial incidencia en la resolución de las deficiencias detectadas en climatización y ventilación.
 - o Estimación económica preliminar de la actuación.

b) Proyecto de Ejecución y Proyecto de Actividad

El Proyecto de Ejecución desarrollará de forma completa la solución adoptada, incluyendo todos los documentos necesarios para la correcta definición y ejecución de las obras.

En particular, deberá contemplar:

- La definición completa del edificio, abarcando arquitectura, sistemas constructivos e instalaciones.
- El desarrollo íntegro de las instalaciones, incluyendo cálculos, memorias y dimensionado, prestando especial atención a los sistemas de climatización, ventilación y control higrotérmico del recinto de piscinas.
- La integración coordinada entre arquitectura e instalaciones, garantizando la coherencia técnica del conjunto y la correcta resolución de las patologías identificadas.
- La definición detallada del faseado de la obra, en coherencia con lo establecido en el apartado 2.6.

A efectos del presente pliego, toda referencia al “Proyecto de Ejecución” incluirá necesariamente el desarrollo completo de las instalaciones del edificio.

El Proyecto de Actividad justificará la adecuación del complejo deportivo a la normativa vigente, definiendo la actividad, sus condiciones de uso (aforo, horarios) y garantizando el cumplimiento de las exigencias en materia de seguridad, accesibilidad, protección contra incendios, salubridad y ruido.

Asimismo, incluirá la definición de las instalaciones necesarias, el análisis de afecciones al entorno y la documentación requerida para la obtención de las correspondientes licencias.



Deberá también contemplar la situación provisional durante la Fase 1 de las obras, asegurando la continuidad de la actividad en condiciones adecuadas.

3.2- Etapa de Dirección Facultativa de las Obras:

La Dirección Facultativa de las obras estará constituida por:

- El/la Director/a de Obra (Arquitecto/a)
- El/la Director/a de la Ejecución de la Obra (Arquitecto/a Técnico/a)

De conformidad con lo establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación y en el Código Técnico de la Edificación.

Asimismo, el equipo contará con la participación de un/a Ingeniero/a especialista en instalaciones, que actuará como asistente técnico de la Dirección Facultativa, desarrollando funciones de apoyo, supervisión y control de la correcta ejecución de las instalaciones, sin integrarse formalmente en la Dirección Facultativa en sentido legal.

Funciones de la Dirección Facultativa

La Dirección Facultativa asumirá las tareas necesarias para garantizar la correcta ejecución de las obras y la consecución de los objetivos definidos en el proyecto, incluyendo, entre otras:

- La interpretación del proyecto y, en su caso, la adopción de ajustes o modificaciones indispensables, conforme a la normativa de contratación pública.
- El seguimiento del Plan de Control de Calidad, verificando la correcta ejecución de las unidades de obra.
- El control de la gestión de residuos de construcción y demolición, incluyendo la emisión del informe final.
- El control económico y de plazos de la obra.
- La redacción y firma de las certificaciones de obra (mensuales, final y, en su caso, liquidación).
- La emisión del Certificado Final de Obra y del Certificado de Eficiencia Energética del edificio terminado.
- La elaboración de la documentación final de obra, incluyendo el Libro del Edificio (documentación “as-built” e instrucciones de uso y mantenimiento) y el Libro de Control de Calidad.
- La redacción de la documentación necesaria para la puesta en funcionamiento de la actividad.
- El seguimiento de las tramitaciones necesarias para la legalización de las instalaciones.
- El control y seguimiento durante el período de garantía, incluyendo la supervisión de incidencias y su resolución.



- La elaboración del informe final del estado del edificio al término de dicho período.

Coordinación y seguimiento del contrato

Durante ambas etapas del contrato, el adjudicatario deberá garantizar una comunicación continua con el Ayuntamiento a través del responsable del contrato, mediante la celebración de reuniones periódicas de coordinación adaptadas a cada fase, de las que se levantará la correspondiente acta. Asimismo, toda la documentación elaborada en la fase de redacción deberá contar con la supervisión del responsable del contrato, no considerándose válida hasta obtener su conformidad, quedando además el abono de los trabajos condicionado a la aceptación técnica de dicha documentación y, en su caso, a la aprobación por parte de los órganos municipales competentes.

