



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS

**QUE HAN DE REGIR CONTRATACIÓN DE LAS
OBRAS DE HABILITACIÓN DE LOCAL PARA
CENTRO DE INNOVACIÓN TERRITORIAL EN
ESTELLA**

MARZO 2026



Navarra de Servicios y Tecnologías, S.A.

| C/ Orcoyen, s/n. 31011 Pamplona - Navarra |
| info@nasertic.es | www.nasertic.es
| Tel: 848 420 500 | Fax: 848 426 751

Índice

1	OBJETO	2
2	CONDICIONES GENERALES	3
3	DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR	4
3.1	OBRA CIVIL	6
3.1.1	Derribo de tabiques interiores.....	6
3.1.2	Instalación de nueva mampara acristalada	8
3.1.3	Instalación de nuevo tabique móvil acústico	8
3.1.4	Creación de un nuevo aseo con acceso universal y almacén.....	9
3.1.5	Instalación de suelo vinílico	9
3.1.6	Saneado de paredes y techos	10
3.1.7	Otros.....	10
3.2	INSTALACIONES	11
3.2.1	Electricidad y telecomunicaciones.....	11
3.2.2	Climatización	11
3.2.3	Protección contra incendios	11
3.2.4	Fontanería y saneamiento	12
3.3	OTROS.....	12
4	OTROS TRABAJOS INCLUIDOS DENTRO DEL PRECIO	13
5	CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	14
5.1	Organización de la obra y responsables.....	14
5.2	Dirección de obra y órdenes	14
5.3	Documentación final de obra	14
5.4	Ejecución y responsabilidad del contratista	14
5.5	Modificación de las Obras y trabajos inicialmente no previstos	15
5.6	Programa de ejecución.....	16
5.7	Comunicaciones	16
5.8	Seguridad y Salud. Prevención de Riesgos Laborales	16
6	PLAZO DE EJECUCIÓN	16
7	RECEPCIÓN DE LAS OBRAS	17

Figuras

Figura 1: Ubicación de la nueva sede del CIT en Estella.....	3
Figura 2: Distribución actual de despachos	4
Figura 3: Propuesta de intervención.....	5
Figura 4: Distribución final deseada	5
Figura 5: Tabique interior entre zona de espera y área de rehabilitación.....	6
Figura 6: Tabique acristalado entre zona de espera y administración	7
Figura 7: Tabique interior y puertas de acceso a sala reuniones y área de urbanismo 1	7
Figura 8: Ejemplo de tabique móvil acústico	8
Figura 9: Nuevo aseo adaptado y sala de rack / almacén.....	9

1 OBJETO

NASERTIC gestiona la iniciativa de Gobierno de Navarra, a través de un encargo realizado por el Departamento de Cohesión Territorial, de diseñar y ejecutar dos proyectos piloto del Centro de Innovación Territorial de Navarra en el marco de la Estrategia de Lucha contra la despoblación de Navarra. Dichos proyectos piloto serán ubicados en la zona de Tierra Estella y de Sangüesa.

Es objeto del presente Pliego el establecimiento de las prescripciones técnicas con arreglo a las cuales ha de llevarse a cabo la contratación y ejecución de las obras de habilitación del antiguo local de la Oficina de Rehabilitación (ORVE) de Estella para albergar la sede física del nuevo Centro de Innovación Territorial (CIT) en Estella, de acuerdo con las definiciones contenidas en el presente pliego.

La superficie construida del local es de 213,90 m² (119,60 m² en planta baja y 94,30 m² en planta primera), se localiza en la planta baja de un edificio situado en la parcela 305 del polígono 3 de Estella-Lizarrá y su uso global es oficinas. El local se dispone en la Calle Fray Diego de Estella nº 3.

El programa del CENTRO DE INNOVACIÓN TERRITORIAL DE ESTELLA se diseña para 11 puestos de trabajo y contará con los siguientes espacios:

- Planta baja
 - Zona de acceso y recepción
 - Zona de trabajo tipo coworking
 - Sala multiusos
 - Aseo adaptado
 - Sala técnica y almacén
- Planta primera
 - Zona de trabajo tipo coworking
 - Office
 - Archivo



Figura 1: Ubicación de la nueva sede del CIT en Estella

A continuación, se explican los aspectos de índole formal y técnica que los licitadores deberán tener en consideración a la hora de redactar sus propuestas.

2 CONDICIONES GENERALES

Se ejecutarán todos los trabajos indicados en el presente pliego para terminar la obra a satisfacción de NASERTIC, la terminación de todos estos trabajos será completada de acuerdo con la normativa vigente y según las indicaciones de NASERTIC.

