

COMPENDIO CONSOLIDADO DE CONSULTAS Y RESPUESTAS APLICABLES A LOS PLIEGOS DEL EXPEDIENTE 2621005 (PROCEDENTES DEL EXPEDIENTE 2621001)

Las presentes aclaraciones se incorporan al expediente 2621005 y forman parte integrante de su documentación contractual, de conformidad con lo previsto en las Instrucciones Internas de Contratación de CILSA, procediendo dichas aclaraciones del expediente 2621001, cuyo objeto, estructura y contenido técnico se mantienen sustancialmente coincidentes con los del presente procedimiento.

Se declara expresamente que las consultas y respuestas aquí recopiladas conservan plena validez interpretativa y resultan aplicables al expediente 2621005, en tanto aclaran cláusulas de los pliegos que no han sido modificadas y cuya redacción continúa vigente.

En caso de discrepancia entre el contenido de estas aclaraciones y el texto del pliego, prevalecerá siempre la redacción del pliego, sin perjuicio del valor interpretativo vinculante de las presentes aclaraciones respecto de su aplicación.

1.- En relación al expediente de referencia, ¿sería posible disponer del estado de mediciones en formato BC3?

1.1.- ¿Podríamos disponer del archivo de presupuesto del proyecto en formato editable (.bc3, .tcq, .presto)?

1.2.- ¿sería posible disponer del presupuesto de la obra en excel, bc3 o tcq?

1.3.- ¿podrían enviarnos el presupuesto con los precios de licitación en formato editable tipo excel, bc3 o similar?

1.4.- Nos pueden facilitar el presupuesto en formato editable?

1.5.- Podrían facilitar el documento de presupuesto en soporte tcq, bc3 o presto?

1.6.- La documentació penjada a Vortal conté únicament un arxiu Excel amb el resum del pressupost per capítols. Trobem a faltar l'arxiu del pressupost en format editable i amb tots els amidaments desglossats. Ens poden facilitar un arxiu editable amb totes les partides i amidaments en format TCQ, Presto o BC3 per poder fer una oferta més acurada?.

Se ha publicado en el perfil del contratante del portal web el archivo «2621005 Mediciones TCQ» con las mediciones del proyecto.

2.- ¿Podríamos disponer el Estudio Geotécnico completo? En Anexos detectamos que el Estudio Geotécnico de APPLUS se ha publicado hasta su punto 4.2 Sismicidad, encontrando a faltar el punto 5 completo y sus Anexos (Planos, Ensayos realizados, Perfiles Geológicos, etc.)

Se ha publicado en el perfil del contratante del portal web el archivo «2621005 Geotecnico».

3.- Dentro de la documentación publicada en Plataforma no se encuentra ninguna documentación relativa la certificación LEED inicial de proyecto.

¿Podríamos disponer de esta información/evaluación previa relativa a los criterios LEED?

La certificación LEED requerida en esta licitación es la que tiene que obtener el Adjudicatario conforme al proyecto ejecutivo publicado.

No existe un estudio LEED inicial previo adicional al que ya se recoge al Proyecto Ejecutivo y a los Pliegos, donde constan los criterios, requerimientos y objetivo de certificación LEED Gold.

En consecuencia, no hay ningún documento adicional a publicar, y los licitadores tienen que basar sus propuestas en el proyecto y condiciones técnicas ya disponibles al Perfil del Contratante.

4.- Para poder ofertar adecuadamente la partida alzada de BMS necesitamos saber:

i. Detallar las instalaciones que se han de controlar y supervisar indicando:

- Instalaciones controladas con un listado de puntos control.
- Instalaciones supervisadas: Supervisión-Alarmas.
- Instalaciones integradas: Analizadores de redes-Iluminación-PCI-Control de accesos- Otros

ii. Descripción de la arquitectura del sistema:

- Interfaz con el usuario indicar si ha de ser web.
- Software de visualización indicar si ha de ser SCADA y protocolos de comunicación.
- Estaciones de control distribuido: Cantidad de cuadros de control y ubicación.

El sistema BMS a considerar debe cumplir con la lógica de control definida en el proyecto ejecutivo.

El sistema ha de ser capaz de medir, regular, controlar y optimizar las instalaciones técnicas de forma integral (oficinas y nave).

Los puntos de control e integraciones deben garantizar la operatividad tanto en régimen normal como en caso de avería. Toda la información será registrada y transferida localmente mediante una red de control dedicada (VLAN privada), utilizando interfaces normalizadas (L-Box) que permitan la convergencia de protocolos (BACnet, Modbus, etc.). La infraestructura física se basará en cableado de bus de campo y Ethernet según distancias y arquitectura de control.

Finalmente, todos los datos normalizados deberán ser totalmente integrables y visualizables en una estación de gestión tipo SCADA.

5.- ¿Sería posible que nos entregaran un archivo en formato editable tipo bc3 con la descripción y medición/precio de las partidas que componen el presupuesto que se ha de generar como oferta económica de esta licitación? Hemos comprobado que en la documentación colgada en la plataforma unicamente aparece un archivo Excel que se corresponde con una hoja resumen de importes del presupuesto en cuestión.

Ver contestación a pregunta 1.