El contenido del presente apartado tiene carácter general, desarrollándose el alcance pormenorizado de los trabajos, así como las condiciones específicas relativas a la elaboración, contenido y presentación de la documentación técnica, en los apartados posteriores del presente pliego.

4.- REQUISITOS PROFESIONALES DEL ADJUDICATARIO. EQUIPO TÉCNICO

El adjudicatario deberá disponer de un equipo técnico con la cualificación y organización necesarias para garantizar la correcta ejecución de las distintas prestaciones del contrato en todas sus fases.

4.1- Etapa de Redacción de Proyectos:

Durante la etapa de redacción de los estudios previos, Proyecto de Ejecución y Proyecto de Actividad, el equipo técnico mínimo estará constituido por:

- Un/a Arquitecto/a (superior) o titulación equivalente.
- Un/a Ingeniero/a (superior) o titulación equivalente.

El/la Arquitecto/a actuará como responsable del diseño arquitectónico y de la definición global del proyecto, garantizando la coherencia funcional, constructiva y normativa del conjunto de la actuación.

Le corresponde garantizar que las soluciones propuestas resuelven adecuadamente las patologías existentes, especialmente las relacionadas con el comportamiento higrotérmico, la condensación, la eficiencia energética y la interacción entre arquitectura e instalaciones HVAC.

El/la Ingeniero/a especialista en instalaciones será responsable del desarrollo, cálculo y definición técnica de las instalaciones del edificio, prestando especial atención a los sistemas de climatización, ventilación y control higrotérmico, y asegurando su correcta integración en el proyecto.

La redacción de otros documentos técnicos complementarios exigidos por la normativa vigente, así como la coordinación de seguridad y salud en fase de proyecto, podrá ser asumida por los técnicos mencionados o, en su caso, por otros técnicos competentes integrados en el equipo del adjudicatario.



Durante esta etapa, se celebrarán reuniones periódicas de seguimiento con los servicios técnicos municipales, con una frecuencia mínima quincenal.

4.2- Etapa de Dirección Facultativa de las obras:

Durante la fase de ejecución de las obras, los servicios contratados estarán constituidos, como mínimo, por los siguientes técnicos:

- Un/a Arquitecto/a (superior) o titulación equivalente, que ejercerá la Dirección de Obra
- Un/a Arquitecto/a Técnico/a o titulación equivalente que ejercerá la Dirección de la Ejecución de la Obra
- Un/a Ingeniero/a (superior) o titulación equivalente, que actuará como asistente técnico de la Dirección Facultativa
- La Coordinación de Seguridad y Salud, que será designada por el Ayuntamiento

La Dirección Facultativa, a efectos legales, estará integrada por el/la Director/a de Obra y el/la Director/a de la Ejecución de la Obra, de acuerdo con la Ley de Ordenación de la Edificación.

El Arquitecto/a ejercerá la Dirección de Obra, velando por la correcta ejecución de los trabajos conforme al proyecto aprobado, resolviendo las cuestiones técnicas que surjan, coordinando al resto del equipo facultativo y asegurando que la intervención se desarrolla con criterios de seguridad, calidad y funcionalidad. Será también responsable de la adecuación del edificio a su uso futuro y de la integración de la ampliación con el edificio existente.

El Arquitecto(a) técnico/a o titulación equivalente será el responsable del control cualitativo y cuantitativo de la obra, verificando que los materiales, unidades de obra y sistemas constructivos se ejecutan conforme al proyecto, a la normativa aplicable y a las instrucciones del Director de Obra. Tendrá un papel esencial en la supervisión de la ejecución de soluciones destinadas a corregir las patologías higrotérmicas existentes, en particular aquellas relacionadas con condensaciones, aislamiento, barreras de vapor y encuentros constructivos en recintos húmedos. Asimismo, deberá coordinar la ejecución de las instalaciones HVAC desde el punto de vista constructivo, asegurando su correcta implantación, compatibilidad con la arquitectura y cumplimiento de las especificaciones técnicas. Será responsable del seguimiento del plan de control de calidad, de la gestión de residuos, del control de plazos y de la verificación de la correcta ejecución de las fases de obra, especialmente en aquellas que deban convivir con la actividad en funcionamiento.

