

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA CONTRATACIÓN MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LOS EDIFICIOS NORTE Y SUR SITUADOS EN LA PARCELA I+D 6 DEL PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DEL CENTRO
2. OBJETO
3. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL SOLICITADO
4. FACTORES QUE AYUDEN A LA MEJOR COORDINACIÓN Y COMUNICACIÓN ENTRE LA PROPIEDAD Y EL PERSONAL ADSCRITO AL SERVICIO.
5. MATERIALES
6. ATENCIÓN A INCIDENCIAS, AVERÍAS Y TIEMPOS DE RESPUESTA
7. NOTA

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LAS ZONAS COMUNES E INSTALACIONES GENERALES DEL COMPLEJO TECNOLÓGICO I+D6

1. ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DEL CENTRO

El complejo CENTRO TECNOLÓGICO I+D6 situado en la parcela I+D6 del Parque Tecnológico de Andalucía (PTA) es un espacio compuesto por un sótano de aparcamientos de dos plantas bajo rasante, una plaza común, zonas ajardinadas y dos edificios (el NORTE y el SUR). Cada edificio posee dos plantas sobre rasante (planta baja + 1) más las dos plantas bajo rasante de aparcamientos que se acaba de comentar. El edificio se inauguró en 2006.

Cada edificio tiene módulos de oficinas y a su vez existen zonas comunes tales como escaleras, aseos, ascensores, casetón, cubierta....

El complejo a mantener se compone de:

- **EDIFICIO NORTE.**
- **EDIFICIO SUR.**
- **ZONAS EXTERIORES Y JARDÍN.**
- **GARAJE.**

Las características básicas del complejo son:

EDIFICIO NORTE:

Posee 11 locales, los cuales conforman en total 3.619 m² de superficie construida incluyendo la repercusión de zonas comunes. Las zonas comunes están compuestas por escaleras, pasillos y núcleos de aseos.

Superficie zonas comunes planta baja: 420 m².

Superficie zonas comunes planta alta: 230m².

Se adjuntan los planos como Anexo II.

El edificio se compone de planta baja más una planta sobre rasante, aparte posee dos sótanos de aparcamientos (están unidos en la planta -1 a los sótanos del edificio SUR).

Sistema de toldos motorizados compuesto por 65 unidades. Los toldos están gobernados por sistema de control de radiación y viento SOMFY. Los toldos son una instalación esencial del edificio ya que el edificio está totalmente acristalado en las fachadas que reciben más radiación solar.

Instalación de climatización general del edificio a base de red de agua compuesto por tres enfriadoras en cubierta y red de fancoils en todas las oficinas. Red de aire primario con recuperación y sistema de control.

Instalación de contraincendios: instalación completa de detección, extinción, aljibe y bombes

Batería de condensadores.

Dos fachadas acristaladas en su totalidad.

Dos ascensores de capacidad de 8 personas y que sirven a 4 niveles.

EDIFICIO SUR:

Posee 13 locales, los cuales conforman en total 3.718,10 m² de superficie construida incluyendo la repercusión de zonas comunes. Las zonas comunes están compuestas por escaleras, pasillos y núcleos de aseos.

Superficie zonas comunes planta baja: 230 m².

Superficie zonas comunes planta alta: 230m².

Se adjuntan los planos como Anexo.

El edificio se compone de planta baja más una planta sobre rasante, aparte posee dos sótanos de aparcamientos (están unidos en la planta -1 a los sótanos del edificio NORTE).

Sistema de toldos motorizados compuesto por 62 unidades. Los toldos están gobernados por sistema de control de radiación y viento SOMFY. Los toldos son una instalación esencial del edificio ya que el edificio está totalmente acristalado en las fachadas que reciben más radiación solar.

Instalación de climatización general del edificio a base de red de agua compuesto por tres enfriadoras en cubierta y red de fancoils en todas las oficinas. Red de aire primario con recuperación y sistema de control.

Instalación de contraincendios: instalación completa de detección y extinción y aljibe y bombeos

Batería de condensadores.

Dos fachadas acristaladas en su totalidad.

Dos ascensores de capacidad de 8 personas y que sirven a 4 niveles.

ZONAS EXTERIORES Y JARDÍN:

Las zonas exteriores están compuestas de caminos peatonales y zonas ajardinadas mayoritariamente con césped y varias islas de adelfas y arbustos de varios tipos. Posee una instalación de riego por aspersión y goteo.

La zona exterior posee aproximadamente 7.500 m. En el plano adjunto se puede ver esta zona exterior del complejo.

Aparte, posee un camino exterior de albero.

GARAJE:

El garaje lo forman las dos plantas bajo rasante del edificio Norte y las dos plantas bajo rasante del edificio Sur. Existe una unión entre estos dos sótanos a través de la planta -1. Las superficies de cada una de estas dependencias son:

- EDIFICIO NORTE, PLANTA -1: 1.540 m²
- EDIFICIO NORTE, PLANTA -2: 2.035 m²
- EDIFICIO SUR, PLANTA -1: 2.035 m²
- EDIFICIO SUR, PLANTA -2: 2.035 m²

El garaje dispone de:

- Sistema de detección de monóxido.
- Bombas de achique.
- Instalación de detección y extinción de incendios.
- Instalación de alumbrado.
- Portones motorizados de entrada y de salida (1 de entrada y 1 de salida).