6.- Faltando por facilitar as mediciones del presupuesto, ante una situación actual del mercado con muchas licitaciones en marcha y por tanto mayor dificultad en conseguir ofertas en plazo, y en aras a poder presentar una oferta con la calidad que un proyecto de esta envergadura requiere, solicitamos una extensión de 15 días en el plazo de entrega.

El plazo de presentación de ofertas es el establecido en el Anuncio de Licitación y en el Perfil del Contratante, sin que esté prevista su ampliación.

De acuerdo con las Instrucciones Internas de Contratación de CILSA, los plazos publicados constituyen un elemento esencial para garantizar los principios de igualdad, transparencia y no discriminación entre licitadores. Su modificación solo puede producirse cuando concurren circunstancias objetivas imputables al propio expediente —tales como errores materiales o necesidad de completar documentación sustancial— y nunca en atención a circunstancias organizativas o de mercado de los operadores económicos.

En este caso, las mediciones del presupuesto han estado disponibles desde el momento de la publicación de la licitación, formando parte íntegra de la documentación inicial del expediente.

Lo solicitado por los licitadores no fue la entrega de nuevas mediciones, sino la disponibilidad en un formato editable (p. ej., BC3/TCQ/Excel). Dicho formato, aun habiendo sido publicado hoy, no altera el contenido técnico ni económico de las mediciones ya disponibles desde el primer día, ni introduce información nueva susceptible de afectar a la preparación de las ofertas.

En consecuencia, no se produce en ningún caso indefensión, ya que todos los licitadores han dispuesto desde el inicio de la totalidad de la información necesaria para preparar sus proposiciones.

Por lo anterior, no concurren circunstancias que justifiquen la ampliación del plazo, manteniéndose el calendario inicialmente publicado.

Nota: Esta consulta se formuló en el expediente 2621001 en relación con su calendario específico. Aunque las fechas concretas no coinciden con el actual expediente 2621005, el criterio sobre la esencialidad de los plazos de licitación y la no ampliación salvo causa objetiva imputable al expediente sigue siendo plenamente aplicable a la presente licitación.

7.- En el cuadro de características punto 8 (Solvencia), se indica en el punto 3 (requisitos), clasificación empresarial apartado (g), que el licitador deberá contar con las autorizaciones y cumplir con los requisitos previstos en la legislación vigente sobre seguridad privada.

Por favor confirmar que, dado que dicha prestación en todo caso sería accesorio y no constituiría el objeto principal del contrato, la subcontratación de una empresa especializada en la prestación de servicios de seguridad y debidamente inscrita en el registro correspondiente, es suficiente para validar dicha solvencia.

En relación con el apartado g) del Cuadro de Características, en el que se establece que «en lo que se refiere a la detección anti-intrusión el licitador deberá contar con las autorizaciones y cumplir con los requisitos previstos en la legislación vigente sobre seguridad privada», se informa lo siguiente:

La prestación relativa a la detección anti-intrusión no constituye el objeto principal del contrato, sino un elemento accesorio dentro de la ejecución global de la obra. Por tanto, no se exige que el licitador disponga directamente de la habilitación en materia de seguridad privada, siempre que dicha prestación sea ejecutada por una empresa especializada y debidamente autorizada conforme a la legislación aplicable.

De acuerdo con la Cláusula 12 – Subcontratación, del Pliego de Bases, los licitadores deben identificar expresamente en la documentación técnica de su oferta:

- Las tareas que prevén subcontratar.
- La identidad del subcontratista propuesto.
- El importe previsto de la subcontratación.
- La justificación de la aptitud técnica y humana del subcontratista para ejecutar la parte subcontratada.

En consecuencia, será válido cumplir el requisito del apartado g) mediante la subcontratación de una empresa que cuente con las autorizaciones necesarias en materia de seguridad privada, siempre que el licitador:

1. *Declare expresamente en su oferta la intención de subcontratar la prestación de detección anti-intrusión.*
2. *Identifique la empresa subcontratada y aporte sus autorizaciones y habilitaciones vigentes conforme a la normativa de seguridad privada.*
3. *Acredite que la empresa cumple los requisitos exigidos en la Cláusula 12 (aptitud, experiencia, no prohibición de contratar, etc.).*

Todo ello sin perjuicio de que, conforme a la misma cláusula, el adjudicatario continúa siendo plenamente responsable frente a CILSA de la correcta ejecución del contrato y del cumplimiento de todas las obligaciones por parte de sus subcontratistas.

8.- Nos gustaría preguntar si tanto la experiencia de la empresa como del jefe de obra que se valora debe ser exclusivamente en naves logísticas ¿No valdrían obras similares como centros comerciales, edificios industriales de fábricas, terminales de aeropuertos, hangares, etc...)

Tal como establece el punto 8 del Pliego de Bases en el apartado relativo a la valoración de la experiencia de la empresa y del jefe de obra, la experiencia objeto de valoración es la específicamente vinculada a la construcción de naves logísticas, por ser esta tipología constructiva la que constituye el objeto del presente contrato.

En consecuencia, no se valorarán obras de naturaleza distinta —como centros comerciales, edificios industriales de actividad productiva, terminales aeroportuarias o hangares— aun cuando puedan presentar similitudes constructivas.