Como aspecto de especial importancia debe considerarse que la obra que se licita lleva implícitos una serie de condicionantes específicos, recogiendo aquí las directrices generales que deberán tenerse en cuenta para la ejecución de las obras:

- Las obras deberán realizarse minimizando las afecciones al tráfico rodado (Calle Fray Diego de Estella) así como peatonal. Se deberá tener especial cuidado en las afecciones, fundamentalmente de ruido, a los vecinos de los inmuebles más cercanos respetándose en todo momento los horarios de descanso.
- El contratista deberá informar a NASERTIC en el plazo de dos semanas desde el inicio de la obra de las fechas de recepción en obra de los diferentes suministros de materiales, con el objeto de asegurar el cumplimiento del plazo ofertado.
- Debido a la zona donde se va a intervenir, se deberá prestar especial atención a los medios de transporte y a la limpieza de los viales de acceso a la obra y de los entornos de la misma.
- Deberá prestarse especial cuidado con los elementos de protección y vallas de seguridad en todo el perímetro de la obra y en especial en la zona próxima a la obra, teniendo en cuenta la presencia continua de personas en las cercanías de la obra.
- En ningún momento los acopios, almacenamiento, trabajos de obra y tareas de carga y descarga, impedirán el movimiento y circulación en la zona.

3 DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR

La intervención se basa en el derribo de varios tabiques interiores, así como la creación de algún nuevo cerramiento acristalado, con el fin de dotar a la planta baja de una mayor sensación de amplitud. De igual forma se deberán adaptar ciertos elementos con el fin de habilitar espacios necesarios para la implantación de CIT Estella.