El/la Ingeniero/a especialista en instalaciones desarrollará funciones de apoyo técnico, supervisión y control de la correcta ejecución de las instalaciones, sin formar parte de la Dirección Facultativa en sentido legal.

La persona propuesta como Ingeniero/a será responsable del diseño, cálculo, coordinación y supervisión de todas las instalaciones del edificio, participando desde la fase inicial para garantizar la eficiencia, la coherencia técnica y la viabilidad de la explotación futura, tanto en la redacción de los proyectos como durante la dirección de la obra. Asumirá especialmente el diseño y control de los sistemas HVAC,



deshumectación, ventilación de grandes volúmenes, recuperación de calor, eficiencia energética y control higrotérmico del recinto de piscinas, asegurando que las soluciones adoptadas resuelven de forma eficaz los problemas actuales del complejo —condensaciones, mala calidad del aire, concentraciones elevadas de cloro y cloraminas, ineficiencia energética y deterioro por humedad—. Durante la obra verificará la correcta ejecución e integración de los sistemas MEP, su adecuación al proyecto y su funcionamiento conforme a los parámetros exigidos, siendo también responsable de la puesta en marcha, los ajustes finales y la comprobación del rendimiento energético y funcional de las instalaciones.

Dedicación mínima y presencia en obra

Con el fin de garantizar un adecuado control de la ejecución, se establecen las siguientes presencias mínimas en obra:

- Director/a de Obra: 1 día por semana
- Director/a de la Ejecución de la Obra: 2 días por semana
- Ingeniero/a especialista en instalaciones: asistencia a obra con una dedicación mínima de 2 días por semana durante las fases de ejecución de las instalaciones, en tareas de supervisión y apoyo técnico a la Dirección Facultativa.

Estas frecuencias tendrán carácter mínimo, debiendo incrementarse cuando la evolución de la obra así lo requiera, especialmente en fases críticas.

Organización y coordinación del equipo

El/la Arquitecto/a actuará como director/a y coordinador/a del equipo técnico, asumiendo, además de sus funciones propias, la coordinación interna entre todos los técnicos intervinientes.

Asimismo, será la persona responsable de la relación directa con el Ayuntamiento, canalizando la comunicación con el responsable del contrato y con el Departamento de Obras y Servicios.

El adjudicatario deberá disponer de una estructura organizativa y medios materiales adecuados, así como de una implantación que garantice la disponibilidad, proximidad y rapidez de respuesta necesarias para el correcto desarrollo del contrato, especialmente durante la fase de obra.

5.- PLAZOS

5.1- Etapa de Redacción de Proyectos:

El plazo máximo para la redacción de los trabajos correspondientes a esta etapa será de 6 meses, distribuidos de la siguiente forma:

- 2 meses para la elaboración de los estudios previos que incluirán el análisis del estado actual y la redacción del **Proyecto Básico**, junto con la documentación complementaria necesaria.
- 4 meses para la redacción del Proyecto de Ejecución, Proyecto de Actividad y de los estudios técnicos complementarios.



Cada una de las entregas deberá contar con la supervisión y conformidad del responsable del contrato, no considerándose válidas hasta su aprobación.

El adjudicatario estará obligado a introducir las modificaciones necesarias en la documentación como consecuencia de:

- La revisión técnica por parte del responsable del contrato.
- Los informes emitidos por los servicios municipales u otras administraciones competentes.

No computarán dentro del plazo contractual:

- Los periodos de revisión por parte del Ayuntamiento.
- Los plazos necesarios para la obtención de autorizaciones o informes de otras administraciones.

5.2- Etapa de Dirección de obras:

La duración de la etapa de Dirección Facultativa se extenderá durante todo el periodo de ejecución de las obras y su posterior periodo de garantía, con independencia del plazo inicialmente previsto.

