DURANGO
Udala • Ayuntamiento

DOKUMENTUA / DOCUMENTO**:** Baldintza teknikoen plegua / Pliego de Prescripciones Técnicas

SAILA / DEPARTAMENTO: Bulego Teknikoa · Oficina Técnica

IZENBURUA/ TÍTULO**:** Servicio de asistencia técnica en la redacción del proyecto de ejecución para las obras de mejora energética de la Casa Consistorial de Durango

De acuerdo con el artículo 124 de Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP en adelante), el órgano de contratación aprobará con anterioridad a la autorización del gasto o conjuntamente con ella, y siempre antes de la licitación del contrato, o de no existir esta, antes de su adjudicación, los pliegos y documentos que contengan las prescripciones técnicas particulares que hayan de regir la realización de la prestación y definan sus calidades, sus condiciones sociales y ambientales, de conformidad con los requisitos que para cada contrato establece la presente Ley, y solo podrán ser modificados con posterioridad por error material, de hecho o aritmético. En otro caso, la modificación del pliego conllevará la retroacción de actuaciones.

1. OBJETO DEL PLIEGO

El objeto del Pliego es definir las prescripciones técnicas que regirán para adjudicar mediante procedimiento abierto del contrato de servicios de asistencia técnica en la redacción proyecto de ejecución para las obras de mejora energética de la Casa Consistorial de Durango.

2. ANTECEDENTES

Se trata del edificio propiedad del Ayuntamiento de Durango que se encuentra situado en Barrenkalea, 17, dentro del Casco Histórico de Durango.

Además de estar ubicado dentro del ámbito de protección establecido por el DECRETO 4/1997, de 14 de enero, por el que se califica como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Durango; cuenta con elementos catalogados como de Protección Especial, condiciones que deberán tenerse en cuenta a la hora de redactar el proyecto y durante la ejecución de la obra.

Es un edificio formado por dos construcciones colindantes, de origen independiente, pero actualmente comunicados por el interior en sus distintas plantas. La parte más antigua de ambas construcciones, con acceso desde Zeharkalea, cuenta con un espacio de porche y oficinas en PB y dos plantas altas. Sin embargo, el edificio acceso con acceso desde Barrenkalea, cuenta con PB, entreplanta y tres plantas altas. Las fachadas principales de ambos edificios ocupan varios alzados de Barrenkalea, Zeharkalea y Artekalea, y sus fachadas interiores están orientadas a dos pequeños patios interiores y la cárcava. La cubierta general es inclinada a excepción de una zona de terraza accesible en planta 3ª.

El edificio ha ido renovándose mediante distintas reformas para adaptarse a las distintas necesidades que han ido surgiendo al paso de los años, siendo la última actuación la reforma de las dependencias de la Policía Municipal, finalizada en 2023 y que ocupa parte de la planta baja y la entreplanta del edificio Casa Consistorial.

Las exigencias de mejorar la eficiencia energética de los edificios con objeto de alcanzar los objetivos incluidos en el Plan de Energía y Clima, en 2025 se elaboró el “Estudio para la Mejora

Documento firmado electrónicamente (RD 167/2009), autenticado y verificable mediante el CSV: 16340665521654334657
CSVak legeztatu eta egiaztatzen duen agiria, elektronikoki sinatua

Energética del Ayuntamiento de Durango". El análisis de los datos contenidos en dicho estudio han servido de base para fijar los objetivos que se pretenden alcanzar con el presente Proyecto.

3. DESCRIPCIÓN DE LAS ZONAS DE ACTUACIÓN

Según se describe en el apartado anterior, ya que la zona destinada a las dependencias de la Policía Municipal de Durango está recientemente reformada, parte de la planta baja y de la entreplanta del edificio quedarán excluidas del objeto del presente contrato.

El edificio objeto de actuación dispone de las siguientes superficies:

	SUPERFICIE CONSTRUIDA
Planta baja	241,98 m²
Entreplanta	97,32 m²
Planta Primera	813,90 m²
Planta Segunda	765,23 m²
Planta Tercera	279,63 m²
TOTAL	**2.198,06 m²**

Actualmente el edificio está en uso y alberga distintas áreas administrativas. Esta circunstancia deberá tenerse en cuenta en las distintas fases de redacción de proyecto y ejecución de obra, adecuándose las actuaciones al habitual funcionamiento del edificio.

4. OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

El objetivo principal de la intervención es lograr la mejora energética del edificio Casa Consistorial de Durango, mediante la adopción de medidas pasivas y activas que reduzcan la demanda energética y el gasto energético. No conlleva alteraciones sustanciales en las distribuciones existentes, pero la intervención plantea actuaciones en cerramientos exteriores, las instalaciones y cualquier trabajo derivado de los anteriores.

La intervención se plantea en diferentes áreas, con el fin de poder plantear las estrategias necesarias de cara a la inversión económica a realizar, pudiendo abordarlas en distintas fases y asegurando de este modo la viabilidad del proyecto y manteniendo operativo el funcionamiento de las labores administrativas que en el edificio se desarrollan.
La intervención por tanto se enfoca principalmente en conseguir los siguientes objetivos:

Medidas Activas – Sustitución y mejora de las instalaciones térmicas

El proyecto a licitar deberá definir la sustitución de la actual caldera de gas y la batería de bombas de calor exteriores, así como la red de unidades interiores de climatización.
Para el correcto dimensionado y diseño de la instalación, el equipo redactor deberá analizar varios escenarios técnicos de ejecución, condicionados por los siguientes aspectos:

• Estado de las canalizaciones: Se deberá incluir una investigación exhaustiva del estado físico y estanqueidad de las tuberías de cobre existentes.

• Control Inteligente: El proyecto deberá estudiar la implantación de un Sistema de Gestión Técnica del Edificio (BMS) integral.

Documento firmado electrónicamente (RD 167/2009), autenticado y verificable mediante el CSV: 16340665521654334657
CSVak legeztatu eta egiaztatzen duen agiria, elektronikoki sinatua

• Valoración Económica Estimada: En función del desarrollo específico del proyecto y del estado de las conducciones y equipos, el coste estimado para la ejecución de las medidas activas se situará en una horquilla de entre 240.000 € y 300.000 € (PEC).

Medidas Pasivas – Aislamiento y Envolvente Térmica

En paralelo a la intervención en los sistemas de climatización, el proyecto debe contemplar la mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir la transmitancia, adaptando las soluciones a la catalogación patrimonial del inmueble.
El equipo redactor deberá desarrollar las siguientes líneas de actuación:

• Fachadas y Patios: Se proyectará la instalación de un Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior (SATE) en las fachadas de los patios interiores. Por el contrario, en las fachadas exteriores principales, dado su nivel de protección, se plantearán labores de mantenimiento, reparación de elementos decorativos, limpieza y pintura.

• Cubiertas y Porche: Se planteará una actuación integral de aislamiento en la cubierta general (recuperando el material de cobertura existente en la medida de lo posible), así como en las azoteas/terrazas y en el entrevigado del porche de la planta baja.

• Carpinterías: Se analizará la viabilidad y conveniencia de sustituir las carpinterías completas o únicamente actualizar los vidrios, dependiendo del estado de conservación y el valor patrimonial de cada hueco.

• Valoración Económica Estimada: La inversión estimada para el paquete de medidas pasivas oscilará entre los 400.000 € y 450.000 € (PEC), dependiendo de las soluciones constructivas finales adoptadas en proyecto.

Acondicionamiento y Ventilación del Salón de Plenos

• Problemática del espacio: El Salón de Plenos (con unas dimensiones aprox. de 6,50 x 18,50 m y 4 m de altura) presenta un perfil de uso muy discontinuo, con momentos de ocupación máxima. Actualmente carece de refrigeración y ventilación forzada, lo que penaliza la calidad del aire interior durante los eventos institucionales. Además, cuenta con un techo abovedado y panelados clásicos de cierto valor estético.

• Alcance del proyecto: El adjudicatario deberá estudiar y definir una solución técnica independiente para la climatización y la ventilación mecánica (cumpliendo exigencias RITE de calidad de aire) exclusiva para esta sala. Dicha propuesta deberá garantizar el confort térmico asegurando, al mismo tiempo, una integración arquitectónica que no altere la estética patrimonial del espacio.