Únicamente se considerará experiencia válida aquella relativa a obras de construcción de naves logísticas ejecutadas en los términos y condiciones previstos en el Pliego de Bases y en el Cuadro de Características.

9.- En el cuadro de características punto 8 (Solvencia), se indica en el punto 3 (requisitos), clasificación empresarial apartado (h), que el licitador debe estar homologado e inscrito en el registro de la Generalitat de Catalunya.

Dado que la habilitación de una empresa de Protección Contra Incendios (PCI) en España es a nivel estatal, y aunque las competencias en materia de industria y seguridad contra incendios pueden ser gestionadas por las comunidades autónomas, la normativa que regula las instalaciones de PCI, como el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios (RIPCI), es de aplicación en todo el territorio nacional. Y dado que una empresa habilitada en una comunidad autónoma puede realizar

instalaciones y mantenimiento de sistemas de protección contra incendios en todo el territorio del estado.

Se ruega confirmar que la certificación de empresa mantenedora de sistemas de protección contra incendios por otra comunidad autónoma, mediante documento oficial que acredite que la empresa está legalmente habilitada para realizar labores de mantenimiento e instalación de sistemas de protección contra incendios, de manera que se garantice cumplimiento con los requisitos técnicos y legales necesarios para llevar a cabo estas actividades, según lo establecido en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios (RIPCI), es igualmente aceptable para cumplir con dicho requisito (h).

Se admite como válidas las habilitaciones autonómicas emitidas por otra Comunidad Autónoma, siempre que:

- 1. Acrediten oficialmente la condición de empresa instaladora/mantenedora PCI conforme al RIPCI.*
- 2. La empresa se encuentre legalmente habilitada para la actividad de PCI en su Comunidad Autónoma de origen.*

Sin perjuicio de ello, en caso de resultar adjudicatario, la empresa deberá cumplir con las obligaciones administrativas que resulten exigibles en Cataluña para la legalización de las instalaciones afectas, cuando proceda.

10.- Agradeceríamos que pudieran considerar una ampliación del plazo de presentación de ofertas, actualmente fijado para el próximo 2 de marzo de 2026 a las 12:00h.

Esta petición se fundamenta en la estrecha proximidad temporal entre la fecha límite para la solicitud de aclaraciones, establecida para el 25 de febrero de 2026 a las 12:00h, y el cierre del plazo de entrega. Según los documentos de la licitación, los licitadores disponen de apenas tres días hábiles entre ambos hitos para integrar en sus propuestas las respuestas que CILSA emita.

Tras la celebración en el día de hoy, 13 de febrero de 2026, de la visita programada a las instalaciones, agradecemos la publicación en el día de hoy del documento de mediciones en formato editable ya que este archivo es una pieza fundamental para facilitar a los licitadores el estudio.

Por todo ello, y con el fin de fomentar la máxima concurrencia y asegurar que las ofertas presentadas se ajusten con total precisión a los requerimientos de CILSA, solicitamos una ampliación del plazo de presentación de 10 días naturales.

El plazo de presentación de ofertas es el establecido en el Anuncio de Licitación y en el Perfil del Contratante, sin que esté prevista su ampliación.

Tal como ya se indicó en la respuesta a la Pregunta 6, los plazos fijados en la licitación constituyen un elemento esencial para garantizar los principios de igualdad, transparencia y no discriminación entre licitadores, conforme a las Instrucciones Internas de Contratación de CILSA. Su modificación únicamente puede producirse cuando concurren circunstancias objetivas imputables al propio expediente —como errores materiales o la necesidad de completar documentación sustancial—, lo que no sucede en este caso.

En relación con la publicación de las mediciones del proyecto, se informa de que las mediciones completas estuvieron disponibles desde el día 13 de febrero, antes de la realización de la visita organizada, formando parte de la documentación ya puesta a disposición de los licitadores.

El archivo en formato editable publicado posteriormente no incorpora información nueva, sino que reproduce el mismo contenido ya accesible desde el inicio de la licitación; únicamente facilita su manejo, pero no altera la documentación del expediente ni genera indefensión.

Respecto al plazo para la formulación de aclaraciones, se recuerda que dicho plazo permanece abierto hasta la fecha indicada en el Pliego de Bases, y los licitadores pueden plantear consultas desde el primer día de publicación de la licitación, sin necesidad de esperar al límite fijado.

El Pliego establece únicamente que deben existir al menos tres días laborables entre ese plazo máximo de presentación de consultas y la fecha límite de presentación de ofertas, condición que se cumple íntegramente en esta licitación. Esta previsión no restringe la capacidad de los licitadores para formular dudas con anterioridad, ni constituye un motivo que justifique la modificación del calendario de la licitación.

Por todo ello, no concurren circunstancias que justifiquen la modificación del calendario de la licitación, y la solicitud de ampliación del plazo no puede ser atendida, manteniéndose el plazo de presentación de ofertas inicialmente publicado.

Nota: Esta consulta se formuló en el expediente 2621001 en relación con su calendario específico. Aunque las fechas concretas no coinciden con el actual expediente 2621005, el criterio sobre la esencialidad de los plazos de licitación y la no ampliación salvo causa objetiva imputable al expediente sigue siendo plenamente aplicable a la presente licitación.