A efectos orientativos, se establece una duración estimada de la obra de 15 meses, distribuida en:

- 12 meses correspondientes a la fase de ampliación
- 3 meses correspondientes a la fase de reforma e integración del conjunto

La prestación del servicio se prolongará hasta la emisión del informe final tras el periodo de garantía, incluyendo el seguimiento de incidencias y la supervisión del correcto funcionamiento del edificio.

6.- PRECIO DE LOS SERVICIOS Y FACTURACIÓN CORRESPONDIENTE

El equipo mínimo deberá estar formado por un arquitecto superior, un aparejador y un ingeniero especialista en instalaciones.

ETAPA 1. REDACCIÓN DE PROYECTOS		
- Redacción de estudios previos	20 %	63.600,00 €
- Proyecto de ejecución y actividad	35 %	111.300,00 €
Geotécnico y topográfico	-	Propiedad
ETAPA 2. DIRECCIÓN FACULTATIVA OBRAS		
Coordinación de seguridad	-	Propiedad
- Dirección de la obra, dirección de la ejecución y ejecución de las instalaciones. Se admite facturación mensual en proporción a la certificación mensual	35 %	111.300,00 €
- Entrega de Documentación Fin de Obra y Certificado Final de Obra	5 %	15.900,00 €
- Fase de garantía.	5 %	15.900,00 €



TOTAL, HONORARIOS TÉCNICOS: 318.000,00 € + IVA = 384.780,00 €

Asciende a la cantidad de TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA EUROS. Iva incluido

El importe de los honorarios ofertados por el adjudicatario será fijo, no experimentando cambios por la fluctuación de los presupuestos en el Proyecto, o la posible baja en la licitación de las obras, o por su liquidación, ni tampoco por la duración real de las mismas, ni por su plazo efectivo de garantía. Incluirá los gastos de visado colegial necesarios.

No generarán derecho a indemnización o incremento de honorarios, las modificaciones que deban realizarse a lo largo de redacción del proyecto como consecuencia del análisis del mismo por parte del Ayuntamiento así como aquellas derivadas de los correspondientes informes emitidos por las administraciones competentes u otros requerimientos de obligado cumplimiento, ni aquellas que deban realizarse durante la fase de ejecución de las obras

La baja se aplicará en el mismo porcentaje a cada una de las etapas en que se divide el objeto del contrato.

7.- INFORMACIÓN EN LA FASE DE LICITACIÓN Y VISITA A LAS INSTALACIONES

Se facilitará la siguiente documentación:

- Plan de Viabilidad – Canal Proyectos (noviembre 2025). Se corresponde con el citado Estudio de Viabilidad aprobado por el pleno del Ayuntamiento.
- Proyecto de ejecución edificio piscinas 1999 – Planos de autocad.
- Proyecto pistas de padel 2013.

Además, se programará una o varias visitas cuyo día y fecha exactos se anunciarán con suficiente antelación en el perfil del contratante.

8.- DOCUMENTACIÓN A FACILITAR AL ADJUDICATARIO

Documentación que resulte de interés y que obre en los archivos del Ayuntamiento, entre otros:

- Plano Topográfico (enero 2026).
- Estudio Geológico – Geotécnico (enero 2026).
- Auditoria energética y CEE 2020.
- Estudio Instalaciones Técnicas – Inerxia (2022).
- Plan de Autoprotección 2015.

9.- NORMATIVA DE APLICACIÓN



A título meramente enunciativo, y no exhaustivo, se señala a continuación la Normativa a cumplir:

- o El Planeamiento urbanístico y demás normativa municipal.
- o Código Técnico de la Edificación CTE
- o Normativa de Accesibilidad (Ley 20/1997, de 4-DIC del Gobierno Vasco y su Decreto de desarrollo 68/2000, de 11-ABR; Orden VIV/561/2010, de 1-FEB, sobre espacios públicos urbanizados)
- o Código Estructural (Real Decreto 470/2021, de 29 de junio)
- o Norma de Construcción Sismorresistente NCSE-02 (R.D. 997/2002, de 27-SEP)
- o Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios RITE (RD 1027/2007 ED, de 20 de julio).
- o Reglamentación sobre Legionelosis (RD 487/2022, de 21 de junio)
- o Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión REBT (R.D. 842/2002, de 2-AGO)
- o Normativa de Clasificación de productos de construcción y de los elementos constructivos en función de sus propiedades de Reacción y de Resistencia frente al Fuego (R. D. 842/2013, de 31-OCT)
- o Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios (R.D. 513/2017, de 22-MAY)
- o Normativas de Seguridad y Salud, de Control de Calidad, y de Gestión de Residuos
- o Ley 4/2019 de Sostenibilidad Energética de la CAPV (Ley 4/2019, de 21 de febrero).
- o Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

La indicación en este Pliego de normativas concretas ha de entenderse referida también a sus disposiciones concordantes y a las posibles modificaciones posteriores que resulten vigentes.

10.- ALCANCE PORMENORIZADO DE LOS TRABAJOS

10.1.- Etapa de redacción de proyectos:

10.1.1.- Estudios previos:

En esta fase se desarrollarán los trabajos necesarios para la correcta comprensión del estado actual del complejo y la definición de los criterios de intervención, constituyendo la base para la redacción del Proyecto Básico y del Proyecto de Ejecución.

A tal efecto, se realizarán, como mínimo, las siguientes actuaciones:

- Análisis y evaluación de los datos de partida facilitados por el Ayuntamiento,



incluyendo el Estudio de Viabilidad aprobado, el programa de necesidades, la previsión de fases de obra, las limitaciones presupuestarias y los condicionantes normativos, con especial atención a los requisitos derivados de la normativa de sostenibilidad energética.

- Comprobación, verificación y, en su caso, completado del levantamiento del estado actual del edificio y de las instalaciones existentes, incluyendo su geometría, distribución, características constructivas y condiciones de uso.
- Análisis detallado del estado de las instalaciones, con especial atención a los sistemas de climatización, ventilación y control higrotérmico del recinto de piscinas, evaluando su funcionamiento real, eficiencia energética y adecuación a las condiciones exigibles.
- Identificación y evaluación de patologías constructivas y deficiencias funcionales, incluyendo aquellas relacionadas con la envolvente, acabados, sistemas constructivos y comportamiento higrotérmico del edificio, así como su incidencia en el confort de los usuarios y en la durabilidad del conjunto.
- Evaluación de la integración funcional del complejo, analizando la adecuación de los espacios existentes al programa de necesidades previsto y las posibilidades de reorganización y mejora del aprovechamiento de los mismos.
- Análisis de las condiciones de ejecución por fases, en coherencia con lo establecido en el Estudio de Viabilidad, incluyendo la compatibilidad entre el desarrollo de las obras y el mantenimiento de la actividad durante la fase inicial.
- Participación en reuniones de trabajo con los servicios técnicos municipales para el seguimiento y coordinación de los trabajos, incluyendo la redacción de actas, así como la elaboración de croquis, planos e informes necesarios para la progresiva definición de la actuación.

Como resultado de esta fase, se elaborará el Proyecto Básico, que recogerá las conclusiones de los análisis realizados y definirá los criterios generales de intervención, la propuesta de ampliación y reforma del complejo, la estrategia de mejora energética —con especial atención a la resolución de las deficiencias detectadas en instalaciones— y el planteamiento general del desarrollo de las obras.

10.1.2.- Redacción del Proyecto de Ejecución y Actividad:

En esta fase se desarrollará de manera completa la solución definida en el Proyecto Básico, mediante la redacción del Proyecto de Ejecución y del Proyecto de Actividad, incorporando todas las determinaciones técnicas, constructivas, económicas y normativas necesarias para la correcta ejecución de las obras y la puesta en funcionamiento del complejo.