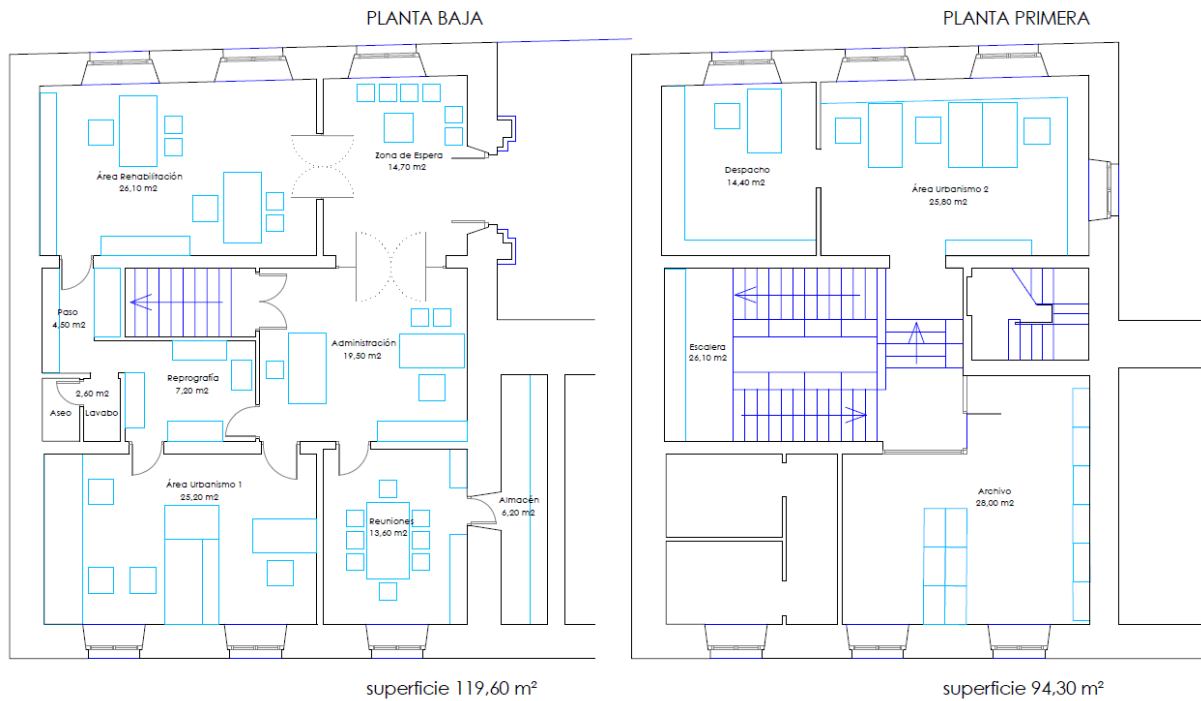


Figura 2: Distribución actual de despachos

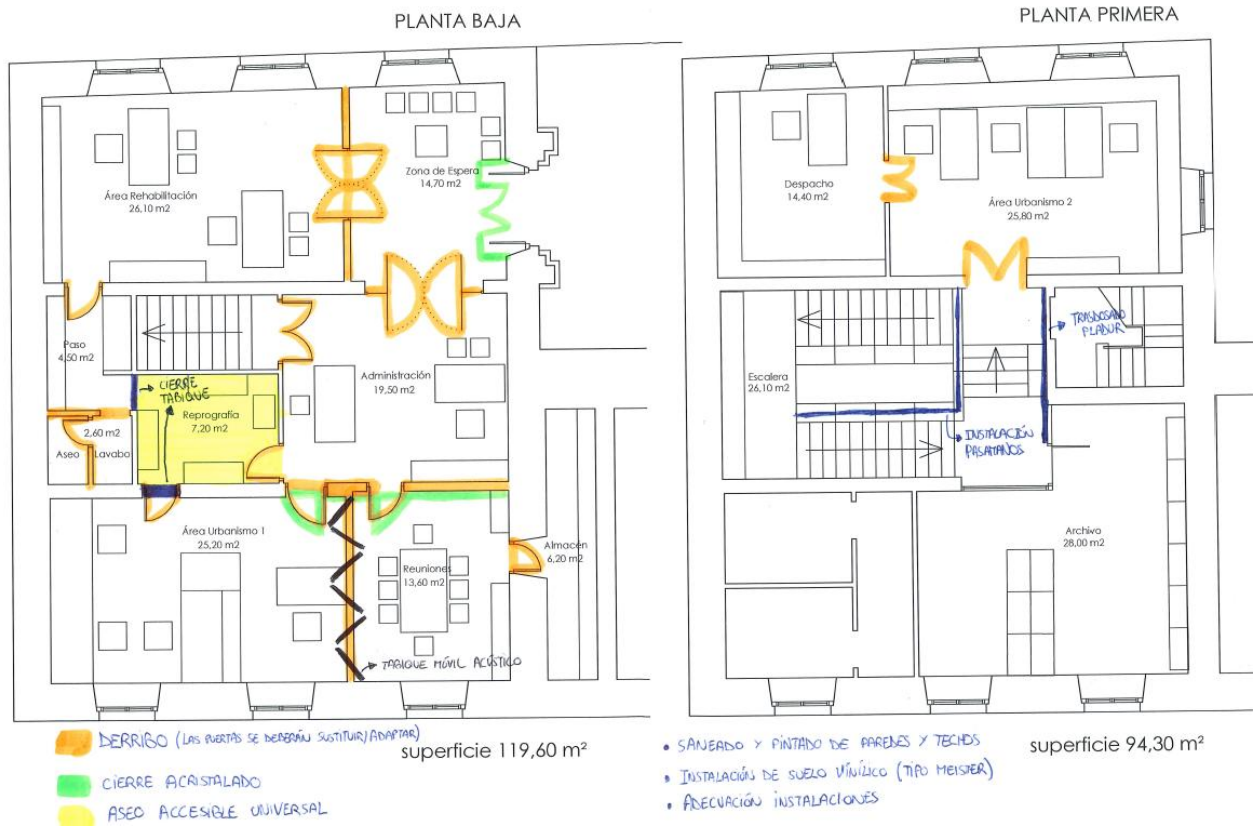


Figura 3: Propuesta de intervención

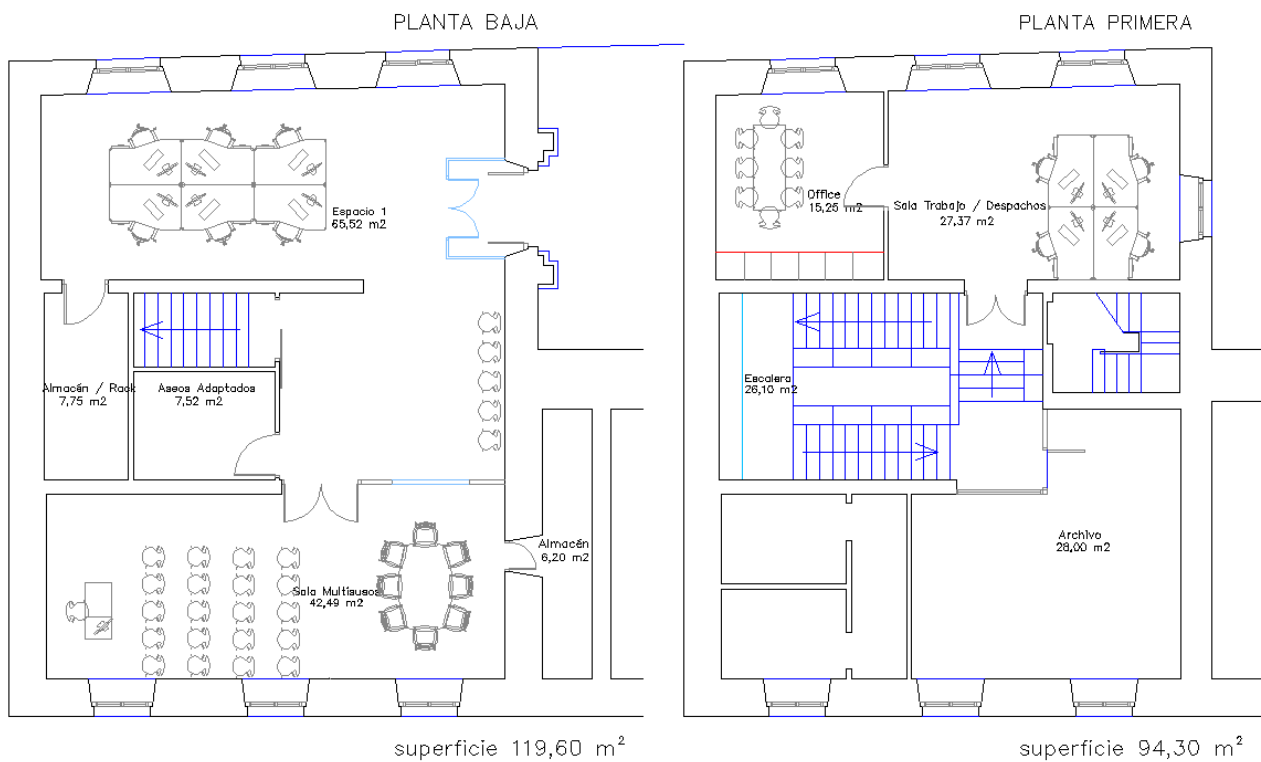


Figura 4: Distribución final deseada

3.1 OBRA CIVIL

Para la adaptación de la planta baja se requerirán las siguientes tareas principales:

- Derribo de tabiques interiores.
- Instalación de nueva mampara acristalada.
- Instalación de nuevo tabique móvil acústico.
- Creación de nuevo espacio de aseo con accesibilidad universal y almacén/rack
- Instalación de suelo vinílico
- Saneado de paredes y techos
- Otros

3.1.1 Derribo de tabiques interiores

Con el fin de generar un espacio amplio que pueda servir para múltiples fines se requerirá el derribo de los tabiques y huecos que se encuentran entre las siguientes zonas:

- Zona de espera y área de rehabilitación. Se deberá eliminar la pared divisoria (no es necesario que sea en toda su altura, basta con que quede a la misma altura que la pared contigua hacia el área de administración)

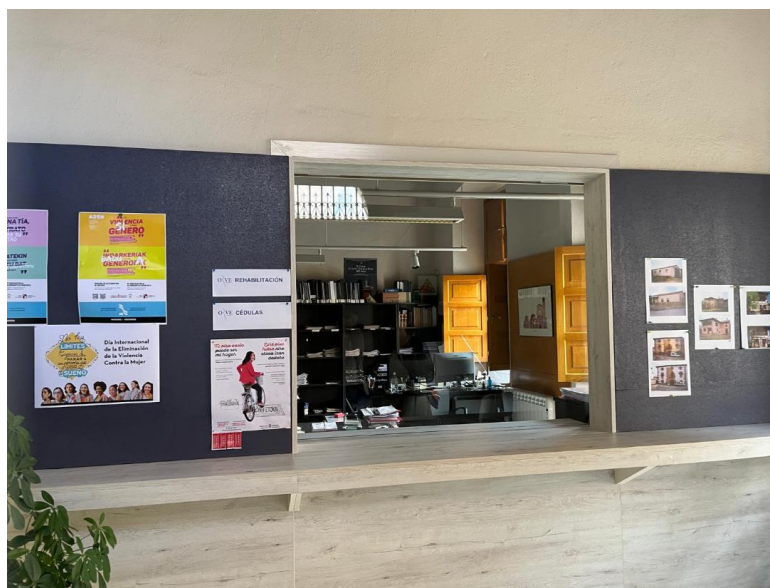


Figura 5: Tabique interior entre zona de espera y área de rehabilitación

- Zona de espera y administración. Se deberán eliminar la mampara y puerta acristaladas.



Figura 6: Tabique acristalado entre zona de espera y administración

- Administración y área de urbanismo 1 y sala de reuniones. Con tal de generar una sensación mayor de espacio se derribarán las puertas y tabiques que dan hacia el área de urbanismo y sala de reuniones para generar una nueva mampara acristalada de 3x3 metros aproximadamente. Para la sujeción de la mampara se suministrará e instalará un refuerzo estructural (viga y pilares). Los trabajos de apuntalamiento, desmontaje de techos y reacondicionamiento de los espacios están incluidos, así como el estudio y proyecto de arquitecto si fuera necesario.