11.- Turno de Preguntas realizadas en la visita del día 13/2/26 a las 10:00h.

a) ¿La parcela tiene interferencias con el aeropuerto?

Sí, no obstante, no se supera el límite permitido. La altura máxima prevista se sitúa en torno a 25 m, siendo el límite admisible de hasta 50 m. Asimismo, ya ha sido tramitada con AENA, por lo que no se prevén trámites adicionales.

b) ¿Hay algún tipo de contaminación en el terreno?

No existe contaminación en el terreno, puesto que ya se ha llevado a cabo un proceso de limpieza. Asimismo, se señala que, de existir contaminación, no se habría concedido la licencia correspondiente.

c) ¿Hay control de acceso al puerto?

Sí, existe control de acceso al recinto portuario. No obstante, se precisa que la parcela dispone de acceso propio desde el exterior, por lo que no es necesario atravesar dicho control para acceder a la misma.

d) ¿A nivel de horarios habría problemas?

No existe inconveniente para trabajar en horario nocturno dentro de la parcela. Sin perjuicio de lo anterior, se aclara que, una vez superado el horario de trabajo establecido, deberá controlarse el nivel de ruido conforme a la normativa aplicable.

e) ¿Se podrá enviar el TCQ o BC3?

Sí, hay mediciones desglosadas en TCQ, las cuales ya se encuentran publicadas. Se advierte, no obstante, que dichas mediciones no tienen por qué ser exactas.

f) ¿Hay fecha de inicio de la obra?

La previsión es iniciar la obra en torno al mes de mayo, si bien dicha fecha podría variar por condicionantes externos. Se añade que los plazos son ajustados, aunque se han ejecutado proyectos con menor margen temporal.

g) ¿Hay zonas de acopio?

Existencia de zonas de acopio disponibles, dada la amplitud de la parcela. En caso necesario es posible habilitar zonas exteriores, ya que está ubicada en una zona poco concurrida.

h) ¿Hay alguna otra interferencia?

No se prevén interferencias adicionales y que, en principio, no deberían surgir problemas en relación con el puerto.

i) ¿Se está precargando la parcela?

Actualmente se está ejecutando la precarga de la parcela, estimándose su finalización para abril, siempre que las condiciones meteorológicas lo permitan. Se precisa que la mayor parte de la precarga quedará en la huella de la nave.

En caso de prolongarse la precarga, existe espacio suficiente para iniciar la obra y compatibilizarla con los trabajos de tierras.

j) ¿Qué empresa está haciendo la precarga?

La empresa que está realizando la precarga es Roig.

12.- El Jefe de Obra tiene que acreditar para la adscripción de medios haber ejecutado 2 naves logísticas que en su conjunto superen los 20.000.000 €... ¿Esas obras de ese profesional pueden servir también para puntuar la Experiencia LEED o Experiencia en Naves Logísticas 50.000 m2?

Tal como establece el Punto 8 del Pliego de Bases y en el Anejo nº 5 – Aspectos Técnicos Cuantificables de Forma Automática, se informa de lo siguiente:

- *Las obras aportadas por el Jefe de Obra para acreditar su adscripción pueden coincidir con las obras que dicho profesional haya ejecutado y que se presenten para justificar su experiencia, siempre que cumplan los requisitos establecidos en el Pliego.*
- *En relación con la experiencia LEED, el Pliego no establece ninguna limitación respecto a que las obras empleadas para la adscripción del Jefe de Obra puedan ser igualmente utilizadas para la valoración de este criterio, siempre que cumplan las condiciones exigidas en el Anejo nº 5.*

- *En relación con la experiencia en naves logísticas con superficie $\geq 50.000 \text{ m}^2$, el Anejo nº 5 indica expresamente que:*

«No se podrán presentar en este apartado los trabajos presentados en la Documentación Administrativa como acreditación de la solvencia técnica, no teniéndose en cuenta en caso de presentarse.»

Esta limitación afecta exclusivamente a las obras aportadas por la empresa para acreditar la solvencia técnica.

El Pliego no establece restricciones adicionales en relación con las obras aportadas para la adscripción del Jefe de Obra.

En consecuencia, las obras del Jefe de Obra podrán ser utilizadas para la valoración de ambos criterios, con el único límite previsto en el Anejo nº 5 respecto a las obras que la empresa presente como acreditación de la solvencia técnica.

13.- ¿podrían publicar los planos de Contra Incendios?

Todos los planos contraincendios están en el anejo nº 11. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS EN LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES (RDCEI), del proyecto.

14.- Después de realizar una visita al emplazamiento de la obra, hemos detectado la presencia de una plataforma aglomerada en toda la superficie de la parcela. Entendemos que dentro de los trabajos previos de demolición, deberíamos tener en consideración su repicado, retirada y gestión de residuo, ¿es correcto?

Si, hay que repicar, retirar el material y hacer la gestión del residuo.

15.- ¿La cubierta deck proyectada en la nave logística debe disponer certificado FM?

Si, la cubierta deck debe disponer certificado FM.

16.- En cuanto al descriptivo de las soleras interiores y exteriores encontramos discrepancias entre los distintos documentos que conforman el Proyecto. ¿Cuál sería la prevalencia?

