
Pliego de prescripciones técnicas

Construcción de dos naves logísticas en la Parcela 120 BCN en la ZAL Port – Hub Aeri

Fecha: junio 2026

Exp. 2621006



ÍNDICE

1. OBJETO DEL CONTRATO
2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LOS TRABAJOS
3. ALCANCE
4. COHABITACIÓN CON OTROS INDUSTRIALES
5. INTERPRETACIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO

ANEJOS

(ANEJO Nº 1)

1. OBJETO DEL CONTRATO

El presente pliego tiene como objeto definir las condiciones y aspectos técnico-económicos que deberán tener en cuenta para la contratación de la Construcción de dos naves logísticas en la Parcela 120 BCN en la ZAL Port – Hub Aeri.

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LOS TRABAJOS

El contenido de los trabajos a desarrollar será el siguiente:

- Ejecución de las Obras «llave en mano» de Construcción de dos naves logísticas en la Parcela 120 BCN en la ZAL Port – Hub Aeri con el certificado LEED – Gold, así como de la urbanización y oficinas, según Proyecto Ejecutivo realizado. Y siempre en caso de duda o interpretación posible, según interpretación de la Dirección Facultativa.
- Para la ejecución de las obras «llave en mano» de Construcción de dos naves logísticas en la Parcela 120 BCN en la ZAL Port – Hub Aeri con el certificado LEED – Gold, así como de la urbanización y oficinas, se seguirá todo lo establecido en la memoria del proyecto de ejecución. La memoria consta de los siguientes apartados:
 - FASES DE PROYECTO
 - DATOS GENERALES
 - MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO
 - PRESTACIONES DEL EDIFICIO: REQUISITOS A CUMPLIMENTAR EN FUNCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO
 - MEMORIA CONSTRUCTIVA
 - MEMORIA DE CALIDADES
 - NORMATIVA APLICABLE
- El apartado «Memoria de Calidades» prevalece sobre el resto de los documentos del proyecto en caso de discrepancias entre ellos.

3. ALCANCE

El alcance de cada uno de los trabajos a ofertar en la presente licitación son los siguientes:

Ejecución de la obra de Construcción de dos naves logísticas en la Parcela 120 BCN en la ZAL Port – Hub Aeri, en la modalidad de «Llaves en mano»

Ejecución de las Obras «llave en mano» de construcción de dos naves logísticas en la Parcela 120 BCN en la ZAL Port – Hub Aeri, así como de urbanización y oficinas. Según Proyecto de Ejecución que se incluye en el presente Pliego.

La **Nave 1** consiste en una nave logística a 17 mts de altura, donde se ubicarán tres actividades:

- Actividad 1: nave de almacenamiento en seco, con altura libre de 17 mts, cuya solera se dejará preparada para una posible transformación en nave de temperatura controlada de frío negativo. Tiene integradas oficinas en planta baja + 1.
- Actividad 2: nave de almacenamiento para frío negativo, con altura libre de estructura de 17 mts y falso techo a 15 mts. La producción de frío no será objeto de este proyecto, ya que la ejecutará directamente el cliente, para lo que se facilitará un acceso anticipado
- Actividad 3: nave logística de almacenamiento en seco, para una altura libre de 11 mts.

La **Nave 2** será una nave de cross-docking, con una altura libre de 8 mts y un edificio de oficinas adyacente de planta baja + 3. En esta nave se prevé un acceso anticipado para la instalación de un shorter

El Contratista deberá entregar los edificios, las oficinas y la urbanización de la parcela finalizados en su totalidad, tanto en lo que se refiere a obra civil como a edificación, y con la totalidad de las instalaciones en perfecto estado de funcionamiento, y con todas las pruebas de puesta en marcha ejecutadas.

Tal y como se especifica en el pliego de bases, previo a la entrega de la obra, se permitirá un "acceso anticipado" a cada una de las dos naves. Las condiciones que necesariamente se deben cumplir para que la entrada anticipada a las plataformas logísticas tenga lugar se detallan a continuación.

