

PLIEGO DE CONDICIONES

REFORMA Y CAMBIO DE USO DE LOCAL PARA CUATRO APARTAMENTOS TURÍSTICOS

RONDA DE LOS CUARTELES 20-22 · LOGROÑO

Promotor	ECS CAPITAL S.L.
Técnico redactor	Carlos Cirauqui González · Arquitecto Técnico
Documento	Pliego de condiciones básico
Fecha	Agosto de 2026
Objeto	Definir las condiciones generales y técnicas para la ejecución de las obras proyectadas.

Documento redactado a partir de la memoria, planos, mediciones y presupuesto, control de calidad, gestión de residuos y seguridad y salud del proyecto.

ÍNDICE

1. 1. Objeto, alcance y documentación del proyecto
2. 2. Condiciones generales
3. 3. Condiciones facultativas
4. 4. Condiciones económicas y de medición
5. 5. Condiciones sobre materiales y control de calidad
6. 6. Prescripciones técnicas por capítulos
7. 7. Pruebas, recepción y documentación final
8. 8. Seguridad y salud
9. 9. Gestión de residuos
10. 10. Normativa y disposiciones finales

1. OBJETO, ALCANCE Y DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO

1.1 Objeto del pliego

El presente Pliego establece las condiciones generales, facultativas, económicas y técnicas que regirán la ejecución de las obras de reforma y cambio de uso del local situado en Ronda de los Cuarteles 20-22, Logroño, para su adecuación como cuatro apartamentos turísticos.

Sus prescripciones complementan la memoria, los planos, las mediciones y el presupuesto. No sustituyen las determinaciones contenidas en esos documentos ni las instrucciones que, dentro de sus competencias, emita la Dirección Facultativa.

1.2 Alcance de las obras

- Implantación, protecciones, replanteo, limpieza y demoliciones puntuales.
- Albañilería, tabiquería de placa de yeso laminado, trasdosados, aislamientos y sellados.
- Falsos techos, impermeabilizaciones, pavimentos, alicatados y acabados.
- Carpinterías exteriores e interiores, adaptación de huecos y elementos de fachada.
- Instalaciones de fontanería, saneamiento, electricidad, iluminación, telecomunicaciones, climatización, ventilación y producción de agua caliente sanitaria.
- Mobiliario fijo de cocina, protección contra incendios, señalización y remates de accesibilidad.
- Control de calidad, gestión de residuos y medidas de seguridad y salud.

1.3 Documentos contractuales

Forman parte del proyecto la memoria y sus anejos, los planos, las mediciones y presupuesto, el presente pliego, el documento de control de calidad, el estudio de gestión de residuos y el estudio de seguridad y salud. La ejecución deberá ajustarse al conjunto de esos documentos.

1.4 Interpretación y contradicciones

Las dudas de interpretación, omisiones o contradicciones se comunicarán a la Dirección Facultativa antes de ejecutar la unidad afectada. El contratista no podrá adoptar soluciones diferentes por iniciativa propia. Las órdenes escritas de la Dirección Facultativa y las modificaciones aprobadas se incorporarán a la documentación de obra.

2. CONDICIONES GENERALES

2.1 Conocimiento del proyecto

El contratista declara conocer el emplazamiento, el estado del local, los accesos, las condiciones de trabajo en planta baja de un edificio existente y la documentación técnica. Antes de iniciar los trabajos comprobará en obra las dimensiones, niveles, recorridos de instalaciones y condiciones de los soportes.

2.2 Organización y medios

El contratista aportará la mano de obra, maquinaria, herramientas, medios auxiliares, protecciones y suministros provisionales necesarios. Mantendrá la obra ordenada, limpia, señalizada y protegida frente a daños en elementos comunes, fachada, instalaciones existentes y propiedades colindantes.

2.3 Replanteo

El replanteo de divisiones, huecos, cotas, instalaciones y equipamiento se realizará con referencia a los planos del proyecto. Cualquier diferencia apreciable se someterá a la Dirección Facultativa antes de continuar.

2.4 Productos y sistemas equivalentes

Las referencias a tipos, prestaciones o calidades se entienden como requisitos mínimos. La sustitución de un producto o sistema exigirá autorización previa y documentación que acredite prestaciones iguales o superiores, compatibilidad con el conjunto y cumplimiento de la normativa aplicable.

2.5 Protección y conservación

Las unidades terminadas se protegerán hasta la recepción de la obra. El contratista reparará, a su cargo, los daños derivados de una protección insuficiente, de una ejecución defectuosa o de la actuación de sus operarios y subcontratistas.

3. CONDICIONES FACULTATIVAS

3.1 Dirección Facultativa

Corresponde a la Dirección Facultativa interpretar el proyecto, resolver cuestiones técnicas, comprobar la ejecución, ordenar ensayos y pruebas, aceptar o rechazar materiales y unidades, y autorizar modificaciones cuando proceda.