• Valoración Económica Estimada: Se estima un coste para esta intervención específica de entre 30.000 € y 40.000 € (PEC).

Otras actuaciones a incluir en el proyecto

Durante la fase de redacción del proyecto, el equipo adjudicatario deberá analizar el funcionamiento higrotérmico de otros espacios singulares del edificio que han reportado disconfort. En concreto, se deberá estudiar la oficina de Cultura y el Servicio de Atención Ciudadana (SAC), ambos en PB, proponiendo las medidas correctoras oportunas.

Documento firmado electrónicamente (RD 167/2009), autenticado y verificable mediante el CSV: 16340665521654334657
CSVak legeztatu eta egiaztatzen duen agiria, elektronikoki sinatua

5. OBJETO Y ALCANCE DEL CONTRATO

Se trata de un contrato de servicios de “asistencia técnica en la redacción de proyecto de ejecución para las obras de mejora energética de la Casa Consistorial de Durango”.

El alcance del trabajo a realizar por el equipo técnico adjudicatario, es el siguiente:

• Proyecto de ejecución

La entidad adjudicataria del contrato deberá llevar a cabo todos los trabajos necesarios para la consecución del objeto definido, abarcando de forma integral la redacción de los documentos técnicos y la prestación de asistencias técnicas complementarias.

5.1. Proyecto de Ejecución de la obra

Alcance de los trabajos

El contrato de redacción del proyecto deberá exigir, como mínimo, el desarrollo de las siguientes fases y trabajos previos:

- Toma de datos y análisis de la documentación existente: Revisión de los planos históricos, esquemas del edificio y realización de mediciones in situ mediante tecnología láser para garantizar la exactitud de las preexistencias.

- Levantamiento de planos que definan del estado actual del edificio.

- Auditoría técnica de las instalaciones existentes: Inspección del estado físico de las instalaciones actuales, con especial foco en la red de tuberías de climatización VRV. Este apartado incluirá la realización de pruebas de presión (estanqueidad), catas en falsos techos y análisis del estado de las líneas frigoríficas.

- Redacción del Proyecto de Ejecución y Fases: Con la información previa validada, se redactará el Proyecto de Ejecución completo. El documento estructurará las obras en las fases previamente acordadas (Fase A: Climatización; Fase B: Envolvente; Salón de Plenos, etc.). Durante esta fase, el equipo redactor deberá mantener un mínimo de dos reuniones de control y seguimiento con los servicios técnicos municipales para ajustar, validar y refinar la propuesta técnica definitiva antes de su entrega.

Contenido mínimo del proyecto de ejecución

El Proyecto de Ejecución para la mejora energética de la Casa Consistorial deberá desarrollarse con un alto nivel de detalle y abarcar todos los elementos necesarios para la ejecución material de las obras. Se considera contenido mínimo obligatorio del proyecto el siguiente, sin perjuicio de que el licitador pueda ampliarlo o mejorarlo:

• Memoria (y Anexos a la Memoria): que deberá incluir, al menos:

Documento firmado electrónicamente (RD 167/2009), autenticado y verificable mediante el CSV: 16340665521654334657
CSVak legeztatu eta egiaztatzen duen agiria, elektronikoki sinatua

– Antecedentes y punto de partida: descripción del contexto del proyecto, referencias a estudios previos, acuerdos municipales relevantes, y resumen del estado actual del edificio (usos, superficies, instalaciones, datos energéticos,…).

– Justificación de la solución adoptada: explicación técnica de las decisiones de diseño, incluyendo una comparación con posibles alternativas consideradas. En este apartado se deberá justificar explícitamente la incorporación de soluciones sostenibles, así como cualquier otra medida innovadora introducida.

– Acreditación del cumplimiento de la normativa técnica aplicable: enumerando y verificando el cumplimiento de las normas de obligado cumplimiento.

– Criterios de sostenibilidad empleados: descripción de las medidas de sostenibilidad ambiental incorporadas en el proyecto, más allá de las exigencias mínimas. Se detallará cómo el diseño propuesto mejora la eficiencia energética y la integración ambiental. Todo ello deberá explicarse y cuantificarse en la medida de lo posible (p. ej., % de ahorro energético estimado).