La memoria de calidades (descriptivo) es la que prevalece ante cualquier discrepancia.

17.- Nosotros poseemos las certificaciones de "Empresa Instaladora de Instalaciones de Alta Tensión", "Empresa Instaladora Eléctrica Baja Tensión (Categoría Especialista)"... ¿Son suficientes para cubrir el punto "i) Estar en posesión de los certificados de inscripción ante el Ministerio de Industria como empresa mantenedora y/o reparadora de Instalaciones eléctricas de Alta y Baja Tensión...."?.

A efectos de lo requerido en el apartado 8.3.i) del cuadro de características del Pliego de Bases, la inscripción como Empresa Instaladora de Alta Tensión y como Empresa Instaladora de Baja Tensión (Categoría Especialista) se considera suficiente para acreditar la habilitación necesaria en el ámbito eléctrico.

Para el resto de actividades incluidas en el apartado i) (agua sanitaria y climatización), también se considerará suficiente la inscripción como instalador.

18.- Respecto al ICIO y Licencia de obras

En relación con la licitación para la construcción de la nave logística en la Parcela A.27-28-29 (Exp. 2621001), y según lo establecido en la cláusula 19 del Modelo de Contrato y el apartado 4 del Pliego de Bases Administrativas, donde se indica que serán por cuenta del adjudicatario 'todos los gastos e impuestos que tengan por causa la construcción de la nave' así como los derivados de la 'ejecución' del contrato:

¿Podrían confirmar si tanto el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) como las tasas municipales por la obtención de la Licencia de Obras deben ser liquidados y asumidos íntegramente por el contratista?

El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), así como las tasas municipales por la obtención de la Licencia de Obras son asumidas por CILSA.

19.- Respecto al Seguro Decenal

Y respecto a la obligación establecida en la Cláusula 9.2 c) del Modelo de Contrato (Doc. 02) y en la sección 3 del Pliego de Bases (Doc. 01) referente a la suscripción de una póliza de responsabilidad decenal en los términos de la Ley 38/1999:

1. Dado que para la entrada en vigor de dicha póliza es indispensable la contratación de un Organismo de Control Técnico (OCT) que supervise el proyecto y la ejecución desde su inicio, ¿podrían confirmar si el coste de los honorarios de dicho OCT debe ser asumido por el contratista e incluirse en el precio cerrado?

2. Entonces, ¿la prima del seguro decenal como las tasas de reserva de esta corren a cargo del adjudicatario?

Se confirma que tanto la suscripción de la póliza de responsabilidad decenal como todas las obligaciones necesarias para su entrada en vigor —incluida la intervención de un Organismo de Control Técnico (OCT)— deberán ser asumidas íntegramente por el adjudicatario.

El coste de los honorarios del OCT, así como la prima del seguro decenal, las tasas de reserva y cualquier otro gasto asociado a la aseguradora, deberán estar incluidos en el precio cerrado ofertado, al formar parte de las obligaciones inherentes a la ejecución de la obra en modalidad "llave en mano".

20.- Nos pueden indicar en que sobre debemos poner el anejo 6 modelo de declaración confidencial?

El Anejo 6 – Modelo de declaración de confidencialidad debe incluirse en el Sobre nº 1 – Documentación Administrativa.

Este documento forma parte de las declaraciones y compromisos que el licitador debe presentar para acreditar el cumplimiento de los requisitos previos establecidos en el Pliego de Bases, por lo que debe incorporarse en el sobre destinado a la documentación administrativa y de formalización de declaraciones responsables, no en los sobres técnico ni económico.

21.- Conjunto de aclaraciones técnicas:

Respuesta dudas Nave logística en parcelas 27, 28 y 29

Instalaciones

1. Partida PGG1-CTN2 1,000u Trabajos de conexión y nueva extensión de red eléctrica. No observamos documentación técnica en la documentación para poder estimar el coste de estos trabajos. ¿podrían enviarnos estudio o proyecto de la compañía suministradora para su valoración?

*Para poder estimar el coste de la partida PGG1-CTN2, se adjunta a la presente respuesta el documento "**Memoria Técnica Potencia Eléctrica**".*

En este documento queda definido al detalle todo el alcance técnico exigido para la instalación: el trazado de la línea de Media Tensión, las características del Centro de Transformación (1000 kVA), la aparamenta eléctrica y toda la obra civil y red de tierras asociadas.

2. PGG1-CTP2 1,000 u Trabajos de conexión y nueva extensión de red eléctrica. No observamos documentación técnica en la documentación para poder estimar el coste de estos trabajos. ¿podrían enviarnos estudio o proyecto de la compañía suministradora para su valoración?
Ídem a la anterior, es la misma pregunta.

3. PALZ-BMS1 1,000 U Partida alzada a justificar de sistema de BMS. No observamos, memoria descriptiva del sistema de BMS en la documentación ni especificaciones técnicas. ¿podrían enviarnos listado de puntos del sistema de BMS y requerimientos técnicos?

Al regirse el contrato por la modalidad «llave en mano», no se facilita un listado cerrado de puntos de control. Es responsabilidad del licitador dimensionar la partida basándose en los requerimientos técnicos y funcionales definidos en el proyecto ejecutivo.

