BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: https://udalenegoitza.araba.eus/legutio/validacionDoc/?entidad=LEGUTIANO
C0144708b00c1701e7f07ea01b090c29k



**DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA**
**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL AYUNTAMIENTO DE LEGUTIO PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIO**

# REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN Y LA DIRECCIÓN DE LAS OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DE LOS LOCALES DE EQUIPAMIENTO SITOS EN LA CALLE BEHEKO Nº 19 Y 21 DE LEGUTIO, TITULARIDAD DEL AYUNTAMIENTO DE LEGUTIO, DESTINADOS A GIMNASIO MUNICIPAL.

## 1.- OBJETO

La presente Memoria Técnica tiene por objeto definir las necesidades funcionales, espaciales y técnicas que deberán ser tenidas en consideración para la redacción del proyecto de acondicionamiento de un local situado en planta baja de un edificio de viviendas, destinado a albergar el nuevo gimnasio municipal de Legutio.

Los locales se sitúan en la calle Beheko nº 19 y 21 de la localidad de Legutio (Álava).

El presente documento se configura como documentación complementaria al Pliego de Prescripciones Técnicas que regirá la contratación de los servicios de redacción del correspondiente proyecto, y tiene como finalidad trasladar al equipo redactor las necesidades y condicionantes principales de la actuación.

El proyecto deberá desarrollar, justificar y definir técnicamente todas las actuaciones necesarias para transformar el local existente en un establecimiento destinado a uso deportivo, garantizando su adecuación funcional, constructiva y normativa, así como la correcta integración de las nuevas instalaciones en el edificio existente.

Las soluciones finalmente adoptadas deberán ser determinadas por el equipo redactor a partir del análisis del local, sus características constructivas y estructurales, las instalaciones existentes, el programa funcional previsto y la normativa de aplicación.

BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: https://udalenegoitza.araba.eus/legutio/validacionDoc/?entidad=LEGUTIANO
C0144708b00c1701e7f07ea01b090c29k



## 2. ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ACTUACIÓN

El Ayuntamiento de Legutio prevé la implantación de un nuevo gimnasio municipal en un local situado en planta baja de un edificio de viviendas.

La actuación tiene como finalidad dotar al municipio de un equipamiento deportivo destinado al ejercicio físico y a la realización de diferentes actividades dirigidas, disponiendo de espacios diferenciados para las distintas modalidades de uso.

La especial ubicación del gimnasio, en planta baja de un edificio con viviendas en las plantas superiores, constituye un condicionante fundamental de la actuación, especialmente en lo relativo a la generación y transmisión de ruido y vibraciones.

Por este motivo, el proyecto deberá abordar de manera específica las condiciones de aislamiento y acondicionamiento acústico del establecimiento, así como las medidas necesarias para evitar que el funcionamiento ordinario del gimnasio produzca molestias a los usuarios de las viviendas existentes en el edificio.

## 3. PROGRAMA FUNCIONAL

El programa funcional previsto contempla, con carácter general, los siguientes espacios:

- Sala 1: sala destinada a actividades dirigidas.
- Sala 2: sala destinada a actividades con utilización de tatami.
- Sala 3: sala destinada a musculación.
- Sala 4: sala destinada a cardio, máquinas y ejercicios con colchonetas.
- Vestuario masculino.
- Vestuario femenino.
- Zona de sauna de uso mixto.
- Aseos.
- Zona de taquillas.
- Pequeño despacho destinado al técnico competente del área municipal de Deportes.
- Cuarto de instalaciones.

BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: https://udalenegoitza.araba.eus/legutio/validacionDoc/?entidad=LEGUTIANO
C0144708b00c1701e7f07ea01b090c29k



- Espacios de circulación, distribución, almacenamiento y demás espacios auxiliares que resulten necesarios para el correcto funcionamiento del equipamiento.

La distribución indicada constituye el programa funcional de partida, debiendo el equipo redactor analizar y desarrollar la organización espacial más adecuada en función de las dimensiones y características reales del local, de las necesidades de funcionamiento y de las exigencias normativas.

El Aforo del gimnasio será inferior a 300 personas.

La superficie y configuración definitiva de cada espacio deberán quedar justificadas en el proyecto.

**4. FASES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

Consistirá en la redacción del Proyecto de Ejecución. Definirá las obras de ejecución con el detalle suficiente y adecuado a sus características, de modo que pueda comprobarse que las soluciones propuestas cumplen las exigencias básicas del CTE, normativa urbanística municipal y demás normativa aplicable, pudiendo ser valoradas e interpretadas inequívocamente durante su ejecución.

El contenido documental del Proyecto de Ejecución será el establecido en el Anexo I y será suficiente para llevar a cabo la obra proyectada. Se incorporarán los desarrollos de cualquier instalación necesarios para la obtención de los correspondientes visados en la Delegación de Industria. El contrato incluirá además la redacción de los siguientes documentos:

- Proyectos específicos de instalaciones, de acuerdo con sus reglamentaciones específicas.
- Programa de Trabajo
- Estudio de Seguridad y Salud.
- Estudio de Gestión de Residuos y Materiales de Construcción y Demolición
- Plan de Control de Calidad.
- Certificado de Eficiencia Energética de proyecto y su posterior inscripción en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Euskadi.

BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: https://udalenegoitza.araba.eus/legutio/validacionDoc/?entidad=LEGUTIANO
C0144708b00c1701e7f07ea01b090c29k



La Certificación Energética del Edificio será objeto de Control Externo conforme a lo regulado en el Decreto 25/2019, de 26 de febrero, de la certificación de la eficiencia energética de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco, su procedimiento de control y registro. El Servicio de Construcciones pondrá en contacto al controlador externo y al equipo adjudicatario. El equipo adjudicatario está obligado a asistir y facilitar al controlador externo cualquier documentación que éste pueda requerir.