– Cronograma de las obras: un plan temporal orientativo de la ejecución del proyecto, estimando la duración y secuencia de las fases de obra. Este cronograma servirá para evaluar la planificación, aunque la programación definitiva luego corresponda a la empresa constructora adjudicataria de la obra.

– Cálculos e Instalaciones: se incluirán los cálculos justificativos y dimensionamientos de todas las instalaciones, incluso de algún elemento estructural relevante si fuera necesario. Todos los cálculos deberán presentarse de forma comprensible, con referencia a las hipótesis y normas empleadas.

• Planos: se aportará un conjunto completo de planos, en formatos pdf y dwg, diferenciados por disciplinas, a escalas adecuadas, que cubran los siguientes contenidos mínimos:

– Planos de Situación y Emplazamiento: Ubicación general del proyecto en el término municipal de Durango y plano catastral/urbanístico delimitando el ámbito de actuación exacto.

– Plano de Estado Actual: Reflejando plantas, alzados y secciones del estado actual de arquitectura e instalaciones.

– Planos de Proyecto – Reflejando la solución proyectada en plantas, alzados y secciones de arquitectura e instalaciones. Incluyendo todos los detalles necesarios para definir la solución.

– Planos de Estructuras: Si el proyecto incluye elementos estructurales, se aportarán planos de armado, sección y detalle de dichos elementos estructurales con sus especificaciones.

– Planos de Detalles Constructivos: Detalles a escala adecuada de las soluciones constructivas específicas, detalle de encuentros, etc.

– Otros Planos: Cualesquiera otros que fueran necesarios por requerimiento normativo o para la comprensión del proyecto.

• Instrucciones provisionales de uso y mantenimiento: se elaborará un manual con las recomendaciones para la correcta conservación del edificio reformado y sus instalaciones una

Documento firmado electrónicamente (RD 167/2009), autenticado y verificable mediante el CSV: 16340665521654334657
CSVak legeztatu eta egiaztatzen duen agiria, elektronikoki sinatua

vez construido, incluyendo las fichas de mantenimiento, revisiones periódicas, etc. Este manual servirá al Ayuntamiento para planificar el mantenimiento preventivo a lo largo de la vida útil de la instalación.

• Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (PPTP) de la obra: un pliego específico que formará parte del proyecto, donde se detallen las condiciones técnicas de ejecución, materiales, controles de calidad y obligaciones del contratista de las obras. Este documento, redactado por el proyectista, establece las reglas técnicas para la fase de obras.

• Presupuesto: Se confeccionará el presupuesto detallado de ejecución material del conjunto de las obras, con partidas con textos detallados para cada unidad de obra, mediciones completas desglosadas y un resumen general. Incluirá el presupuesto separado por capítulos y reflejará los costes directos, indirectos, gastos generales y beneficio industrial, así como el IVA correspondiente.

• Estudio de Seguridad y Salud: Documento que, conforme al RD 1627/1997, evaluará los riesgos laborales específicos de las obras proyectadas e incluirá las medidas preventivas y protecciones colectivas e individuales a adoptar durante la ejecución, planos de señalización y planos de implantación de instalaciones auxiliares de obra (acopios, vallas de obra, casetas, andamios, etc.).

• Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición: De acuerdo con el RD 105/2008 y el Decreto 112/2012, de Euskadi, se elaborará un estudio indicando la tipología y estimación cuantitativa de los residuos a generar por las obras, así como el plan de gestión previsto (segregación, almacenamiento, transporte y entrega a gestor autorizado de cada fracción). Este estudio se realizará con la ayuda de la herramienta EEH Aurrezten del Ihobe.

• Programa de Control de Calidad de la obra: Documento que detalle qué ensayos y comprobaciones de calidad se deberán realizar durante la ejecución de la obra, con referencia a normativa UNE de ensayos, frecuencias, criterios de aceptación y rechazo, y laboratorios de referencia.

• Certificado de eficiencia energética. Documento que estime la calificación energética estimada antes de la reforma y después de la reforma, para confirmar las mejoras de eficiencia energética obtenidas con la intervención. Este se realizará mediante programa informático homologado que permita su auditoria por una empresa externa si fuera necesario.