- 1- Perímetro de la parcela protegido con vallado definitivo y vigilancia permanente.
- 2- Preferiblemente, parcela asfaltada. Si no, al menos:
 - Un camino asfaltado desde acceso exterior de la parcela hasta al menos uno de los accesos laterales de la nave que permita a un tráiler realizar la maniobra de giro para entrar y salir por el mismo punto
 - Un camino asfaltado hasta un acceso de vehículos a cota 0, con objeto de poder acceder adecuadamente con tráiler para la descarga de equipamiento.
 - Además, se definirán los portones laterales, así como al menos uno de cota +0 que estén terminados, operativos y electrificados.
- 3- Cerramientos y cubierta de la nave terminados, incluyendo muelles. Las puertas de los muelles de furgoneta deben de estar operativas mecánica y eléctricamente
- 4- Solera de la nave de estar terminada y completamente limpia. Deberá contar con al menos 30 días de fraguado, o, alternativamente, haber alcanzado una resistencia mínima del 90% según los ensayos de rotura realizados.
- 5- Se realizará una limpieza de nave completa previa al comienzo del Early Access. Esta será chequeada y se validada antes del acceso de los equipos de CILSA
- 6- Instalación eléctrica e iluminación en el interior de la nave finalizadas. Debe estar completamente terminada y operativa para su uso durante el montaje.
- 7- Finalización del resto de instalaciones que afecten a la cubierta de la nave o cualquier otro espacio donde los trabajos sean susceptibles de impedir o dificultar el montaje del clasificador, así como ensuciar sus partes
- 8- Solo se permitirán trabajos menores en el perímetro de la nave. Se deberá indicar y enumerar con antelación cuáles son los trabajos menores e impactos de cada uno de sus trabajos (acceso de maquinaria, cortes de energía eléctrica, cortes de iluminación,

- corte y soldadura, etc.) además de dejar excluidos aquellos trabajos menores que impliquen la apertura de portones exteriores. Este listado de trabajos deberá ser validado por CILSA.
- 9- En el caso concreto de la **Nave 2**, el área central de la nave se ocupará para montar el sistema de clasificación. Esa área, delimitado previamente en los planos, no se podrá invadir para evitar cualquier tipo de interferencia. Por tanto, el único perímetro viable para trabajos ajenos al montaje del clasificador son 3 metros desde cara interior de pilares en fachada longitudinal y 9 metros desde cara interior de pilares en fachadas transversales. Además, quedará terminantemente prohibido el acopio de material de obra ajeno al sistema de clasificación dentro de la nave, ni siquiera fuera del perímetro del sistema de clasificación.
 - 10- Acometida de agua potable y aseos del interior de nave finalizados y disponibles.
 - 11- Se deberá contar con al menos dos salas del interior de la zona de oficinas en planta baja completamente terminadas (acondicionadas y climatizadas) para disponibilidad de los equipos de Seguridad, Montaje de equipamiento y equipo de Logista. Preferiblemente, el espacio de oficina en conexión visual y acceso directo a la nave y salas colindantes. Los aseos en esta zona podrían reemplazar los del punto anterior. En caso de no disponer de estos espacios, se deberán instalar 2 casetas de obra equipadas y climatizadas en el interior del edificio y fuera del área de montaje del clasificador (Nave A02) o cualquier otro tipo de maquinaria o mobiliario fijo.
 - 12- Acometida eléctrica:
 - a. Durante el primer mes, al menos una acometida provisional para cada edificio y uso exclusivo de Logista con potencia suficiente para cubrir las siguientes necesidades: iluminación de la nave al completo, carga de baterías y trabajos auxiliares (30 kW). Estarán completamente terminados y operativos los cuadros y conexiones cetac perimetrales.
 - b. Acometida definitiva después de 1 mes a contar desde el comienzo del Early Access.
 - c. Potencia necesaria para las pruebas del clasificador (nave A02):
 - i. o Mes 01/03/27: 30 kW
 - ii. o Meses 15/04/27 a 31/05/27: 150 kW
 - iii. o A partir de 01/06/27: 275 Kw
 - 13- Si hubiera trabajos pendientes de obra del edificio de oficinas, no deberán tener lugar dentro de las naves para evitar que el polvo generado principalmente por la manipulación de materiales afecte al clasificador. Se impedirá el acceso desde el interior de la nave a las oficinas, a excepción de los espacios mencionados en el punto 9.
 - 14- Se concederá acceso al equipo de Seguridad para cablear el anillo perimetral de la parcela