A nivel técnico, el sistema BMS debe cumplir con las siguientes directrices:

- *Gestión Integral: El sistema debe medir, regular, controlar y optimizar las instalaciones de forma unificada (oficinas y nave) mediante una estación de gestión centralizada tipo SCADA.*
- *Arquitectura de Red: La información se registrará y transferirá localmente mediante una red de control dedicada (VLAN privada) y cableado de bus de campo/Ethernet.*
- *Protocolos: Se utilizarán interfaces normalizadas (L-Box) que permitan la convergencia de protocolos abiertos.*

Por tanto, para la valoración de esta Partida Alzada, el licitador deberá conformar su oferta económica incluyendo todo el hardware, software, licencias, cableado específico y horas de programación e ingeniería necesarias para su correcta ejecución operativa.

4. ¿Concretamente, ¿qué sistemas son necesarios integrar en el SCADA del BMS?

Sistema contra incendios, HVAC, fontanería, solar FV, iluminación, seguridad y accesos, voz y datos.

5. Necesitamos los planos de protección contra incendios para su correcta valoración y comprobación de mediciones.

Los planos de incendios están en el apartado de Anexos nº 11, correspondiente al proyecto de justificación del Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales (RSCIEI).

6. En mediciones observamos 12 uds de cargadores de vehículo eléctrico de 50kw/22 kw. Lo que supone 600 kW / 264 kW. El cuadro eléctrico para vehículos eléctricos previsto en los esquemas es el Cuadro CE con una potencia prevista de 36 kW y una línea de alimentación de 4x25 mm² y 3 kw de potencia prevista por cada cargador según el esquema lo que es insuficiente para los cargadores previstos en las mediciones. ¿Podrían indicarnos y enviarnos las correcciones necesarias de esquemas o mediciones correctas? ¿O que debemos valorar? Además estos cargadores de 50/22 kW tendrían una afectación en la potencia eléctrica general que no se ha previsto en los esquemas actuales.

La recarga de vehículos eléctricos solamente se instalará para los 12 puntos de vehículos ligeros, cada uno con una potencia de 22kW. Según unifilar en documentación gráfica actualizada, la alimentación del subcuadro de coches eléctricos es 3x(3x150)+95mm² (2 conductores por fase) para una potencia instalada de 264 kW y potencia con simultaneidad de 171,6 kW.

El CGBT tiene una potencia de 572,725 kW con una LGA de 3x(5x400)mm²

7. En mediciones se solicitan 15 estaciones de recarga de bicicletas y motocicletas de 2,3 kw. ¿de qué cuadro eléctrico cuelgan? 15 x 2,3 kW supondrían 34,5 kw para bicis y motocicletas.

Las estaciones de recarga de bicicletas y motocicletas eléctricas cuelgan del Cuadro CB (Subcuadro CB).

En relación con el cálculo de la potencia que exponen en su consulta, si bien la potencia instalada total de los equipos suma 34,5 kW, el Esquema Unifilar del Cuadro General de Baja Tensión (CGBT) dimensiona la salida hacia el cuadro "SC CB" con una potencia de cálculo (PCAL) de 9.100 W (9,1 kW) y una intensidad de diseño (IZ) de 108,29 A.

Esta reducción respecto a la potencia máxima instalada se justifica por la aplicación de los correspondientes factores de simultaneidad, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT), ya que se considera que no todas las estaciones de recarga funcionarán a su capacidad máxima simultáneamente.

Asimismo, se informa de que en el estado de mediciones del proyecto (apartado de distribución principal) se encuentran definidas las líneas de cableado que parten desde este cuadro hacia las plazas (identificadas como circuitos CB1 a CB14).

Se recuerda que, al tratarse de un contrato bajo la modalidad «llaves en mano», el licitador deberá tener en cuenta estos esquemas y prever en el importe de su oferta todos los medios, protecciones y cableado necesarios en el Cuadro CB para asegurar la completa y correcta operatividad de las 15 estaciones de recarga solicitadas en las mediciones.

8. En los esquemas observamos un cuadro para recarga de camiones SC CAM-CONT con una previsión total de 36 kW para un total de 12 salidas de 3 kW cada una. No se observan cargadores de camiones en las mediciones.

No habrá puntos de recarga eléctrica para camiones, solamente la previsión de obra civil (canalización).

9. En planos observamos 28 uds de cargadores para carretillas. No se observa en el plano, ninguna toma de corriente schuko o toma recarga especial. ¿Cómo se han contemplado en las mediciones?

En mediciones los puntos de corriente para la sala de baterías están contemplados como tipo industrial, monofásicos.

10. En mediciones se solicitan dos recuperadores DAIKIN de 3.000 m3/h. ¿Podrían indicarnos donde se ubican en los planos?

Respecto a su ubicación, tal y como se detalla en la planimetría y en la Memoria Técnica, estos equipos irán ubicados en la Planta 2 (zona técnica / cubierta) del módulo de oficinas interiores.

Asimismo, se aclara que existe una errata en la descripción literal de la partida en las mediciones respecto a la capacidad del equipo. A efectos de la correcta valoración técnica y económica de sus ofertas, el caudal real exigido para cada UTA es el indicado en los planos del proyecto, es decir, 6.000 m3/h (y no los 3.000 m3/h que figuran en el texto de la medición).