Figura 7: Tabique interior y puertas de acceso a sala reuniones y área de urbanismo 1

3.1.2 Instalación de nueva mampara acristalada

Tal y como se ha indicado en el punto anterior, será necesario instalar una mampara acristalada y nuevas puerta de acceso en las actuales salas de reuniones y área de urbanismo 1. Las puertas de acceso (tal y como se indica en el punto 3.1.7. podrán ser de madera lacada, pero si deberán incorporar vidrio para permitir visibilidad al espacio).

La mampara a implantar deberá ser de doble vidrio y cámara de aire y altas prestaciones acústicas.

De igual forma se deberá generar un vestíbulo de acceso al edificio mediante mampara acristalada (pudiendo ser vidrio simple en este caso), con el fin de aislar acústica y térmicamente la zona de coworking del exterior (las puertas exteriores de madera quedarán abiertas en horario laboral).

Se deberá también realizar el vinilado correspondiente en las nuevas mamparas acristaladas, el cual será definido por NASERTIC.

3.1.3 Instalación de nuevo tabique móvil acústico

Una vez derribado el tabique entre la sala de reuniones y el área de urbanismo 1 se deberá instalar un tabique acústico móvil que separa de nuevo ambas salas, pero que permita su unión en caso de necesidad.



Figura 8: Ejemplo de tabique móvil acústico

3.1.4 Creación de un nuevo aseo con acceso universal y almacén

En el espacio que ocupa el área de reprografía será necesario generar un nuevo núcleo de aseos que dispongan de acceso universal. Esto supondrá la redistribución del espacio, así como la sustitución y ampliación del ancho de puertas si necesario, realizando todos los trabajos necesarios que aseguren el acceso universal a este núcleo. El alicatado y solado del baño, así como la instalación de aparatos sanitarios con sus griferías quedan incluidos.

De igual forma la puerta que da acceso al actual área de urbanismo 1 se deberá eliminar para tapiar el hueco entre ambos espacios.

El área actual de aseo y lavabo se separará del nuevo aseo universal mediante tabique, generando de esta forma un nuevo espacio que se utilizará como almacén y donde se ubicará el nuevo rack de telecomunicaciones.

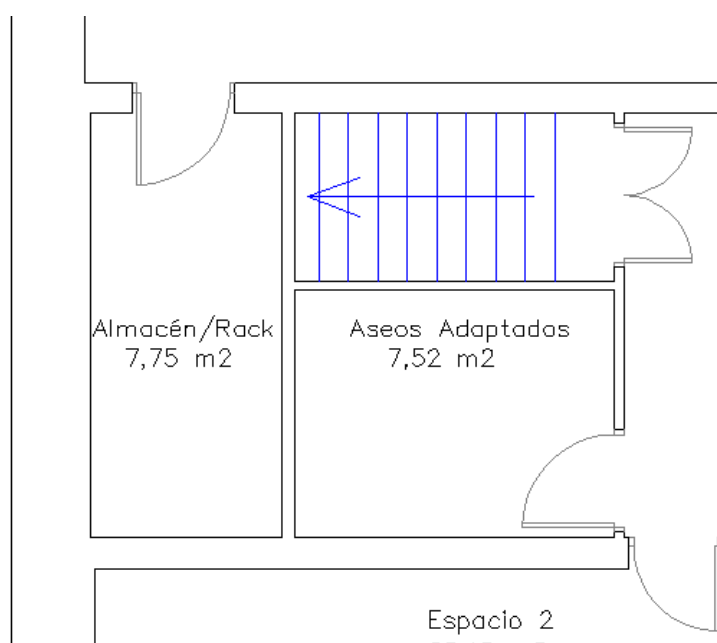


Figura 9: Nuevo aseo adaptado y sala de rack / almacén

3.1.5 Instalación de suelo vinílico

Para dejar el espacio completamente disponible y preparado será necesario el suministro y colocación de un nuevo suelo vinílico (tipo Meister o similar) con el fin de homogeneizar el aspecto de todos los espacios. El contratista deberá presentar en obra varias muestras para elección por parte de NASERTIC.

La instalación de suelo vinílico se realizará únicamente en planta baja (no siendo necesario realizarlo en escaleras y planta primera).

3.1.6 Saneado de paredes y techos

Para dejar el espacio completamente disponible y preparado será necesario el saneado de todas las paredes y techos una vez se terminen los trabajos planteados (lucido con yeso de máquina), para posteriormente proceder a su pintado en color blanco roto.