- Instalación de fontanería.
- Señalización horizontal y vertical.

2. OBJETO

El objeto del servicio de la presente licitación consiste en:

- Mantenimiento integral-limpieza del sótano de aparcamientos completo incluyendo todas sus instalaciones.
- Mantenimiento integral-limpieza de la zona común exterior, así como la jardinería existente y el mantenimiento de la instalación de riego.
- Mantenimiento integral-limpieza de las zonas comunes del edificio NORTE y SUR (no se incluye la limpieza interior de las oficinas).
- Mantenimiento preventivo y correctivo de la instalación de climatización de los edificios NORTE y SUR (incluyendo oficinas).
- Mantenimiento preventivo y correctivo del sistema de toldos de los edificios NORTE y SUR.
- Mantenimiento preventivo y correctivo del sistema contraincendios de todo el complejo incluyendo bombas y aljibe, incluyendo el sistema de comunicación de alarmas.
- Mantenimiento preventivo y correctivo de la instalación de agua de consumo humano incluyendo bombas y aljibes.
- Mantenimiento preventivo y correctivo de las baterías de condensadores de los dos edificios.
- Mantenimiento preventivo y correctivo de los ascensores del complejo (Edificio NORTE y SUR)
- Mantenimiento de sistema pararrayos.

- Asistencia a saltos de alarma PCI.
- **Presencia en el complejo de 8:00 a 18:00 horas.**

Será por cuenta de la empresa contratista la aportación de la maquinaria necesaria y sus repuestos, vestuario, herramientas, enceradoras, máquinas de vapor industrial, aspiradoras, accesorios, andamios, escaleras, elevadoras, elementos especiales de seguridad y, en general, cualquier otro material, herramienta o elemento que se precisen para la correcta prestación del servicio, aunque no se citen expresamente. El personal de la contratista deberá disponer de los carros necesarios para el transporte de los productos, equipo auxiliar y herramientas que requiera para desarrollar su trabajo en el tiempo mínimo posible.

3. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL SOLICITADO

A continuación, se especifican las tareas a realizar de mantenimiento en el complejo, se debe tener en cuenta que se requiere presencia en edificio desde las 8:00 hasta las 18:00 de lunes a viernes, esta presencia debe tener conocimiento del complejo y sus instalaciones así como capacidad de respuesta ante posibles incidencias que ocurran en el mismo relacionadas con el objeto del contrato.

3.1.- TAREAS DE MANTENIMIENTO DE JARDINERÍA

ZONA DE CÉSPED

El complejo tiene aproximadamente 4.600 m² de césped.

SIEGA

La frecuencia vendrá condicionada por el estado vegetativo del césped, que a su vez dependerá de la época y de las labores culturales realizadas. En cualquier caso se realizará con la frecuencia e intensidad necesaria para que el césped no alcance una altura tal que estética o fisiológicamente sea un perjuicio para el mismo. Se establece como altura máxima del césped la de 6cm, la cual no se podrá so-

brepasar en ningún caso.

RECORTE DE FILOS

Su frecuencia dependerá del desarrollo del césped, para evitar que este no invada otras zonas, no obstante se estima que puede ser suficiente. En ninguno de los casos la longitud de las ramificaciones del césped fuera de los límites no podrá ser superior a 6cm.

ELIMINACIÓN DE MALAS HIERBAS O ESCARDA

Se realizará siempre que se observe que la intensidad y estado de desarrollo del césped. Dada la gran extensión de la superficie a conservar, esta labor mantendrá ocupado al personal prácticamente la totalidad del año y es labor que precisará de una mayor concentración de personal. Se realizará con medios mecánicos, manuales o químicos, dependiendo de la zona a tratar.

RESEMBRADO

Se localizará en aquellas zonas que por fallo de siembra o desgaste posterior presenten zonas sin césped.

TRATAMIENTOS

Se realizará en función del estado del césped.

ABONADO

Se realizarán dos abonados minerales al año

CAMINO DE SERVICIO

El complejo tiene aproximadamente 460 m² de camino de albero.

RECEBADO DE CAMINO

Se realizará siempre que el estado físico del mismo así lo aconseje. Esta operación se realizará como mínimo una vez al año.

ZONA DE ARBUSTOS Y ÁRBOLES

El complejo tiene aproximadamente 1600 m² de arbustos y árboles.

RIEGO

Se adaptará la frecuencia e intensidad del riego a las especies y a las condiciones climatológicas que concurren.

PODA

Se realizará la poda de árboles y arbusto una vez al año como mínimo.

RECORTE DE SETOS Y FIGURAS

Se realizará las veces necesarias, siempre adecuadas a la forma y época precisa para la vegetación y conformación de la planta. Mínimo dos veces al año.

REPOSICIÓN

Se procederá a la sustitución de aquellas plantas permanentes o de temporada que se hayan perdido, empleándose plantas idénticas o de características similares a las que se pierdan.

MANTENIMIENTO RED DE RIEGO

Se procederá a la realización de un mantenimiento preventivo y constante de la red de riego, a fin de asegurar su buen funcionamiento.