## 5. CONDICIONANTES ESPECIALES

### 5.1 ACÚSTICOS

El nuevo gimnasio se situará bajo viviendas existentes, por lo que el proyecto deberá garantizar la compatibilidad entre el uso deportivo previsto y el uso residencial del edificio.

A tal efecto, el equipo redactor deberá realizar o incorporar al proyecto un estudio acústico específico, suscrito por técnico competente cuando así resulte exigible, que analice las diferentes fuentes de ruido y vibraciones asociadas a la actividad.

El estudio deberá valorar tanto el ruido aéreo como el ruido de impacto y la transmisión estructural de vibraciones, prestando especial atención a la transmisión hacia las viviendas situadas inmediatamente sobre el local.

En función de los resultados obtenidos, el proyecto deberá definir las medidas correctoras y soluciones constructivas necesarias. El objetivo será garantizar el cumplimiento de las exigencias acústicas que resulten de aplicación y minimizar las molestias derivadas del funcionamiento ordinario del gimnasio.

El acondicionamiento acústico deberá abordarse desde las primeras fases del diseño y coordinarse con la distribución arquitectónica, estructura e instalaciones.

### 5.2 INSTALACIONES

Por las características propias de la actividad deportiva, el proyecto deberá prestar especial atención al diseño y dimensionamiento de los sistemas de ventilación y climatización.

BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: https://udalenegoitza.araba.eus/legutio/validacionDoc/?entidad=LEGUTIANO
C0144708b00c1701e7f07ea01b090c29k



El dimensionamiento deberá realizarse considerando la ocupación prevista, las diferentes actividades desarrolladas, las cargas térmicas, la producción de calor y humedad derivada de la actividad física y las necesidades específicas de cada espacio. No se considerará suficiente la adaptación de las instalaciones propias de un local de uso convencional si estas no resultan adecuadas para las condiciones reales de ocupación y actividad del gimnasio.

Deberán estudiarse igualmente la ubicación de equipos, conductos, rejillas y elementos terminales, así como las posibles transmisiones acústicas asociadas a la instalación.

Dadas las características del uso previsto y la ubicación del local dentro de un edificio residencial, se considera necesario que la redacción del proyecto cuente con la participación de profesionales con experiencia específica en las diferentes disciplinas implicadas.

**5.3 SOBRECALENTAMIENTO**

Se tendrá especial cuidado en la protección de la incidencia solar al oeste y el consiguiente sobrecalentamiento de las estancias.

**6. ESTIMACIÓN DEL PRECIO**

La superficie de los locales según la documentación de catastro es la siguiente:

Locales en c/ Beheko nº 19:

Local 1: 178,14 m2
Local 2: 159,70 m2

Locales en c/ Beheko nº 21:

Local 3: 294,02 m2

Total: 631,86 m2

BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: https://udalenegoitza.araba.eus/legutio/validacionDoc/?entidad=LEGUTIANO
C0144708b00c1701e7f07ea01b090c29k



El ratio precio/superficie fijada para intervenciones de este tipo se fija en 1.400,00 €/m2 por asimilación de otras obras de similares características llevadas a cabo recientemente.

Presupuesto de Contrata: 631,86 m2 x 1.400,00 €/m2 = 884.604,00 €
Presupuesto de Ejecución material: 743.364,71 €
Honorarios misión completa (Proyecto + Dirección de obra) aplicando coeficiente (10%; superficie construida intervalo entre 500,00 m2 y 1.000,00 m2) 74.336,47 €
Desglose Honorarios misión completa (70% proyecto y 30% Dirección de Obra): 52.035,53 € y 22.300,94 €.
Honorarios Dirección de Ejecución (Equivalente a Dirección de Obra) 22.300,94 €
Honorarios Totales Contrato: 103.540,08 €

**7. CRONOGRAMA DE LA PRESTACIÓN**

**PROYECTO DE EJECUCIÓN**

**1ª Reunión**

**Al día siguiente de la firma del contrato**, en las instalaciones municipales. Deberán asistir de manera ineludible los 4 perfiles técnicos. Se revisará el anteproyecto y se aclararán todas las dudas para realizar el proyecto cumpliendo rigurosamente los plazos establecidos. Se realizará una visita a los locales para aclarar las dudas que surgieran.

**2ª reunión**

**A los 7 días naturales** desde la firma de contrato. Se aclararán cuestiones técnicas surgidas durante la semana para resolver el Proyecto de ejecución.

**Presentación**

**A la consecución del Plazo.**

**DIRECCIÓN**

**Condicionada a la futura licitación de la obra.**

BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: https://udalenegoitza.araba.eus/legutio/validacionDoc/?entidad=LEGUTIANO
C0144708b00c1701e7f07ea01b090c29k



## 8. DOCUMENTACIÓN INCLUIDA EN LA LICITACIÓN JUNTO CON LA MEMORIA

- BN-1 A 2009 009 LEGUTIANO planos arquitectura REV 20211217
  Planos de arquitectura del Final de Obra
- BN-1 A 2009 009 LEGUTIANO planos instalaciones REV 02
  Planos de arquitectura del Final de Obra
- EI 322_Anteproyecto_ED01
  Distribución propuesta
- EI 322_RasantesForjados_ED01
  Esquema de rasantes de forjados

**Ibai Usandizaga Garaigordobil**
Arquitecto Asesor Municipal de Legutio
a 23 de septiembre de 2.026