3.1.7 Otros

Otros aspectos a realizar por parte del licitador serán:

- Sustitución de puertas existentes.
 - Desmontaje, retirada y traslado a gestos de residuos autorizado de puertas existentes
 - Suministro y colocación de puertas lacadas lisas (incluyendo tapetas, cercos y manillas y herrajes inox)
- Arreglo y barnizado de puerta exterior.
- Instalación de pasamanos de madera en escalera (recrecimiento hasta una altura de 110cm)
- Trasdoso de pladur en pared de escalera a planta primera.

3.2 INSTALACIONES

No se realizarán modificaciones en las instalaciones existentes, sin embargo, sí que se deberá incluir en el presupuesto la adaptación de ciertas instalaciones dados los trabajos planteados en los puntos anteriores, como por ejemplo:

3.2.1 Electricidad y telecomunicaciones

La instalación eléctrica y de telecomunicaciones deberá renovarse prácticamente de forma completa. El licitador deberá contemplar las siguientes actuaciones:

- Adecuación cuadro eléctrico existente
- Sustitución de luminarias existentes por luminarias LED de alta eficiencia
- Sustitución de luminarias de emergencia existentes
- Sustitución de mecanismos existentes
- Desmontaje instalación actual de telecomunicaciones.
- Suministro e instalación de armario rack mural para nueva instalación.
- Suministro e instalación de canaletas y cajas terminales para fuerza y telecomunicaciones
- Suministro e instalación de cableado para nuevos elementos (o sustitución de cableado existente si necesario)
- Certificación de puntos de red

Se deberá dejar la instalación completamente terminada.

3.2.2 Climatización

Dada la clasificación del edificio como patrimonio protegido no es viable la implantación de un sistema de ventilación y climatización nuevo. Por lo tanto, el licitador deberá contemplar:

- Sustitución de los radiadores/emisores eléctricos existentes por otros nuevos
- Instalación de central de control de los radiadores
- Actualización del sistema de extracción de aire en aseos (se deberá mantener la extracción en aseos y se tendrá que incluir la extracción en sala de rack / almacén, así como una previsión de extracción para el office en planta superior).

Se deberá dejar la instalación completamente terminada.

3.2.3 Protección contra incendios

Se deberá sustituir la señalética y extintores existentes para que cumplan normativa actual de protección contra incendios.

3.2.4 Fontanería y saneamiento

Se deberán adaptar las instalaciones de fontanería y saneamiento para el nuevo aseo adaptado universal, así como dejar provisiones en planta 1 para la futura instalación de mobiliario en el office. El suministro e instalación de aparatos sanitarios y grifería para el aseo en planta baja queda incluido.

3.3 OTROS

La oferta deberá contemplar también todas las ayudas necesarias para dejar la instalación completamente terminada, así como su puesta en marcha, medidas de seguridad y salud y gestión de residuos.

La selección de materiales deberá ser de las mismas características que los instalados, prestando especial atención en los elementos vistos de manera que se mantenga la estética actual.

4 OTROS TRABAJOS INCLUIDOS DENTRO DEL PRECIO

Dentro del precio ofertado por el licitador también está incluido, siendo su coste por cuenta del adjudicatario, lo siguiente:

- Todos los medios de protección necesarios según la normativa vigente, o exigidos por NASERTIC.
- Grúas, montacargas o cualquier tipo de medio de elevación, fijo o móvil, permanente o puntual, aunque no estén expresamente indicados en el presente pliego.
- Todos los medios auxiliares necesarios según la normativa vigente, o exigidos por NASERTIC, aunque no estén expresamente indicados en el presente pliego.
- Un cartel de información y publicidad de la obra, según diseño elaborado por NASERTIC.
- La gestión de los residuos procedentes de la obra según lo exigido por la normativa vigente. Incluso documentación necesaria para su tramitación, aunque no esté expresamente indicado en el presente pliego.
- Cualquier tipo de ayuda de albañilería a cualquier oficio, aunque no estén expresamente indicadas en el presente pliego.
- El desmontaje y posterior montaje de cualquier tipo de carpintería que sea necesario para la introducción de materiales en la obra.
- Cualquier tipo de señalización de obra.
- **LIMPIEZA DE OBRA**
 - Limpieza diaria de la obra con el objeto de evitar la acumulación de polvo y que este se propague.
 - Limpieza de zonas exteriores al edificio que se vean afectadas por las obras.
 - Limpieza final de toda la obra y zonas adyacentes (todas las zonas a las que haya afectado el polvo) para dejarla en **condiciones de utilización**: barrido, fregado, limpieza de polvo y pegotes de paramentos verticales, carpinterías, muebles, limpieza de cristales, etc. Todo listo para su uso sin necesidad de ninguna intervención posterior. Totalmente terminado y a satisfacción de NASERTIC (limpieza esmerada parcial y final de la obra).