Se dispondrá para ello de una persona especializada que supervisara el sistema y procederá a la reparación de las deficiencias observadas, estando auxiliado en todo momento por el personal que requiera para trabajos complementarios.

La red de riego comprende desde el punto de acometida a la red general del parque hasta los puntos terminales de la instalación, comprendiendo tuberías, arquetas, programadores, válvulas, etc.

3.2. TAREAS DE MANTENIMIENTO DE TOLDOS EXTERIORES

De los dos edificios que conforman el complejo, cada edificio posee dos fachadas totalmente acristaladas, y sobre esta epidermis del edificio, existe un sistema de toldos en estas dos fachadas en las dos plantas existentes sobre rasante (en la planta baja y en la primera). El sistema de toldos motorizados está compuesto por 65 unidades en el edificio NORTE y 62 unidades en el edificio SUR. Los toldos están gobernados por sistema de control de radiación y viento SOMFY. Los toldos son una instalación esencial del edificio ya que el edificio está totalmente acristalado en las fachadas que reciben más radiación solar.

Tanto las herramientas necesarias para las labores de mantenimiento como los medios de elevación necesarios para el mantenimiento correctivo y preventivo a realizar, correrán a cuenta del adjudicatario.

Así mismo, correrá a cuenta del adjudicatario cualquier gasto que se genere tanto por el mantenimiento preventivo como correctivo.

MANTENIMIENTO PREVENTIVO

Además de los trabajos correctivos que a continuación se especificarán, se deberán realizar semestralmente los trabajos de mantenimiento preventivo y de revisión del sistema (tanto de los elementos mecánicos como de control del mismo). Se incluirá igualmente el sistema informático de control (SOMFY), incluyendo las reconfiguraciones o actuaciones del servicio técnico oficial que se precisen.

Se deberá realizar una comprobación semanal del correcto funcionamiento del sistema de toldos. Emitiendo el correspondiente informe.

MANTENIMIENTO CORRECTIVO

Cualquier avería en el sistema de toldos deberá de arreglarse de inmediato, con un plazo máximo de 48 horas para la iniciación de los trabajos.

STOCK NECESARIO PARA EL SERVICIO

La empresa encargada de mantenimiento, deberá tener un stock de 5 unidades de toldo completas.

3.3.TAREAS DE LIMPIEZA DE ZONAS COMUNES INTERIORES, ZONAS EXTERIORES Y JARDÍN

Diariamente:

1. Barrido: se realizará el barrido de las siguientes zonas
 1. zonas comunes interiores de edificio Norte y Sur
2. Repaso: se repasarán las siguientes zonas de manera que no exista suciedad (papeles, pelusas, restos de vegetación, etc.):
 1. zonas peatonales exteriores
 2. garaje
 3. zonas exteriores y jardines.
3. Fregado: Se fregarán diariamente:
 1. escaleras interiores de los edificios norte y sur
 2. zonas comunes interiores de edificio Norte y Sur
4. Vaciado de papeleras de zonas comunes (tanto interiores como exteriores y aseos) y retirada de colillas existentes en las zonas exteriores.

Semanal:

Limpieza Cristales Zonas Comunes: se incluirá la limpieza de carpinterías de aluminio, extintores, BIES, bajantes, etc. (a los que se pueda acceder sin medios de elevación)

Dos veces a la semana:

Barrido:

1. escaleras interiores de los edificios norte y sur
2. patios exteriores

Semestral:

- Limpieza a fondo de los garajes con maquina fregadora (a realizar el primer fin de semana de Mayo y Noviembre).
- Cristales exteriores fachadas y cristales interiores que precisen plataforma elevadora (Plazo de ejecución de los trabajos 15 días naturales, a comenzar en la primera semana de Mayo y la primera semana de Noviembre)
- Limpieza de conductos y elementos elevados (lámparas, vigas, tuberías visibles, etc) que discurran por las zonas comunes. (Plazo de ejecución de los trabajos: se realizarán en la última semana de Mayo y Noviembre)

3.4.- LIMPIEZA DE ASEOS:

Es objeto del presente servicio la limpieza de los siguientes aseos:

Edificio Norte Planta Baja: Consta de:

Aseo de minusválidos con 1 inodoro, 1 lavabo y 1 pileta.

Aseo de caballeros: 4 inodoros, 1 lavabo de 2 senos y 2 mingitorios.

Aseo de señoras: 7 inodoros y 1 lavabo de 4 senos.

Edificio Sur Planta Baja: Consta de:

Aseo de minusválidos con 1 inodoro, 1 lavabo y 1 pileta.

Aseo de caballeros: 6 inodoros, 1 lavabo de 4 senos y 2 mingitorios.

Aseo de señoras: 4 inodoros y 1 lavabo de 2 senos.

Edificio Sur Planta Alta: Consta de

Aseo de minusválidos con 1 inodoro, 1 lavabo y 1 pileta.

Aseo de caballeros: 5 inodoros, 1 lavabo de 2 senos y 2 mingitorios.

Aseo de señoras: 7 inodoros y 1 lavabo de 4 senos.

Cada aseo tiene su dispensador de ambientador.