3.2 Contratista

El contratista designará un responsable con capacidad suficiente para recibir instrucciones y coordinar los trabajos. Cumplirá las órdenes de la Dirección Facultativa, facilitará las inspecciones y aportará la documentación técnica y de calidad requerida.

3.3 Subcontratación

La subcontratación no exime al contratista de su responsabilidad. Las empresas instaladoras deberán disponer de la habilitación exigible y emitir los certificados, boletines o documentos de puesta en servicio correspondientes.

3.4 Muestras y aprobaciones

Cuando sea necesario, se presentarán muestras de pavimentos, revestimientos, pinturas, carpinterías, mecanismos, sanitarios, griferías y otros acabados. La aprobación de una muestra no libera de ejecutar correctamente la totalidad de la unidad.

4. CONDICIONES ECONÓMICAS Y DE MEDICIÓN

4.1 Alcance de los precios

Los precios incluyen suministro, transporte, descarga, almacenamiento, medios auxiliares, replanteo, colocación, cortes, mermas, fijaciones, remates, limpieza, pruebas y retirada de residuos, salvo que la partida indique expresamente otra cosa.

4.2 Medición

Las unidades se medirán conforme a las descripciones del presupuesto y a la obra realmente ejecutada y aceptada. Las partidas alzadas se abonarán cuando se haya completado el conjunto de trabajos comprendidos en su descripción.

4.3 Trabajos no previstos

Los trabajos no incluidos en el proyecto requerirán autorización previa. Su valoración se acordará antes de ejecutarlos, empleando precios del presupuesto para unidades análogas o precios contradictorios aprobados por la propiedad y la Dirección Facultativa.

4.4 Unidades defectuosas

Las unidades que no cumplan el proyecto podrán ser rechazadas. El contratista procederá a su reparación, sustitución o demolición y nueva ejecución sin coste adicional, salvo aceptación expresa con la valoración que se determine.

5. MATERIALES Y CONTROL DE CALIDAD

5.1 Recepción de productos

Los productos, equipos y sistemas deberán ajustarse a las prestaciones definidas en el proyecto. El contratista entregará la documentación de origen, hojas de suministro, fichas técnicas, garantías, declaraciones de prestaciones, marcado CE cuando proceda y demás documentos exigibles.

5.2 Almacenamiento y manipulación

Los materiales se almacenarán conforme a las instrucciones del fabricante, protegidos de humedad, golpes, deformaciones, contaminación y exposición inadecuada. No se emplearán productos deteriorados, caducados o incompatibles con los soportes.

5.3 Controles

El control comprenderá la recepción de productos, el control de ejecución y las comprobaciones de la obra terminada. Se aplicará el Plan de Control de Calidad del proyecto, evitando duplicar en este pliego su relación de ensayos y documentación.

5.4 Criterio de aceptación

La aceptación se basará en la documentación aportada, la inspección visual, las comprobaciones de puesta en obra y, cuando proceda, los ensayos o pruebas ordenados. Los resultados se incorporarán al Libro o archivo de Control de Calidad.

6. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS POR CAPÍTULO

6.1 Acondicionamiento previo y demoliciones

- Se protegerán los elementos que deban conservarse y las zonas comunes afectadas por el acceso a la obra.
- Las demoliciones serán manuales o con medios adecuados, evitando daños a la estructura y a las instalaciones que permanezcan en servicio.
- Antes de abrir rozas o pasos se comprobará la ausencia de conducciones ocultas.
- Los residuos se clasificarán y retirarán según el Estudio de Gestión de Residuos.
- Los soportes quedarán limpios, estables y preparados para recibir las nuevas unidades.

6.2 Albañilería, tabiquería y aislamientos

- Las divisiones se ejecutarán con sistemas autoportantes de placa de yeso laminado sobre perfilera galvanizada, incorporando lana mineral y los refuerzos necesarios.
- En zonas húmedas se utilizarán placas adecuadas a la exposición prevista.

- Los canales se dispondrán sobre bandas resilientes y los encuentros se sellarán para mantener las prestaciones acústicas.
- Los pasos de instalaciones y patinillos se resolverán con registros y sellados compatibles con las exigencias de aislamiento y resistencia al fuego.
- La planeidad, aplomado, continuidad del aislamiento y tratamiento de juntas se comprobarán antes de aplicar acabados.

6.3 Falsos techos

- Los falsos techos serán continuos de placa de yeso laminado, suspendidos mediante perfilera y cuelgues adecuados al soporte.
- En baños y zonas de lavado se emplearán placas aptas para ambientes húmedos.
- Se formarán foseados, cajones y registros para permitir el paso, inspección y mantenimiento de instalaciones.
- Las juntas quedarán tratadas y la superficie preparada para pintar.