Todas las condiciones relativas al Early Access quedarán condicionadas a las fechas contractuales definidas para cada una de las naves, aplicándose de forma independiente según corresponda en cada caso.

A la finalización de la obra y previo a la recepción de ésta por parte de la propiedad, se deberá presentar la siguiente documentación:

- Proyecto «As Built» final de obra en formato BIM, que recoja todas las especificaciones y variaciones que haya habido durante la obra, así como todos los planos definitivos. Dichos planos serán supervisados y validados por la Dirección Facultativa antes de la entrega a CILSA.

- Documentos y certificados finales de obra (a modo informativo, pero no exclusivo):
 - Estructura Prefabricada:
 - Certificados de resistencia al fuego de la estructura prefabricada.

 - Obra civil:
 - Certificados de resistencia al fuego del resto de elementos de obras de fábrica.
 - Certificados de resistencia al fuego de cualquier elemento que forme parte de un sector de incendios.

 - Cubiertas y Fachada:
 - Certificados de elementos de cubiertas y fachadas (lucernarios, cubierta deck, etc.).

 - Instalación eléctrica:
 - Proyecto eléctrico nave final de obra visado.
 - Boletines eléctricos de la nave registrados en la Dirección General de Seguridad Industrial.
 - Proyecto eléctrico alumbrado público final de obra.
 - Boletines eléctricos de alumbrado público registrados en la Dirección General de Seguridad Industrial.
 - Certificado de instalación de pararrayos.

 - Instalación de fontanería:
 - Boletines instalaciones de agua.

 - Instalación climatización:
 - Proyecto de climatización final de obra visado.
 - Boletines de climatización registrados en la Dirección General de Seguridad Industrial.

 - Instalación contra incendios:
 - Elaboración del proyecto para la instalación de rociadores automáticos de agua y BIE's
 - Certificado de la instalación de protección contra incendios bien de forma conjunta, o independientemente para cada medio de protección.
 - Manual de instalación y funcionamiento de la central de incendios.

 - Instalación de seguridad:
 - Manual de instalación y funcionamiento de la central de alarma.

- General:
 - Garantías específicas de materiales y subcontratas, especialmente de trabajos de impermeabilización, motorizaciones e instalaciones.
 - Fotografías en color del interior y exterior de las obras acabadas.
 - Informes de los resultados del Plan de Control de Calidad realizado en la obra, en especial de las pruebas finales de suministro y funcionamiento.
 - Relación de los materiales utilizados, en especial de acabados, indicando su identificación comercial, suministrador, dirección y teléfono de contacto.
 - Relación de subcontratas que han intervenido en la obra, indicando dirección, persona de contacto y teléfono.

