



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS

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

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	OTROS TRABAJOS INCLUIDOS DENTRO DEL PRECIO	4
4	PLAN DE CONTROL DE CALIDAD	5
5	MATERIALES	5
6	CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	6
6.1	Organización de la obra y responsables.....	6
6.2	Dirección de obra y órdenes	6
6.3	Documentación final de obra	6
6.4	Ejecución y responsabilidad del contratista	7
6.5	Modificación de las Obras y trabajos inicialmente no previstos	7
6.6	Programa de ejecución.....	8
6.7	Comunicaciones	8
6.8	Seguridad y Salud. Prevención de Riesgos Laborales	8
7	PLAZO DE EJECUCIÓN	9
8	RECEPCIÓN DE LAS OBRAS	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 matadero de Sangüesa para albergar la sede física del nuevo Centro de Innovación Territorial (CIT) en Sangüesa, de acuerdo con las definiciones contenidas en el proyecto elaborado por Itaroa Servicios de Arquitectura, S.L.P.

La superficie construida del local es de 648,82 m² (516.36 m² cerrados sobre rasante y 132.46 m² abiertos sobre rasante), se localiza en la planta baja de un edificio situado en la parcela 822 del polígono 5 de Sangüesa y su uso global es local industrial. El local se dispone en la totalidad del bajo de Calle Juan de Berrueta nº 10.

El programa del CENTRO DE INNOVACIÓN TERRITORIAL DE SANGÜESA se diseña para 18 puestos de trabajo y contará con los siguientes espacios:

- Vestíbulo de acceso y recepción
- Zona de exposiciones y multiusos
- 2 despachos
- Aseos
- Zona de trabajo tipo coworking
- Armarios de almacenaje
- Office
- Sala de trabajo en entreplanta
- Sala de reuniones en entreplanta
- 2 patios exteriores

La superficie útil resultante es de 257,19 m² en interior y 121,58 m².

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

Las condiciones de la obra a ejecutar están recogidas en el Anexo I – Proyecto Técnico Visado CIT Sangüesa, que se adjunta.

Se ejecutarán todos los trabajos y partidas incluidas en el proyecto para terminar el proyecto a satisfacción de NASERTIC, la terminación de todas estas partidas será completa de acuerdo con la normativa vigente y según las indicaciones de la Dirección de Obra

Como aspecto de especial importancia debe considerarse que el Proyecto que se licita lleva implícitos una serie de condicionantes específicos, recogiéndose 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 Juan de Berrueta y Paseo Cantolagua) 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 la Dirección Facultativa 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.
- En el caso de que el contratista tenga dificultades para conseguir alguno de los materiales expresados en el Proyecto de Ejecución, podrá sustituirlos únicamente por materiales de superior calidad para la ejecución de las obras y siempre con el previo acuerdo de la dirección de obra y de NASERTIC.
- 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 (accesos a colegio).
- En ningún momento los acopios, almacenamiento, trabajos de obra y tareas de carga y descarga, impedirán el movimiento y circulación en la zona.

3 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 o la dirección de obra, aunque no estén expresamente indicados en el estudio de seguridad y salud o exista un error en su medición.
- Grúas, montacargas o cualquier tipo de medio de elevación, fijo o móvil, permanente o puntual, aunque no estén expresamente indicados en el presupuesto del proyecto o en el estudio de seguridad y salud o exista un error en su medición.
- Todos los medios auxiliares necesarios según la normativa vigente, o exigidos por NASERTIC o la dirección de obra, aunque no estén expresamente indicados en el presupuesto del proyecto o en el estudio de seguridad y salud o exista un error en su medición.
- Casetas de obras con la dotación reflejada en el Estudio de Seguridad y Salud, incluida oficina de obra y sala de reuniones.
- 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 presupuesto del proyecto o exista un error en su medición.
- Cualquier tipo de ayuda de albañilería a cualquier oficio, aunque no estén expresamente indicadas en el presupuesto del proyecto o exista un error en su medición.
- El desmontaje y posterior montaje de cualquier tipo de carpintería que sea necesario para la introducción de materiales en la obra.
- Colocación de vallados o cerramientos provisionales, durante y una vez concluida la obra, para impedir el paso desde las zonas en uso del edificio, según indicaciones de la dirección de obra o NASERTIC.
- 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).