A tal efecto, el Proyecto de Ejecución deberá contemplar, como mínimo, los siguientes aspectos:

- Definición completa del edificio, resolviendo el programa de necesidades mediante una adecuada organización funcional de los espacios, incluyendo aquellos elementos y ámbitos que, aun no estando expresamente previstos, resulten necesarios para el correcto funcionamiento del conjunto, tales como espacios para instalaciones, distribución y mantenimiento.
- Definición detallada de los sistemas constructivos, incluyendo soluciones, materiales y detalles constructivos con el grado de desarrollo necesario para su



correcta ejecución, prestando especial atención a la resolución de encuentros, impermeabilizaciones, control de condensaciones y prevención de patologías, así como a las condiciones de accesibilidad, durabilidad y mantenimiento del edificio.

- Desarrollo completo de los sistemas de instalaciones, que deberán ser objeto de definición integral (memoria, cálculos, dimensionado, trazado, equipos y sistemas de control), siendo responsabilidad del técnico competente su justificación y firma. Se prestará especial atención al diseño de los sistemas de climatización, ventilación y control higrotérmico del recinto de piscinas, garantizando su correcto funcionamiento y la resolución de las deficiencias detectadas en el estado actual.
- Integración coordinada entre arquitectura e instalaciones, asegurando la coherencia técnica del conjunto, la compatibilidad entre sistemas y la adecuada implantación de las instalaciones sin menoscabo de los valores funcionales y espaciales del edificio.
- Diseño de las instalaciones con criterios de eficiencia energética, sostenibilidad y facilidad de mantenimiento, contemplando soluciones de alta eficiencia, incorporación de energías renovables y sistemas de control y gestión que permitan la optimización del funcionamiento del edificio.
- Definición de las condiciones de accesibilidad, mantenimiento y explotación, incluyendo la previsión de espacios, accesos y medios necesarios para la correcta operación de las instalaciones en condiciones de seguridad.
- Elaboración de un cuadro resumen de instalaciones y equipos principales, que facilite su identificación, control y mantenimiento posterior.
- Definición y cálculo de las mediciones y el presupuesto de las obras, incluyendo la descomposición de precios y la diferenciación de los costes asociados a actuaciones de rehabilitación energética, en coherencia con lo establecido en el presente pliego.
- Redacción del plan de obra, con estimación del plazo de ejecución y de la programación temporal de las distintas fases.
- Redacción de la documentación técnica complementaria de carácter obligatorio, incluyendo, entre otros, el Estudio de Seguridad y Salud, el Plan de Control de Calidad, el Estudio de Gestión de Residuos y la Certificación Energética de Proyecto, así como cuantos estudios específicos resulten necesarios en función de la naturaleza de la actuación (acústica, iluminación u otros).
- Incorporación de las condiciones derivadas de las autorizaciones administrativas, normativa aplicable, exigencias de las compañías suministradoras y condicionantes técnicos que afecten al desarrollo del proyecto.

El Proyecto de Actividad deberá definir de forma detallada las características de la actividad prevista, las condiciones de uso del edificio, las instalaciones asociadas, sus requerimientos técnicos y su posible incidencia ambiental, incluyendo las medidas correctoras necesarias, con el alcance suficiente para la obtención de las correspondientes licencias o autorizaciones administrativas.



Asimismo, se consideran incluidas dentro del contrato todas aquellas modificaciones del proyecto que resulten necesarias como consecuencia de la tramitación administrativa, de los informes emitidos por las administraciones competentes o de la adaptación a la normativa vigente.

10.2.- Etapa de Dirección Facultativa de las obras:

La Dirección Facultativa, integrada por el/la Arquitecto/a (Director/a de Obra), el/la Arquitecto/a Técnico/a (Director/a de la Ejecución de la Obra) y el/la Coordinador/a de Seguridad y Salud designado por el Ayuntamiento, y con la participación de un/a Ingeniero/a especialista en instalaciones como asistente técnico, desarrollará sus funciones desde las actuaciones previas al inicio de las obras hasta la finalización del período de garantía.