6.4 Impermeabilizaciones

- En los baños se ejecutará una membrana impermeable continua bajo el pavimento, con subida perimetral y bandas en encuentros, esquinas y pasos.
- Los soportes estarán secos, limpios, firmes y regularizados.
- Se extremará el sellado en platos de ducha, desagües y puntos singulares.
- Antes de revestir se realizará la prueba de estanqueidad prevista en el presupuesto.

6.5 Solados, alicatados y rodapiés

- Los pavimentos interiores serán de gres porcelánico conforme al presupuesto y a la muestra aprobada.
- Las piezas se colocarán sobre soporte estable y nivelado, con adhesivo y material de rejuntado compatibles.
- Los alicatados se ejecutarán en baños y frentes de cocina, cuidando alineaciones, encuentros y juntas.
- Se colocarán perfiles, cantoneras, juntas y remates donde sean necesarios.
- Las superficies terminadas quedarán limpias, sin piezas sueltas, cejas apreciables ni manchas permanentes.

6.6 Carpintería exterior y fachada

- Las carpinterías exteriores V1 a V6 se ajustarán a los planos y a las dimensiones comprobadas en obra.
- Serán de PVC con prestaciones térmicas adecuadas, acristalamiento bajo emisivo, herrajes y sellados perimetrales.
- La adaptación de huecos incluirá recibido de cercos, mochetas, vierteaguas y remates interiores y exteriores.
- Las rejillas de admisión y expulsión de aire se integrarán en fachada de acuerdo con los planos y sin reducir el caudal requerido.
- Tras su colocación se comprobarán apertura, cierre, estanqueidad, fijaciones y ausencia de deformaciones.

6.7 Carpintería interior

- Las puertas interiores serán lisas, lacadas en blanco, con cercos, tapajuntas, herrajes y condena cuando proceda.
- Las cuatro puertas de acceso a los apartamentos incorporarán cerradura, mirilla, herrajes y los sellados previstos.

- Los cercos se colocarán aplomados y firmemente fijados. Las hojas no rozarán y mantendrán holguras uniformes.

6.8 Fontanería, saneamiento y aparatos sanitarios

- Se ejecutarán redes interiores de agua fría y caliente, llaves, colectores, aislamiento y conexiones a las instalaciones existentes.
- Cada apartamento dispondrá de instalación completa de baño y tomas de cocina y lavandería conforme a planos y presupuesto.
- La red de saneamiento se realizará con tubería adecuada, soportes, pendientes, registros y medidas de reducción acústica.
- Los aparatos sanitarios, griferías, sifones y mamparas se fijarán y sellarán correctamente.
- Antes de cerrar rozas y falsos techos se realizarán pruebas de presión, estanqueidad y funcionamiento.

6.9 Electricidad, iluminación y telecomunicaciones

- Cada apartamento dispondrá de cuadro de mando y protección, circuitos, cableado, mecanismos y puesta a tierra conforme al proyecto.
- La instalación se ejecutará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y las condiciones de la compañía suministradora.
- Se instalarán puntos de luz y luminarias LED, así como canalizaciones y tomas de televisión y datos.
- Las derivaciones, protecciones comunes y elementos de legalización quedarán completos y comprobados.
- Se realizarán verificaciones de continuidad, aislamiento, puesta a tierra, protecciones y funcionamiento.

6.10 Climatización, ventilación y ACS

- Se instalará un equipo individual tipo bomba de calor por apartamento, con unidad interior y exterior, líneas frigoríficas, desagües y soportes antivibratorios.
- La ventilación mecánica de baños y cocinas incluirá extractores, bocas, conductos y rejillas de fachada conforme a los planos.
- La producción de agua caliente se realizará mediante termo eléctrico compacto por apartamento.
- Los conductos y tuberías quedarán sujetos, aislados y sellados en pasos.
- Se comprobarán caudales, evacuación de condensados, funcionamiento, ruidos anómalos y puesta en marcha.

6.11 Pinturas y acabados

- Los soportes se prepararán mediante limpieza, reparación, lijado e imprimación cuando sea necesaria.
- Se aplicarán dos manos de pintura plástica lavable en paredes y techos, en color blanco o claro salvo indicación distinta.
- Los elementos metálicos o de madera recibirán el acabado compatible previsto.
- No se admitirán diferencias acusadas de tono, transparencias, descuelgues, marcas ni manchas.

6.12 Mobiliario fijo de cocina

- Las cuatro cocinas incluirán muebles bajos y altos, frentes laminados, herrajes, zócalo, encimera, fregadero y grifo según la composición de los planos.
- Se preverán los huecos y refuerzos necesarios para los equipos indicados.
- Los muebles quedarán nivelados, alineados y firmemente fijados, con encuentros sellados en zonas húmedas.