Actualmente, la limpieza de aseos del complejo consta de 3 servicios (esto es, tres “pasadas” de limpieza) para los aseos de la planta baja del edificio norte y dos servicios (esto es, dos “pasadas”) para los aseos de la planta baja y alta del edificio Sur (dos pasadas en la planta baja, y dos pasadas en la planta alta del Edif. Sur).

Se exige que los aseos estén en perfecto estado de limpieza, siempre con fungibles y carga de ambientador en los mismos.

En función de la ocupación del edificio, PTA podrá ampliar o reducir el número de servicios (“pasadas”) de limpieza a realizar en los aseos.

La ocupación actual (en condiciones normales de funcionamiento del edificio) es de 100 personas aproximadamente en la planta baja del edificio NORTE, y de 200 personas aproximadamente tanto en la planta baja como en la planta alta del edificio SUR.

El suministro de todos los productos necesarios para la adecuada prestación de los trabajos objeto de contrato, y en las cantidades que sea preciso (incluyendo gel hidroalcohólico), para garantizar un perfecto estado de limpieza de los edificios, correrán de cuenta del contratista y, en ningún caso, supondrán un coste añadido al precio del contrato (deben incluirse dentro de la partida de limpieza del presupuestado ofertado). La contratista deberá formar a los trabajadores en la dosificación correcta de los productos de limpieza usados en la prestación del servicio, de acuerdo con las normas de los fabricantes y según las acreditaciones medioambientales, en las medidas preventivas adicionales que se deban tomar y en los riesgos laborales que conlleva su manipulación o empleo inadecuado.

Material consumible de aseo. Jabones, ambientadores y papel celulosa.

En el precio de la limpieza se incluye el material consumible de aseo, siendo la contratista la encargada de reponer los jabones y papel celulosa higiénico y de toalla, adecuados a los dispensadores existentes en todos los aseos de las dependencias y ambientador. En todo caso: -

El papel higiénico y el papel para el secado de manos debe ser papel de primera calidad Papel doble capa de celulosa (NO RECICLADO). El personal de la empresa contratista optimizará diariamente los consumos de materiales de reposición en los cuartos de aseo y zonas comunes (tanto de jabón de manos, papel higiénico, papel para secar y ambientador y gel hidroalcohólico), de forma que se suministre justo el que se necesite, respondiendo de la falta o carencia de suministro del citado material consumible.

Contenedores higiénicos sanitarios y otros elementos. Se prestará el servicio de instalación, recogida y reposición de contenedores higiénicos en los aseos de señoras (un contenedor por inodoro de señoras). La reposición de dichas unidades se realizará con la frecuencia diaria. Actualmente no hay contenedores higiénicos en el complejo por lo que la empresa contratista instalará en cada inodoro de señoras, en el plazo máximo de un mes desde la formalización del contrato, un contenedor higiénico sanitario con las siguientes características: deberá ser de material 100% reciclado, tener una trampilla basculante que permita introducir los desechos higiénicos y que a su vez impida ver su contenido, ya que deben estar herméticamente cerrados y no deberán mostrar logotipo de la empresa contratista. Cada unidad deberá estar debidamente esterilizada, suprimiendo cualquier bacteria u olor desagradable.

Todos estos trabajos se realizarán por personal cumpliendo las obligaciones vigentes en cuanto a materia laboral, incluyendo las subrogaciones que fueran necesarias.

Los horarios de los trabajos de limpieza se realizarán en las franjas horarias indicadas por la propiedad y podrán sufrir cambios a petición de PTA, SA al objeto de coordinar el servicio con el normal funcionamiento del complejo. Actualmente los servicios de limpieza de aseos del edificio Norte se están haciendo por la mañana y por la tarde y los servicios de limpieza de aseos del edificio Sur se están haciendo por la mañana y por la tarde.

Los trabajadores que están realizando las labores de limpieza y mantenimiento (tanto de zonas comunes interiores y de aseos) son los que se adjuntan como Anexo I.

3.5. TAREA MANTENIMIENTO SANITARIO ACS Y AGUA FRÍA DE CONSUMO HUMANO

Se deberá realizar el mantenimiento Sanitario de las Instalación de agua de consumo humano, diario, semanal, mensual, semestral y anual tal y como se especifica en la normativa vigente. El referido mantenimiento se extenderá al aljibe de agua fría y puntos de consumo realizándose conforme a los protocolos que se recogen en el programa de mantenimiento que se entregue.

Se realizará el mantenimiento Preventivo Sanitario del agua fría para consumo humano diario, semanal, mensual, semestral y anual tal y como se especifica en la normativa vigente.

Se emitirán los certificados correspondientes de dichos mantenimientos.

Calidad Higiénico - Sanitaria del Agua de Consumo

Conforme a lo establecido en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la **calidad del agua de consumo humano**, se deberá realizar **Una analítica anual del agua** procedente del depósito de agua potable. Los parámetros que se medirán son los recogidos dentro del "Análisis de control" del Real Decreto 140/2003:

Caracteres organolépticos

- Olor
- Sabor
- Color
- Turbidez

Caracteres físico-químicos

- pH
- Conductividad

Caracteres relativos a sustancias no deseables

- Amonio

Agentes desinfectantes

- Cloro residual libre

Caracteres microbiológicos

- Bacterias aerobias a 22°C
- Bacterias coliformes
- *Escherichiacoli*
- *Clostridiumperfringens* (incluidas las esporas)

Con la analítica se incluirá la realización de informes con todos los resultados obtenidos en el laboratorio y que reflejan la calidad microbiológica del agua analizada y el asesoramiento técnico sobre las medidas preventivas necesarias para asegurar la calidad del agua.