Durante la fase de ejecución, la Dirección Facultativa asumirá las funciones atribuidas por la normativa vigente, incluyendo la revisión y, en su caso, adecuación del proyecto para su correcta ejecución, la comprobación del replanteo y el seguimiento continuo de la obra mediante visitas periódicas e instrucciones documentadas en el Libro de Órdenes y en actas de obra. Asimismo, supervisará la ejecución material, verificando el cumplimiento del proyecto, de la normativa aplicable y de los principios de buena construcción.

Se prestará especial atención al control de aquellos aspectos críticos identificados en el diagnóstico previo, en particular a la correcta ejecución de las soluciones constructivas destinadas a evitar patologías —especialmente las relacionadas con la presencia de agua, filtraciones y condensaciones—, así como al adecuado comportamiento de la envolvente del edificio. Del mismo modo, se realizará un control específico de la ejecución de las instalaciones, con especial énfasis en los sistemas de climatización, ventilación y control higrotérmico del recinto de piscinas, garantizando su correcta implantación, funcionamiento e integración en el conjunto del edificio.

La Dirección Facultativa efectuará además el control de calidad de los materiales, unidades de obra y sistemas ejecutados, la supervisión del Plan de Control de Calidad y del Plan de Gestión de Residuos, así como el seguimiento de las condiciones de seguridad y salud en coordinación con el agente designado al efecto. Igualmente, llevará a cabo el control económico y de plazos, redactando y firmando las certificaciones mensuales, la certificación final y, en su caso, la liquidación de las obras, así como los informes periódicos sobre el estado de las mismas.

A la finalización de las obras, la Dirección Facultativa verificará el correcto funcionamiento del edificio y de todas sus instalaciones, incluyendo su comprobación, regulación y puesta a punto, de modo que se alcancen las condiciones de confort, eficiencia energética y prestaciones previstas en el proyecto. Asimismo, procederá a la emisión del Certificado Final de Obra, a la asistencia al acto de recepción y a la redacción de la documentación final de obra, incluyendo planos “as built”, Libro del Edificio y demás documentación técnica necesaria.

Igualmente, se encargará de la elaboración y tramitación de la documentación precisa para la legalización de las instalaciones y la obtención de las autorizaciones administrativas correspondientes, incluyendo el Certificado de Eficiencia Energética del edificio terminado y su registro.

Durante el período de garantía, la Dirección Facultativa realizará el seguimiento del comportamiento del edificio y de sus instalaciones, supervisando la subsanación de posibles defectos y asegurando el correcto funcionamiento del conjunto. Finalizado dicho período, elaborará un informe final del estado del edificio, que recogerá la evaluación de su funcionamiento y, en su caso, las actuaciones necesarias previas a la liquidación definitiva de las obras.



11.- NORMAS DE PRESENTACIÓN DE LOS TRABAJOS Y DOCUMENTOS

11.1.- Formato de la documentación en papel:

La documentación a entregar en soporte papel deberá presentarse con un formato homogéneo, claro y ordenado, que facilite su consulta y manejo.

Proyectos y estudios técnicos

- Carátulas de planos y portadas: Se utilizará el logo del Ayuntamiento de Sopela.
- Planos:
 - o Se incluirá un índice o relación completa de planos, claramente visible en el interior de la carpeta o contenedor del proyecto, preferentemente plastificado.
 - o Los planos se presentarán doblados a formato DIN A-4 (sin solapa), no encuadernados.
 - o Deberán contar con una numeración o identificación clara y coherente.
 - o Se incluirá una colección de los principales planos en formato reducido DIN A-3 y encuadernados, a fin de facilitar su consulta, con escalas normalizadas que permitan el uso de escalímetros convencionales.
 - o Todos los planos deberán estar fechados y firmados.
- Documentación escrita (memoria, pliego, presupuesto, etc.):
 - o Deberá incluir un índice suficientemente detallado, así como paginación completa.
 - o Se presentará en formato DIN A-4, impresa preferentemente a doble cara, salvo en casos justificados.
 - o Estará encuadernada sin archivadores de anillas, incorporando separadores para diferenciar capítulos y anexos.
 - o Todas las páginas estarán numeradas y contarán con un encabezamiento identificativo del proyecto y del documento.
 - o Deberá ir fechada y firmada.
 - o Se evitará una utilización innecesaria de papel, manteniendo criterios de sostenibilidad.