Realización de un estudio general de Prevención de Riesgos Laborales de la instalación completa

El adjudicatario, una vez finalizados los trabajos, entregará un Estudio de Prevención de Riesgos Laborales, realizado por una empresa independiente cuyo alcance contendrá, como mínimo, los siguientes puntos:

- Estudio general de riesgos de la instalación
- Estudio general de sonoridad de las zonas de trabajo
- Estudio general de iluminación de las diferentes zonas del almacén
- Estudio general de temperaturas y sensación térmica de las zonas de trabajo
- Estudio de radiaciones, etc. en zonas técnicas

Realización de un estudio del Proyecto y la introducción de mejoras para obtener la Certificación LEED del Edificio

Se presentará un Estudio de evaluación del Proyecto Ejecutivo para la obtención del sello LEED categoría GOLD. En el estudio se analizará el Proyecto Ejecutivo entregado, valorando las carencias del mismo, si existiesen, para poder disponer del certificado LEED, mediante la realización de una evaluación de los requisitos que se cumplen y proponiendo los medios de mejora necesarios, soluciones, sistemas constructivos y de instalaciones –junto con la valoración económica que se incluirá únicamente en el capítulo destinado a este fin en el presupuesto, incluyendo el registro, las tasas correspondientes así como las posibles apelaciones– para lograr un nivel de certificación para el edificio con el sello de sostenibilidad LEED Categoría mínima GOLD, por parte del Adjudicatario.

Fabricación, colocación y retirada de Carteles de Obra

El adjudicatario, colocará a su cargo dos carteles de obra de 5,00 x 3,00 m. que incorporaran imágenes virtuales, logotipos e información que será definida por CILSA. Una vez finalizadas las obras, el adjudicatario procederá a la retirada de los carteles y los dejará en depósito de CILSA.

Cámaras IP seguimiento obras

El adjudicatario deberá instalar los siguientes elementos para el seguimiento de las obras de manera remota en tiempo real:

- Cuatro (4) equipos exteriores de cámaras IP para el seguimiento de las obras.

- Cuatro (4) equipos interiores para el seguimiento de las obras y del proceso de instalación de la cinta transportadora.

Así mismo para la alimentación de los equipos se deberá proveer de acometida eléctrica o instalación de placas fotovoltaicas, incluyendo conexión 4G o wimax, postes, soportes y cámaras.

El reportaje dará lugar a una filmación final completa, con diseño corporativo, siguiendo indicaciones del promotor y fotografías que se entregarán a la DF en soporte informático formato .mp4, una vez finalizadas las obras y que podrán ser consultadas en todo momento durante la ejecución de las obras.

Asimismo, se hará cargo del mantenimiento y reposición de los equipos durante el transcurso de los trabajos de obra y de la retirada de los equipos una vez las obras hayan concluido y la DF y la Propiedad autoricen la retirada.

4. COHABITACIÓN CON OTROS INDUSTRIALES

El contratista estará obligado durante la fase final de la obra, a cohabitar con los industriales contratados directamente por el usuario final de la nave logística.

En especial con la empresa que instalará los elementos de almacenaje y clasificación.

5. INTERPRETACIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO

En el caso de discrepancias entre planos, descripciones de partidas y memoria descriptiva, prevalecerá lo indicado en la memoria descriptiva que se incluye en el Proyecto Ejecutivo.

En el caso que durante la ejecución de las dos naves logísticas en la Parcela 120 BCN en la ZAL Port – Hub Aeri por el contratista, apareciese cualquier divergencia entre la obra ejecutada y el proyecto ejecutivo, que no permitiera el desarrollo de la actividad del usuario final de la nave en las condiciones prescritas en dicho proyecto, será la Dirección Facultativa contratada por la propiedad, quien acordará conjuntamente con la propiedad y el usuario final, la solución más correcta en cada caso, sin que ello pueda suponer cualquier tipo de reclamación económica por parte del contratista.



Marcos Vallés
Director Técnico y de Explotación

ANEJOS

(ANEJO Nº 1)
PROYECTO EJECUTIVO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE DOS NAVES
LOGÍSTICAS EN LA PARCELA 120 BCN EN LA ZAL PORT – HUB
AERI

Debido al tamaño del archivo que contiene el Proyecto Ejecutivo, este se encuentra disponible para su descarga en la siguiente dirección:

<https://we.tl/t-2aaqihS5d9AMuWfb>