6.13 Protección contra incendios y accesibilidad

- Se colocarán extintores, señalización fotoluminiscente, detectores autónomos de humo y alumbrado de emergencia conforme a planos y presupuesto.
- Los productos y sellados mantendrán las prestaciones de reacción y resistencia al fuego definidas en el proyecto.
- Los mecanismos y remates relacionados con la accesibilidad se colocarán a las alturas y condiciones previstas.
- Todos los equipos se entregarán instalados, señalizados y comprobados.

7. PRUEBAS, RECEPCIÓN Y DOCUMENTACIÓN FINAL

7.1 Limpieza y comprobaciones

Antes de la recepción, el contratista retirará medios auxiliares, protecciones provisionales, sobrantes y residuos. La obra se entregará limpia y con todas las instalaciones en funcionamiento.

7.2 Pruebas finales

- Estanqueidad de impermeabilizaciones, redes de agua y saneamiento.
- Pruebas de presión y funcionamiento de fontanería y aparatos sanitarios.
- Comprobaciones reglamentarias de la instalación eléctrica.
- Puesta en marcha de climatización, ventilación y termos eléctricos.
- Comprobación de carpinterías, herrajes, sellados y elementos de protección contra incendios.

7.3 Documentación de fin de obra

El contratista entregará certificados de instaladores, garantías, manuales de uso y mantenimiento, fichas técnicas, resultados de pruebas, documentación de control de calidad, justificantes de gestión de residuos y cuantos documentos sean necesarios para la recepción y legalización de las instalaciones.

7.4 Recepción

Las deficiencias observadas se recogerán en una relación de repasos y deberán subsanarse dentro del plazo que se indique. La recepción no exime de las responsabilidades y garantías legalmente exigibles.

8. SEGURIDAD Y SALUD

La ejecución se ajustará al Estudio de Seguridad y Salud del proyecto y al Plan de Seguridad y Salud aprobado. El contratista y los subcontratistas cumplirán las instrucciones del Coordinador de Seguridad y Salud o, en su caso, de la Dirección Facultativa.

- Se restringirá el acceso a personal no autorizado y se mantendrá la señalización necesaria.
- Los trabajadores dispondrán de formación, información, equipos de protección y medios de trabajo adecuados.
- Se mantendrán orden, limpieza, iluminación y condiciones seguras en accesos, zonas de carga, acopios y tajos.
- Los equipos, máquinas, herramientas e instalaciones provisionales se usarán y conservarán conforme a sus instrucciones y a la normativa aplicable.
- La documentación preventiva y la coordinación de actividades empresariales estarán disponibles en obra.

9. GESTIÓN DE RESIDUOS

La gestión se realizará conforme al Estudio de Gestión de Residuos. El contratista presentará el plan correspondiente para su aprobación por la Dirección Facultativa y aceptación por la propiedad.

- Los residuos se separarán por fracciones en contenedores adecuados y correctamente identificados.
- Las zonas de almacenamiento quedarán señalizadas, ordenadas y protegidas frente a derrames, mezclas y accesos no autorizados.
- Los residuos peligrosos se mantendrán separados y se entregarán a gestor autorizado.
- Se conservarán albaranes, documentos de aceptación, certificados de entrega y justificantes del destino final.
- No se permitirá el abandono, quema ni vertido incontrolado de residuos.

10. NORMATIVA Y DISPOSICIONES FINALES

10.1 Normativa

Serán de aplicación las disposiciones citadas en la memoria y en los documentos específicos del proyecto, en particular el Código Técnico de la Edificación, la normativa de instalaciones eléctricas y térmicas, protección contra incendios, accesibilidad, prevención de riesgos laborales, gestión de residuos, ordenanzas municipales y normativa turística aplicable al uso proyectado.

10.2 Buena práctica constructiva

En lo no definido expresamente se aplicarán las instrucciones de los fabricantes, las normas técnicas de uso habitual y las reglas de buena práctica constructiva, siempre bajo criterio de la Dirección Facultativa.

10.3 Prevalencia de la normativa

Cuando una prescripción del proyecto resulte menos exigente que una disposición obligatoria vigente, prevalecerá esta última. Cualquier adaptación necesaria se comunicará y documentará antes de su ejecución.

10.4 Aceptación del pliego

La contratación y el inicio de los trabajos implican el conocimiento y aceptación de este Pliego y del resto de documentos del proyecto por parte del contratista.

EL TÉCNICO REDACTOR	LA PROPIEDAD / CONTRATISTA
Carlos Cirauqui González Arquitecto Técnico	Fecha y firma:

72803037X
CARLOS
CIRAUQUI
(R:
B31797657)

Firmado digitalmente por
72803037X CARLOS
CIRAUQUI (R:
B31797657)
Fecha: 2026.08.25
11:52:57 +02'00'