Otros documentos (informes, certificaciones, actas, etc.)

Se redactarán conforme a los mismos criterios establecidos para la documentación escrita de proyectos.

11.2.- Presentación de los trabajos en soporte informático:

El adjudicatario deberá entregar la totalidad de la documentación en soporte digital, incluyendo todos los contenidos presentados en papel, manteniendo su formato y



organización.

Formatos y programas

- Documentación escrita:
Formato editable compatible con Microsoft Word (versión 2016 o inferior) y en formato PDF.
(Los documentos como informes, actas o certificados podrán entregarse exclusivamente en PDF).
- Mediciones y presupuestos:
Formato BC3 / Presto y en PDF.
- Certificaciones:
En formato PDF.
- Planos:
 - o Formato DWG (Autocad versión 2024 o inferior) y en PDF.
 - o Se incluirán todos los elementos necesarios (referencias externas, imágenes, etc.) y los archivos de configuración gráfica (CTB).
 - o La denominación de los archivos coincidirá con la de los planos en papel.
 - o Se incorporará un índice general de planos.

Organización y compatibilidad

- La estructura de carpetas y archivos deberá reproducir la organización de la documentación en papel, de forma clara y fácilmente identificable.
- Se garantizará la correcta apertura, visualización e impresión de todos los archivos.
- Toda la documentación se entregará también en formato PDF, para facilitar su consulta sin alteraciones.

11.3.- Visado colegial de documentos:

Será obligatorio el visado colegial de los siguientes documentos:

- Proyecto de Ejecución y Proyecto de Actividad
- Documentación Final de Obra y Certificado Final de Obra

12.- NÚMERO DE EJEMPLARES DE LOS DOCUMENTOS A PRESENTAR

Con carácter previo a la entrega definitiva de cualquier trabajo o documento, el adjudicatario deberá presentar una versión "0", en papel y en soporte digital, para su revisión por parte del responsable del Contrato, debiendo incorporar las observaciones que se deriven de dicha revisión antes de la entrega final.

12.1.- Etapa de Redacción de Proyectos:

Estudios previos

- Un (1) ejemplar en soporte papel, debidamente encuadernado o encarpetado conforme al formato normalizado del Servicio de Arquitectura.
- Un (1) ejemplar completo en soporte informático, que incluya la totalidad de la documentación generada.



Proyecto de Ejecución, Proyecto de Actividad y estudios técnicos complementarios

(Incluyendo, entre otros, el Estudio de Seguridad y Salud, el Plan de Control de Calidad y el Estudio de Gestión de Residuos)

- Un (1) ejemplar en soporte papel, debidamente encuadernado o encarpetao conforme al formato normalizado del Servicio de Arquitectura.
- Un (1) ejemplar completo en soporte informático, que incluya la totalidad de la documentación generada.

12.2.- Etapa de Dirección Facultativa de las Obras:

Durante la ejecución de las obras

- La documentación generada en esta fase (certificaciones, informes, actas, etc.) se entregará, como mínimo, en un (1) ejemplar en soporte informático.

Documentación final de obra

A la finalización de las obras, se entregará la siguiente documentación:

- Libro del Edificio – Estado final de obra (“as built”), incluyendo planos, memoria, anexos y documentación de legalización de instalaciones:
 - o Un (1) ejemplar en soporte papel, encarpetao conforme al formato normalizado.
 - o Un (1) ejemplar completo en soporte informático.
- Libro de Control de Calidad:
 - o Un (1) ejemplar en soporte papel.
 - o Un (1) ejemplar en soporte informático.
- Documentación necesaria para la licencia de primera utilización o equivalente:
 - o Un (1) ejemplar en soporte papel.
 - o Un (1) ejemplar en soporte informático.
 - o Se incluirá además reportaje fotográfico final del edificio en formato digital.
- Documentación técnica para la puesta en funcionamiento de la actividad (licencia o comunicación previa):
 - o Un (1) ejemplar en soporte papel.
 - o Un (1) ejemplar en soporte informático.