Se realizarán las reparaciones de los desperfectos ocasionados como consecuencia de la ejecución de las obras, en jardinería, urbanización, instalaciones, carpinterías, pavimentos, revestimientos, etc.

5 CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

5.1 Organización de la obra y responsables

El personal del adjudicatario adscrito a la obra será regido por encargados en número suficiente para la debida organización y dirección de la obra.

Durante todas las horas hábiles de ejecución de los trabajos estará presente un encargado general que, a falta del contratista, pueda recibir las órdenes e instrucciones de Dirección de Obra.

El jefe de obra será el presentado por la contrata en su oferta de licitación. En el caso de que la empresa plantee su sustitución deberá ser aprobado tanto por la Dirección de Obra como por NASERTIC. Así mismo, NASERTIC se reserva el derecho de solicitar en cualquier momento del contrato su sustitución, debiendo aportar la empresa adjudicataria en el plazo de 4 días un nuevo candidato para su aprobación. Su incorporación en la obra deberá hacerse efectiva en un plazo no superior a 5 días.

5.2 Dirección de obra y órdenes

El contratista respetará las órdenes e instrucciones de Dirección de Obra. Cuando las mismas fueran de carácter verbal deberán ser ratificadas por escrito en el plazo más breve posible para que sean vinculantes para las partes. La ratificación expresa se realizará en el correspondiente Libro de Órdenes o por cualquier otro medio que sirva para acreditar fielmente su existencia y conformidad. El Libro de Órdenes se abrirá en la fecha de comprobación del replanteo y se cerrará en la recepción de las obras.

5.3 Documentación final de obra

Al término de las obras el contratista facilitará una colección completa de planos "as-built" de la totalidad de las obras (si así lo requiriese NASERTIC), en formato informático compatible con Autocad, Word y Presto. Esta misma documentación será entregada en formato PDF. En cualquier caso, deberá entregar una colección completa de fotografía digital (con imágenes de tamaño superior a 2 Mb) del desarrollo de la obra, con fotografías generales semanales y todas aquellas de detalle que se consideren oportunas.

En la documentación de fin de obra se dejará constancia de la/s:

- verificaciones y pruebas de servicio realizadas para comprobar las prestaciones finales de la construcción.
- modificaciones autorizadas por NASERTIC.
- relación de controles efectuados durante la obra y sus resultados.
- instrucciones de uso y mantenimiento del conjunto de instalaciones.

5.4 Ejecución y responsabilidad del contratista

Se entiende comprendido en la mano de obra el pago de salarios con todas las cargas que en virtud de las obligaciones legales en vigor estén establecidas o se establezcan con carácter general; el de la herramienta necesaria y el de todos los elementos auxiliares de la obra, no solamente para que ésta se realice en las debidas condiciones de seguridad y garantía para las personas y cosas, sino también para la ejecución de la misma.

Será también de cuenta del adjudicatario la aportación de todo el material, mano de obra, maquinaria y elementos auxiliares, necesarios para encofrados, apeos, replanteos de obra, andamios, vallados, almacenes de materiales, oficina provisional de obra, aparatos de mezcla, aditivos de hormigones y morteros, elevadores y, en general, de todos aquellos elementos que sean precisos en número y calidad para la buena ejecución de las obras, para la obtención de permisos de acometidas y puesta en marcha de las instalaciones, etc.

Los equipos de trabajo utilizados estarán, en todo momento, conformes a la normativa vigente, debiendo contar con la documentación exigida (en el mercado CE), según se recoge en el Real Decreto 1644/2008 de 10 de octubre, por el que se establecen las normas para la comercialización y puesta en servicio de las máquinas. Un listado exhaustivo de los equipos que se utilizarán en la obra será enviado y aprobado por el Coordinador de Seguridad y Salud.

Se realizará un inventario exhaustivo de las sustancias que supongan un riesgo para la salud de los trabajadores, recogidas en el RD 363/95 por el que se regula la Notificación de Sustancias Nuevas y Clasificación, Envasado y Etiquetado de Sustancias Peligrosas (modificado por Real Decreto 1802/2008, de 3 de noviembre), debiendo contar en todo momento en la obra con sus fichas de datos de seguridad y un correcto etiquetado.

Serán, asimismo, por cuenta del adjudicatario todos los gastos necesarios para el cumplimiento de la normativa de seguridad laboral vigente.

Todos los materiales que se empleen en las obras serán de la mejor calidad, dentro de sus clases respectivas, tanto en su estado de conservación como en su forma, dimensiones y procedencia, ateniéndose en su manipulación a las buenas prácticas de la construcción y a las normas particulares que se señalen para cada caso.