3.6. TRABAJOS DE ALBAÑILERÍA/ELECTRICIDAD/FONTANERÍA

Comprende la realización de los siguientes trabajos:

1. Pequeños trabajos de mantenimiento integral tales como electricidad, pintura, fontanería, carpintería, albañilería que puedan surgir en el servicio.
2. Sellado de juntas de carpintería metálica con edificio (1 vez al año mínimo).
3. Mantenimiento de estanqueidad de la cubierta (revisión semestral de estanqueidad y actuaciones que se precisen),
4. Pintura de barandillas (1 vez al año)
5. Trabajos de cerrajería de las instalaciones dependientes del CENTRO TECNOLÓGICO I+D6 que se precisen.

Estos trabajos se acometen en las zonas comunes de los edificios, plaza exterior, pasillos exteriores, sótanos y cubierta.

Todos estos trabajos se realizarán en un plazo acordado con la propiedad indicando fecha de inicio y fecha de finalización de los mismos. El no cumplimiento de este plazo, se entenderá como incumplimiento del contrato.

Se incluirá en la partida de Materiales del presupuesto ofertado el material necesario para la realización de todos estos trabajos previa aprobación por PTA de los preceptivos presupuestos. Se acreditarán los precios de los materiales mediante albaranes y facturas de los mismos.

3.7.- MANTENIMIENTO SISTEMA CONTRA INCENDIOS Y ASISTENCIA A SALTOS DE ALARMA PCI

Mantenimiento del sistema contraincendios

El referido mantenimiento se extenderá a los elementos instalados:

- En la totalidad del edificio Norte y Sur (incluyendo zonas privativas y zonas comunes)
- En la totalidad del sótano.

Las labores de mantenimiento se realizarán conforme a los protocolos que se recogen en el programa de mantenimiento que se acompaña. SE EMITIRÁN LOS CERTIFICADOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES.

Las pruebas quinquenales de BIES (prueba hidráulica) y de EXTINTORES (retimbrado), se presupuestarán y se facturarán aparte.

Asistencia a saltos de alarma PCI e Incidencias

Se deberá disponer de un teléfono operativo las 24 horas del día, 365 días al año.

En horario en el que hay servicio presencial (de 8 a 18 horas): asistencia *in situ* inmediata (menos de 5 minutos).

Fuera del horario de presencia del servicio en el edificio: Se deberá asistir *in situ* a cualquier incidencia y salto de alarma del sistema de contraincendios en menos de una hora. Así mismo, también se asistirá a cualquier incidencia que se le requiera en el complejo.

El adjudicatario deberá conectar a una Central Receptora de Alarmas (CRA) la centralita contraincendios de manera que se transmita la posible alarma o avería del sistema al teléfono operativo 24 horas del servicio y a los teléfonos que se le indiquen desde PTA.

Tanto la conexión, la línea y demás elementos y actuaciones necesarias para realizar esta conexión correrá a cuenta del adjudicatario.

3.8.- MANTENIMIENTO DE ASCENSORES

Se incluirá el mantenimiento preventivo y correctivo de los cuatro ascensores del complejo según normativa vigente.

3.9.TAREAS DE MANTENIMIENTO GENERAL QUE DEBEN REALIZARSE

- Mantenimiento de todos los equipos eléctricos e instalaciones y mecánicos de grupos de presión, alumbrado interior y exterior de zonas comunes y garajes
- Se revisarán y mantendrán en correcto funcionamiento las instalaciones de detección y extinción de PCI incluyendo las centralitas y todos los elementos que las componen. Para lo cual la empresa adjudicataria deberá estar habilitada para la emisión de los preceptivos certificados.
- Se mantendrá toda la instalación de ventilación del aparcamiento, así como la de las 4 escaleras de evacuación del conjunto.
- Se revisará y mantendrá en correcto funcionamiento la instalación de detección de monóxido del garaje.
- Se revisará y mantendrá el recuperador de calor de cada uno de los dos edificios, así como toda la instalación de aire primario de cada edificio.
- Mantenimiento de sistema de pararrayos
- Limpieza anual de aljibes de agua potable y PCI de los dos edificios e hipercloración de la red de PCI y de potable de los dos edificios.
- Se revisarán y mantendrán todos los fancoils de todas las oficinas, así como todas las enfriadoras de cubierta incluyendo las bombas de recirculación, cuentacalorías instalados y demás elementos de la instalación de climatización. Se incluirá igualmente el sistema informático de control del mismo, incluyendo las reconfiguraciones o actuaciones del servicio técnico oficial que se precisen (sistema Honeywell). Para lo cual la empresa adjudica-

taria deberá estar habilitada para la emisión de los preceptivos certificados. Estos trabajos se realizarán según normativa.