11. En los planos detectamos dos UTAS. En las mediciones no aparecen. ¿No se deben valorar?

Las dos UTAs están contempladas en la partida con el código "UDAFTAOIU".

12. No concuerdan las partidas de las mediciones de climatización con los planos de proyecto.

En mediciones hay un sistema de Frigicoll. En planos unidades de expansión directa de Daikin. Frigicoll nos envía oferta con dos bombas de calor que no detectamos en planos MHC-V35WD2RN7 Aerotermia Monoblock R290 32,0kW Fri. 35,0kW Cal. III. ¿Estas deben ser incorporadas? No lo sabemos porque no concuerdan los planos con las mediciones. ¿Qué priorizamos, planos, mediciones, ofertas de proveedores, memorias?

El documento que prevalece es el documento de mediciones de proyecto. En planos, esquema de principio, mediciones y memoria se indica que el sistema de climatización de oficinas será el de Frigicoll. Por lo tanto, la máquina de aerotermia monobloc mencionada está ya incorporada en el proyecto para dar servicio al sistema de clima del módulo de oficinas exteriores, siendo su modelo el indicado en mediciones "MHC-V26WD2RN7" para una potencia de 26kW tanto en frío como en calor. Se advierte a los licitadores que hay una errata en leyenda de climatización, que indica que el sistema de clima es de expansión directa del fabricante DAIKIN.

13. En mediciones hay dos bombas de calor de Daikin en el capítulo de VENTILACIÓN. ¿Para que son estas bombas de calor? No hay tuberías de cobre ni conexiones a ningún equipo, ni tampoco las identificamos en los planos.

Se aclara que las dos unidades de expansión directa (bombas de calor) incluidas en el capítulo de ventilación corresponden a las unidades condensadoras exclusivas que dan servicio a las baterías de las Unidades de Tratamiento de Aire (UTAs). Esta configuración se encuentra detallada en la Memoria del Proyecto, donde se especifica expresamente que cada unidad de recuperación de calor (tanto la de la Planta Baja como la de la Planta Primera) contará con su propia unidad de expansión directa (condensadora) exclusiva. Todos estos equipos van ubicados en la zona técnica de la Planta 2.

Respecto a su apreciación sobre la ausencia de tuberías de cobre o conexiones en las mediciones, les informamos de que sí existen partidas específicas para este fin. En concreto,

el estado de mediciones contempla la partida ICNB010R ("Línea frigorífica realizada con tubería de cobre sin soldadura, de 5/8" aislada mediante coquilla de espuma elastomérica"), la cual incluye una medición expresa de 30 metros para la Planta 2.

14. Para la producción de ACS en mediciones hay 2 bombas de calor de 9 a 12 kW. En planos no se observa ninguna bomba de calor para producción ACS, solo termos. En el esquema de principio de fontanería, no se detecta la producción de ACS. Podrían enviarnos el esquema de producción de ACS correcto?

Se aclara que las dos bombas de calor aerotérmicas (de 9 a 12 kW) recogidas en el estado de mediciones irán ubicadas en la sala técnica de la Planta 2 (P2).

Estos equipos de producción se conectarán a un total de tres acumuladores que irán alojados en esa misma sala técnica (en concreto, el proyecto contempla dos acumuladores de 150 litros y un acumulador de 300 litros de capacidad).

Si bien el esquema gráfico de principio de fontanería puede no reflejar el detalle exacto de esta configuración en la planimetría, las partidas del estado de mediciones y las especificaciones de la memoria técnica definen el alcance real exigido para la instalación.

15. Fotovoltaica

En medición hay 105 conjuntos de 10 módulos de 700 Wp con estructura de soporte e inclinación a 30º o 40º.

Los apoyos para la estructura fotovoltaica son tipo Big Foot Systems o equivalente.

En plano de instalación fotovoltaica hay 107 grupos de 10 módulos de 2,00 x 1,00 con separación entre grupos de 2,00 y 1,00.

La carga destinada en cubierta ligera almacén para instalación FV es de 15kg/m²

La distancia de los módulos a los petos perimetrales de la cubierta es inferior a 3 metros.

En el esquema eléctrico de proyecto no hay entrada para instalación fotovoltaica y el cálculo del cuadro general es para una LGA de 428,086 kW con una protección de 630 A.

En la memoria del proyecto se especifica que la instalación solar fotovoltaica podrá conectarse a la red o aislada de la red, no se indica la instalación de un sistema de control de inyección 0.

En memoria, hay un plano con un campo solar de 12.176 módulos de 455 Wp. Un módulo de 700 Wp tiene una dimensión aproximada de 2,3m x 1,3m, la distancia mínima entre módulos de este tamaño e inclinación de 30º tiene que ser de 3,30 m para que no haya sombras.

Una instalación lastrada con módulos a 30º necesita una carga de lastre superior a 15 kg/m2 para compensar la succión del viento.

El módulo 01 es la zona donde se realiza la instalación fotovoltaica, en cubierta hay un peto perimetral en los cuatro lados de esta cubierta de unos 2,5 metros de altura. La distancia por turbulencia (Estructural) debería ser como mínimo de unos 5,00 metros.