Para el abono de todas las labores, partidas o trabajos incluidos en la relación anterior se utilizará la medición de proyecto, si existen en éste. Si no existen en el presupuesto, se considerarán incluidas dentro del precio del contrato y a cuenta del adjudicatario.

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

4 PLAN DE CONTROL DE CALIDAD

Una vez firmado el contrato de obras, y previamente al inicio de las mismas, el contratista elaborará un Plan de Control de calidad de la totalidad de las unidades de obra incluidas en proyecto, tomando como base la normativa y recomendaciones vigentes. Este documento, previa aprobación por parte de la Dirección de Obra, marcará la pauta de los diferentes ensayos a realizar durante las obras.

Estas circunstancias deberán ser tenidas en cuenta a la hora de elaborar la oferta económica de cada licitador.

5 MATERIALES

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.

NASERTIC se reserva el derecho de análisis y experimentación de aquellos materiales que crea oportuno, así como el desechar los que a su juicio no reúnan las condiciones necesarias, debiéndose retirar inmediatamente de la obra los que se encuentren en este caso y sustituirlos por otros que sean aceptados.

Los gastos que ocasionen los análisis y pruebas para el reconocimiento de los materiales serán por cuenta del contratista.

Si el adjudicatario lo reclama, NASERTIC deberá firmar una relación de las faltas y defectos que justifiquen la no admisión de los materiales, pudiendo aquel solicitar que sean comprobados por los Centros o Laboratorios oficiales que existen.

A este efecto, se tomarán las muestras por personal de NASERTIC, en presencia del contratista, remitiéndose cerradas para su análisis de comprobación, y si las circunstancias o estado de las obras no permitieran esperar esta resolución, NASERTIC podrá imponer el empleo de otros materiales que mejor parezcan, a fin de evitar daños que pudieran resultar de la paralización de los trabajos. Si del informe del laboratorio se desprendiese que la razón asiste a NASERTIC, será de cuenta del contratista los gastos ocasionados por los análisis y pruebas y si fuera desfavorable, los gastos correrán a cargo de NASERTIC.

6 CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

6.1 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 NASERTIC.

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.

Deberá contemplarse un personal específico a fin de vigilar las obras y en especial el vallado durante el fin de semana o en otros momentos en los que no exista actividad en la misma.

El contratista deberá actualizar el cronograma de obra mensualmente aportando una copia del mismo a la Dirección de Obra y a NASERTIC. Asimismo, deberá revisarlo y entregarlo en un plazo máximo de tres días siempre que sea requerido por la Dirección de Obra o NASERTIC.

6.2 Dirección de obra y órdenes

El contratista respetará las órdenes e instrucciones de NASERTIC. 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.

6.3 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 la Dirección Facultativa o 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 y la Dirección de Obra.
- relación de controles efectuados durante la dirección de obra y sus resultados.
- instrucciones de uso y mantenimiento del conjunto de instalaciones.

6.4 Ejecución y responsabilidad del contratista

Todas las unidades de obras se considerarán completamente terminadas, incluyéndose todos los elementos y accesorios, aunque no estén especificados en los detalles de las distintas unidades, por lo que serán de cuenta del adjudicatario, además de la mano de obra necesaria, la aportación de todos los materiales que constituyen cada una de las unidades de obra a realizar.

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.

La obra contará con los almacenes de sustancias químicas que le sean exigibles según el RD.656/2017, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Almacenamiento de Productos Químicos y sus Instrucciones Técnicas Complementarias MIE APQ 0 a 10.

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

6.5 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.

6.6 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.

6.7 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.

6.8 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.

7 PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución de la obra es de 7 meses desde la fecha de la firma del acta de replanteo. El adjudicatario deberá organizar los trabajos de forma que se garantice el cumplimiento del plazo establecido.

8 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.