- Desinsectación y desratización de sótano y exteriores al objeto de tener el interior de las oficinas libres de insectos y roedores. Se emitirá por cada tratamiento el correspondiente certificado emitido por empresa homologada indicando tratamiento realizado y productos usados. Periodicidad de tratamiento bimensual.
- Comprobación diaria del correcto funcionamiento de la instalación de climatización, enfriadoras (a primera hora), grupo de presión, iluminación con reposición de luminarias en caso de ser necesario, puertas de garaje, batería de condensadores y control de clima.
- Lecturas mensuales de cuentacalorías, contadores eléctricos y contadores de agua instalados en el complejo.

- El servicio de mantenimiento general, independientemente de los apoyos que se precisen para las labores objeto del presente pliego, está siendo prestado en la actualidad por dos trabajadores, que figuran en la relación de trabajadores que se adjunta como Anexo I.

4. FACTORES QUE AYUDEN A LA MEJOR COORDINACIÓN Y COMUNICACIÓN ENTRE LA PROPIEDAD Y EL PERSONAL ADSCRITO AL SERVICIO.

Dispositivo Móvil

La empresa adjudicataria deberá poner a disposición del personal adscrito al servicio un dispositivo móvil con internet para recibir las incidencias vía correo electrónico así como una línea móvil para contactar con el personal del servicio. Esta línea, como se ha referido anteriormente, deberá estar 24 horas por día y 365 días por año operativa. Asimismo, se deberá usar sistema de control incidencias.

Partes Diarios de Mantenimiento

Se enviará por correo electrónico a los responsables que se indiquen por parte de la entidad contratante un parte diario de los trabajos realizados así como las incidencias detectadas y el estado de las mismas,

etc, se trabajará con el sistema de incidencias de la propia empresa adjudicataria o el propuesto por PTA. Se tendrá una vez por semana reunión con responsable de PTA para tratar la situación del servicio.

5. MATERIALES

Los distintos materiales necesarios para la realización del servicio están incluidos como objeto del contrato formando parte de la oferta económica como partida independiente a la prestación del servicio. A final de cada ejercicio, se realizará el balance de los materiales gastados para el servicio y se abonará a PTA si se ha gastado menos que lo presupuestado o se facturará a PTA el sobrecoste en esta partida si ha habido mayor gasto en material que el presupuestado.

Mensualmente se entregará a PTA la relación completa de material gastado justificando los precios con albaranes y facturas de proveedores.

En ningún momento se entiende como material el fungible de aseos (papel, ambientador, etc) ni producto alguno de limpieza, que estarán siempre incluidos en la partida de limpieza.

5.1 MATERIALES DE TOLDOS

Se deberá presentar en la oferta de licitación, de acuerdo con lo indicado en el Pliego de cláusulas administrativas, precios de referencia para los principales elementos de sustitución de este sistema (telas, pistones, motores, etc). Los precios máximos de los principales elementos serán:

Motor: 300 €

Juego de pistones: 954,56 €

Tela 1 (dimensiones 4,90 m x3,51 m): 820 €

Tela 2 (dimensiones 3,51 m x3,51 m): 580 €

Estos materiales estarán incluidos en la partida de Materiales del presupuesto ofertado.

6. ATENCIÓN A INCIDENCIAS, AVERÍAS Y TIEMPOS DE RESPUESTA

Se deberá disponer de un teléfono operativo las 24 horas del día, 365 días al año.

En horario en el que hay servicio presencial (de 8 a 18 horas): asistencia *in situ* inmediata (menos de 5 minutos).

Fuera del horario de presencia del servicio en el edificio: Se deberá asistir *in situ* a cualquier incidencia y salto de alarma del sistema de contraincendios en menos de 1 hora.

7. NOTA

Las superficies y diversos elementos descritos en el presente documento deberán ser analizadas por cada licitador mediante las visitas que puedan realizar al propio complejo y o mediante consultas de los planos aportados. El licitador deberá tener en cuenta que las superficies son aproximadas por lo que cualquier error o diferencia con las superficies y/o elementos reales a mantener y/o limpiar no podrá ser motivo de reclamación alguna por parte de los licitadores o de los adjudicatarios.

La visita al complejo será requisito obligatorio para la presentación de las ofertas.

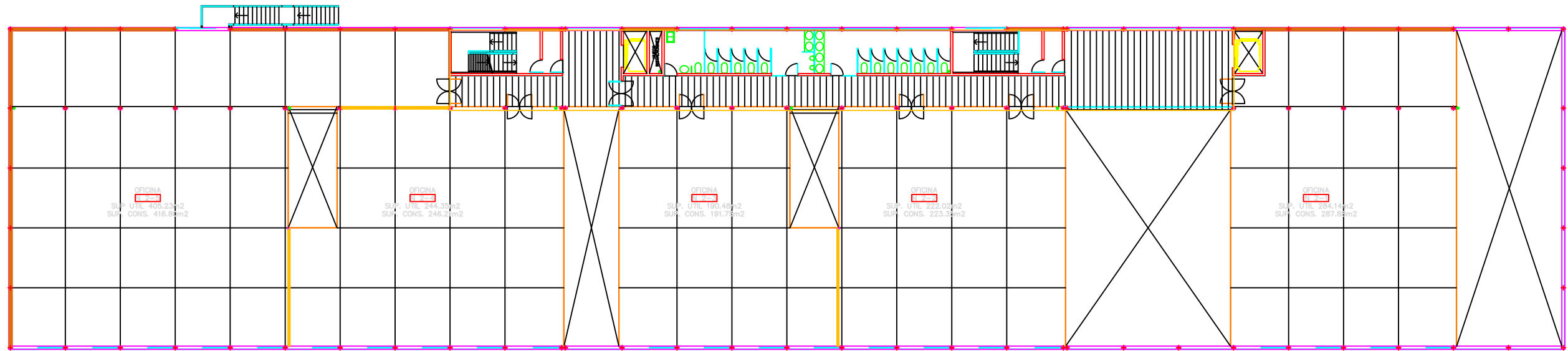
ANEXOS:

I. Relación de trabajadores subrogados

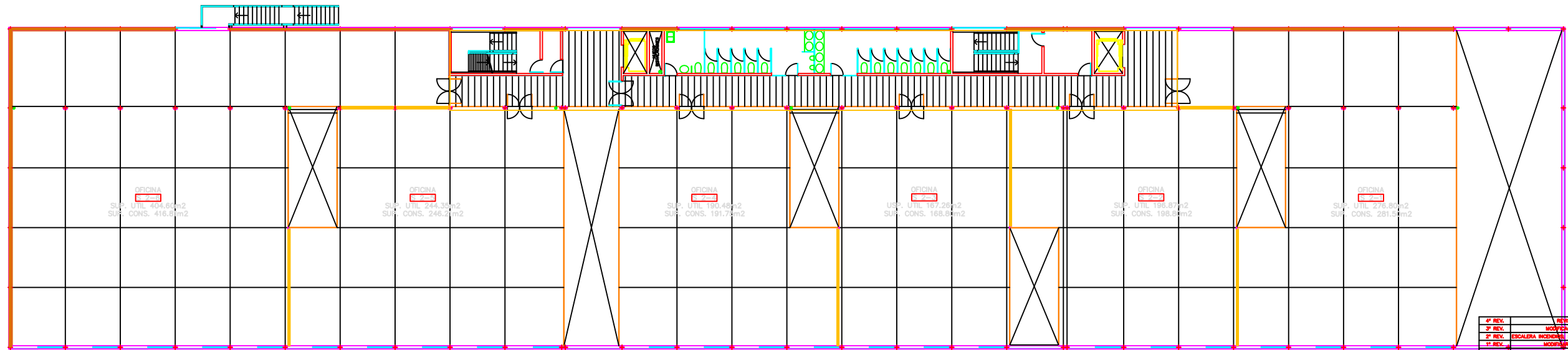
II. Planos de edificio

ANEXO I: RELACIÓN DE PERSONAL ADSCRITO AL SERVICIO

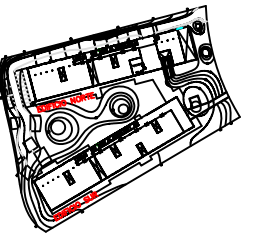
POS	CATEGORÍA	CONVENIO COLECTIVO DE APLICACIÓN	PLUS RECONOCIDOS	TIPO DE CONTRATO	JORNADA	HORAS A LA SEMANA	DÍAS DE LA SEMANA QUE TRABAJA	FECHA DE ANTIGÜEDAD	SALARIO BRUTO ANUAL	PACTOS EN VIGOR QUE AFECTE A SUBROGACIÓN
1	ESPECIALISTA	LIMPIEZA DE EDIFICIOS Y LOCALES DE MÁLAGA (Código Convenio Colectivo: 29000285011982)	CONVENIO MNTN PRENDAS TRABAJO TRANSPORTE ANTIGÜEDAD DISPONIBILIDAD	INDEFINIDO	50%	20,0	L-V	15/12/2017	8.925,16	DISPONIBILIDAD 100€ BRUTO MES
2	LIMPIADOR@	LIMPIEZA DE EDIFICIOS Y LOCALES DE MÁLAGA (Código Convenio Colectivo: 29000285011982)	CONVENIO MNTN PRENDAS TRABAJO TRANSPORTE ANTIGÜEDAD	INDEFINIDO	6,50%	2,6	L-V	04/02/2004	1.145,37	
3	ESPECIALISTA-MANTENEDOR	LIMPIEZA DE EDIFICIOS Y LOCALES DE MÁLAGA (Código Convenio Colectivo: 29000285011982)	CONVENIO MNTN PRENDAS TRABAJO TRANSPORTE ANTIGÜEDAD DISPONIBILIDAD	INDEFINIDO	100,00%	40,0	L-V	15/12/2017	17.430,27	DISPONIBILIDAD E INCENTIVOS 180€ BRUTOS
4	LIMPIADOR@	LIMPIEZA DE EDIFICIOS Y LOCALES DE MÁLAGA (Código Convenio Colectivo: 29000285011982)	CONVENIO MNTN PRENDAS TRABAJO TRANSPORTE ANTIGÜEDAD	INDEFINIDO	29,13%	11,7	L-V	27/05/2002	5.063,12	
5	LIMPIADOR@	LIMPIEZA DE EDIFICIOS Y LOCALES DE MÁLAGA (Código Convenio Colectivo: 29000285011982)	CONVENIO MNTN PRENDAS TRABAJO TRANSPORTE ANTIGÜEDAD	INDEFINIDO	6,20%	2,5	L-V	21/03/2001	1.150,40	
6	LIMPIADOR@	LIMPIEZA DE EDIFICIOS Y LOCALES DE MÁLAGA (Código Convenio Colectivo: 29000285011982)	CONVENIO MNTN PRENDAS TRABAJO TRANSPORTE ANTIGÜEDAD	INDEFINIDO	12,50%	5,0	L-V	05/01/2017	1.816,01	