Todos estos contenidos forman parte del encargo básico. El licitador podrá proponer, en su oferta técnica, mejoras o ampliaciones sobre estos mínimos (por ejemplo, aportar fotografías 3D o renders, maquetas, etc.), pero en ningún caso podrá omitir ninguno de los apartados aquí enumerados en la redacción final del proyecto.

Consideraciones de proyecto

• El programa de necesidades será, el que resuelva los objetivos de la actuación detallados en el apartado 4º del presente documento.

• Para la redacción definitiva del proyecto se deberán tener en cuenta las necesidades devenidas por las exigencias de la Agencia Vasca del Agua y del Servicio de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco.

Documento firmado electrónicamente (RD 167/2009), autenticado y verificable mediante el CSV: 16340665521654334657
CSVak legeztatu eta egiaztatzen duen agiria, elektronikoki sinatua

• El proyecto deberá incorporar criterios de sostenibilidad, como máxima eficiencia energética y uso de energías renovables.

• El proyecto deberá incorporar directrices de accesibilidad y perspectiva de género.

• El proyecto deberá incorporar directrices de mejora en la sostenibilidad y calidad ambiental sobre productos y sistemas a emplear, así como posibilidades de reutilización "in situ" de RCDs, etc.

• El proyecto recogerá los porcentajes de subproductos, materias primas secundarias, materiales reciclados o provenientes de procesos de preparación para la reutilización que se pueden obtener en la obra. Los pliegos de prescripciones incluirán los porcentajes mínimos de utilización de dichos materiales; que será del 40%, salvo que por motivos técnicos justificados este porcentaje deba ser reducido. Todo ello, de acuerdo con lo establecido en el artículo 84 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

• El equipo redactor deberá adecuar el proyecto a las exigencias y condicionantes de la administración sectorial, incluyendo para ello los documentos de desarrollo y de detalle necesarios.

• El equipo redactor asistirá técnicamente al Ayuntamiento para la preparación de los pliegos de contratación de las empresas licitadoras de las obras de rehabilitación; quedando incluido el coste de dicha asistencia en el presente contrato.

• El equipo redactor deberá asesorar e intervenir en las exposiciones públicas que organice el Ayuntamiento sobre el proyecto en cuestión, tanto durante la fase de redacción, como a la finalización de este.

• Se presentará el proyecto en formato .pdf indexado. También se aportarán todos los archivos en formato digital original del software utilizado para la elaboración de cada una de las partes del proyecto.

6. FORMA DE PAGO

La forma de pago de los servicios a prestar es la siguiente:

- El 20% a la entrega de del borrador del proyecto.
- El 80% validación técnica del proyecto, por el personal técnico municipal.

7. PLAZOS

La ejecución del presente contrato comenzará a contar tras la firma del mismo.

Fase de proyecto de ejecución

Borrador

Una vez recopilada la información disponible y celebradas las reuniones iniciales con los/as responsables municipales, la adjudicataria elaborará, en un plazo de 1,5 meses, un borrador que recoja las distintas alternativas de implantación y las posibles soluciones iniciales.

Documento firmado electrónicamente (RD 167/2009), autenticado y verificable mediante el CSV: 16340665521654334657
CSVak legeztatu eta egiaztatzen duen agiria, elektronikoki sinatua

DURANGO
Udala • Ayuntamiento

Este documento preliminar tendrá como finalidad alinear criterios, orientar el desarrollo del Proyecto y servir de base para su posterior definición. El borrador será entregado a la persona responsable del contrato para su revisión y validación.

Proyecto definitivo

Tras la revisión del borrador por parte del Ayuntamiento, la adjudicataria deberá incorporar, en su caso, las modificaciones y observaciones indicadas por la persona responsable del contrato, adaptando el documento a los intereses y necesidades municipales.

El plazo parcial para la elaboración y entrega del Proyecto definitivo será de 3 meses, contados desde la firma del contrato.

Durango, 28 de octubre de 2026

Ainhoa Artola Santa Kruz
Udaleko arkitekto teknikoa
Arquitecta técnica
municipal

Elektronikoki izenpeturiko agiria
Arquitecta técnica municipal

Documento firmado electrónicamente (RD 167/2009), autenticado y verificable mediante el CSV: 16340665521654334657
CSVak legeztatu eta egiaztatzen duen agiria, elektronikoki sinatua