La potencia total en inversores es de 600 kW y el interruptor que aparece en mediciones para la instalación fotovoltaica es de 1250 A, sería necesaria la adaptación del cuadro general y la LGA para la potencia de la instalación fotovoltaica o disponer de un sistema de control de inyección 0.

¿Qué se debe valorar?

La instalación solar a instalar será la indicada en memoria MC 4.9.12, compuesta por 1050 módulos de 700W, y 6 inversores de 100kW con sus respectivos cuadros de protecciones y cableado.

Los paneles solares no tendrán riesgo estructural, ya que su instalación será a 8,6º de inclinación. Asimismo, se confirma una errata en la descripción de la partida de paneles, donde se indica una inclinación de 30º a 40º

Los planos de la instalación fotovoltaica tienen número de plano 2.3.7.8 (documentación adjunta). Se advierte a los licitadores que el anexo 12 "plano de placas fotovoltaicas" es una errata.

El tipo de sistema será un sistema de inyección 0, con medidor y controlador, por lo tanto, no existe riesgo de inviabilidad eléctrica respecto al CGBT ni con la acometida del proyecto.

Obra civil

1. Partida RSG020C301C4 y P9D5-361B. Nos indican que el modelo Dolphin de TAU CERÁMICA está descatalogado tanto en el rodapié de 8 x 60 como baldosas de 60x60. ¿Podéis confirmar si se sigue manteniendo dicho modelo de referencia?

Si el modelo ha quedado descatalogado puede ser un modelo similar, manteniendo el mismo formato, calidad y prestaciones.

2. Se ha detectado una falta de correlación entre las partidas de **carpintería de madera** y sus correspondientes **planillas de carpintería**. Esta ausencia de vinculación dificulta la validación técnica de las descripciones y el desglose de mediciones. Por ello, les solicitamos que procedan a enlazar ambos documentos para facilitar su revisión y conformidad. Una vez aclarado esto, ¿Que prevalece? ¿Descripción de partidas o planos?

Respecto a su consulta sobre qué documento prevalece en caso de falta de correlación o discrepancia, la norma es clara e imperativa. Según el apartado 2 del Pliego de Prescripciones Técnicas (Descripción General de los Trabajos), se establece textualmente que:

«El apartado «Memoria de Calidades» prevalece sobre el resto de los documentos del proyecto en caso de discrepancias entre ellos».

3. No se ve claro el material de la puerta solicitada en la partida PAQ5-37PT.

Si bien la descripción corta de la medición indica "para pintar", la definición exacta del material y acabado viene determinada por la Memoria de Calidades, documento que prevalece sobre el resto del proyecto en caso de discrepancia, tal y como establece el Pliego de Prescripciones Técnicas.

De acuerdo con la Memoria del Proyecto, las puertas de madera para recintos interiores no expuestos a maquinaria deben cumplir estrictamente las siguientes características materiales:

- *Material de la hoja: Estarán formadas por una hoja de tablero aglomerado con estructura de madera, chapada al ras y terminada obligatoriamente con una superficie de HPL (por ejemplo, Resopal, Getalit HPL/Duropal W 400 o equivalente).*
- *Color: Las hojas de madera tendrán un acabado similar al RAL 9010 (blanco puro), mientras que los marcos serán RAL 9006 (aluminio blanco) o a juego con la arquitectura elegida.*
- *Prestaciones: Deben garantizar un índice de aislamiento acústico mínimo de 37 dB.*

4. ¿Podéis confirmar la resistencia al fuego de las partidas PAS2-5QQQ, PAS2-5QPY y PAS2-5QQ4?

Se confirma que la resistencia al fuego de las partidas PAS2-5QQQ, PAS2-5QPY y PAS2-5QQ4 son correctas.

5. Partida PL60-3UAZ. Necesitamos confirmación del número de paradas ya que en la partida se indica 4 pero en planos se observan 3.

Les confirmamos que la documentación gráfica es correcta: el número real exigido para el ascensor es de 3 paradas (Planta Baja, Planta Primera y Planta Segunda) y la altura de recorrido correcta es 9m.

Tal y como se detalla normativamente en la Memoria del Proyecto (apartado MD 4.1.1.5 Dotación de aparatos elevadores), el aparato elevador se proyecta "para dar acceso a las oficinas de las plantas primera y planta segunda".

Asimismo, se advierte a los licitadores para el correcto cálculo de sus ofertas que existe una doble errata descriptiva: en el mismo apartado de la Memoria, el recorrido real exigido para este ascensor es de 20,00 m, y en el texto de la partida PL60-3UAZ del estado de mediciones donde se indica 4 paradas.

6. Partida TMB040. No vemos detalle del banco solicitado para poder realizar su valoración.

Disposición de bancos dobles para 5 personas en cada lado, realizado mediante tableros de madera para exteriores tipo Teka y estructura de hormigón prefabricada.

7. Partida RSI150. En la descripción de la partida se indica, por un lado, acabado gris tráfico y por el otro color rojo. Por favor, ¿podéis aclarar el color de acabado?

El acabado correcto es RAL 7042 (gris tráfico)

Barcelona, 24 de marzo de 2026