5.5 Modificación de las Obras y trabajos inicialmente no previstos

El Director de Obra podrá disponer el cambio de cualquier unidad proyectada por otra nueva, entregando al adjudicatario las instrucciones correspondientes, que desde ese momento formarán parte del proyecto.

Las modificaciones serán recogidas en el preceptivo libro de órdenes, que será entregado a la empresa adjudicataria a la hora de hacer el replanteo de la obra, y que permanecerá en la misma a disposición del Director de Obra o persona en quien éste delegue.

Siempre que los cambios se refieran a sustitución de una unidad de obra por otra de características similares a las que figuran en el presupuesto, las modificaciones no darán lugar a variaciones de los precios unitarios que figuran en el proyecto.

En caso de que durante el replanteo o posterior ejecución de los trabajos se detectase la necesidad de realizar algún tipo de obra inicialmente no prevista o no incluida en el objeto y alcance del contrato, y por tanto no incluida en el precio ofertado por el adjudicatario, y cuya ejecución sea necesaria para el correcto desarrollo del proyecto, se deberá comunicar al Director de Obras entregando así mismo una valoración económica de la misma para su aprobación tanto por el Director de Obras como por NASERTIC, no pudiendo ejecutarse dichos trabajos sin la previa aprobación de los mismos.

El adjudicatario se compromete a la realización de estos trabajos, si así se lo solicitase NASERTIC, los cuales se facturarán según los precios que se acuerden para cada caso, mediante contraste de precios, y que deberán ser aprobados tanto por la Dirección de Obras

como por NASERTIC. En caso de falta de acuerdo entre las partes, NASERTIC podrá así mismo, decidir la ejecución de dichos trabajos, mediante otros contratistas diferentes al adjudicatario.

5.6 Programa de ejecución

El adjudicatario deberá presentar, con carácter previo al inicio de los trabajos, una planificación de la obra en la que se definan las principales fases de ejecución y su duración estimada, con el fin de garantizar el cumplimiento del plazo establecido.

5.7 Comunicaciones

Con anterioridad al inicio de los trabajos deberá producirse el nombramiento de los responsables y/o personas de contacto para los trabajos objeto del presente proyecto, que lo serán durante todo el tiempo de duración de los mismos, tanto por parte de NASERTIC, como del adjudicatario. Todas las comunicaciones que se deriven de la ejecución del proyecto, deberán realizarse por medio de dichos interlocutores, a través de los cauces establecidos a tal efecto.

Para cada una de las fases de que consta el proyecto, el comienzo de los trabajos, tanto de instalación o de cualquier otro tipo, deberá comunicarse a la Dirección de Obra con una antelación mínima de diez días naturales señalando la naturaleza del trabajo a efectuar, la duración prevista, y los datos de identificación y contacto de la persona que actúe como Jefe o Encargado de Obra y sea interlocutor válido, para que se proceda a dar aviso y extender la comunicación a las autoridades y entes implicados.

Igualmente debe ser notificada cualquier otra cuestión o circunstancia que pueda afectar al normal desarrollo de la obra o del entorno o si por la aparición de imprevistos u otras causas fuese necesario modificar los trabajos proyectados.

5.8 Seguridad y Salud. Prevención de Riesgos Laborales

Para todos los trabajos objeto del presente pliego, será responsabilidad del adjudicatario su ejecución con cumplimiento de todas las **normativas en materia de Prevención de Riesgos Laborales** impuestas por las disposiciones vigentes.

En relación a esto, y antes del inicio de los trabajos, será también obligación y responsabilidad del adjudicatario la elaboración y entrega de un **Plan de Seguridad y Salud** de la obra correspondiente a las tareas de construcción relacionadas con los trabajos objeto del presente contrato, así como las inspecciones necesarias para verificar el cumplimiento de las mismas.

Tanto durante el proceso de ejecución de la obra, como durante la fase de pruebas de calidad realizadas, todo el personal que intervenga deberá estar convenientemente formado e informado en materia de seguridad y salud, con el fin de evitar su exposición a situaciones que supongan riesgos perjudiciales para su seguridad.

6 PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución de la obra es de 4 meses desde la fecha del acta de replanteo. El adjudicatario deberá organizar los trabajos de forma que se garantice el cumplimiento del plazo establecido.

7 RECEPCIÓN DE LAS OBRAS

El contratista solicitará la recepción y convocará a las partes, al menos con quince días de antelación, para proceder a la recepción. Todo ello, una vez se hayan cumplido todos los requisitos señalados en el Pliego de Cláusulas Administrativas.