EDIFICIO NORTE PLANTA ALTA

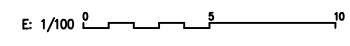


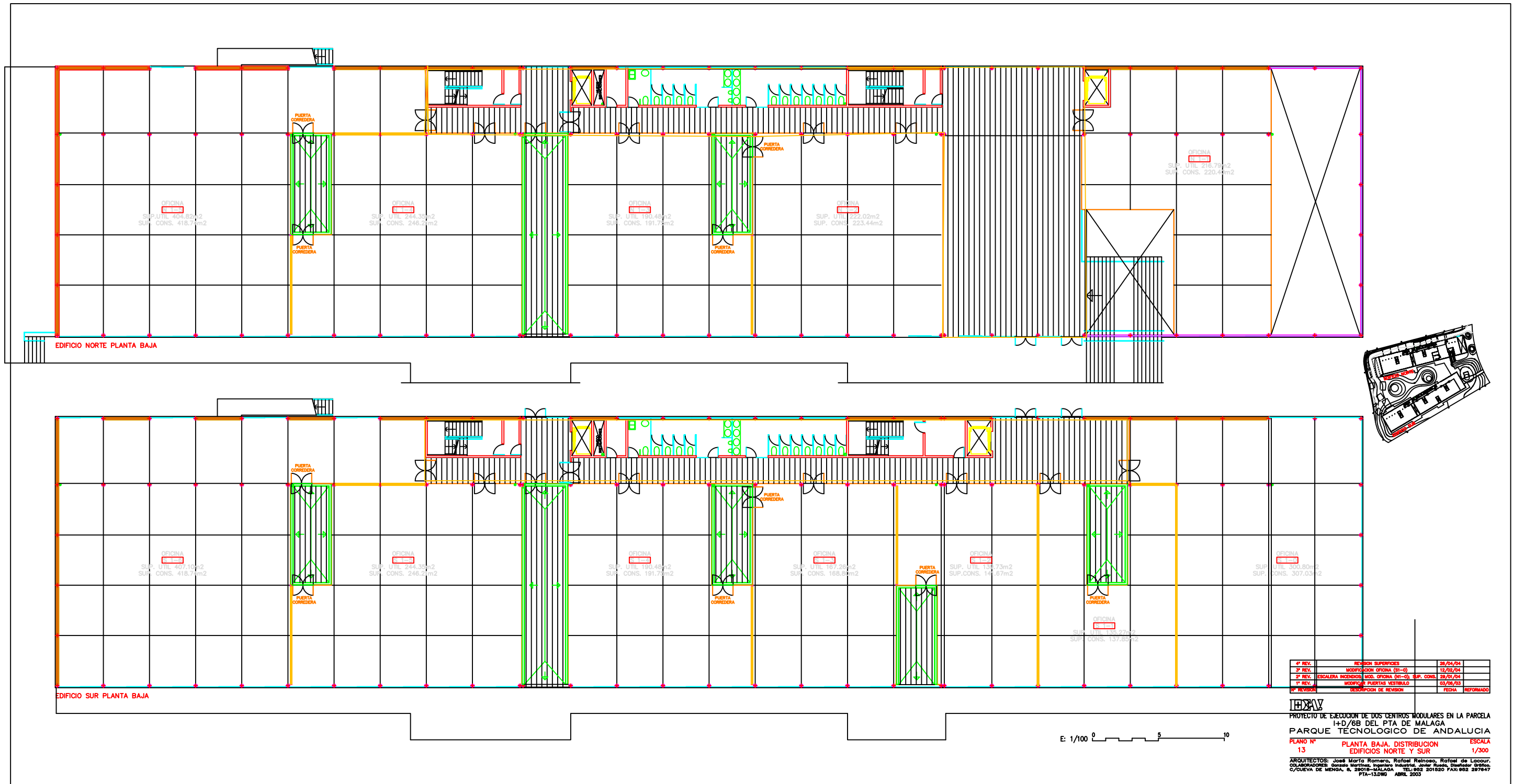
EDIFICIO SUR PLANTA ALTA



Nº REV.	REVISIÓN	FECHA
0º	REVISIÓN SUPRICES	26/04/04
1º	MODIFICACION OFICINA (01-0)	12/02/04
2º	ESCALERA INCLINADA IND. OFICINA (01-0), SUP. CONS.	29/03/04
3º	MODIFICAR PUERTAS VESTIBULO	03/06/03
4º	DESCORPORACION DE REVISOR	FECHA REFORMADO

IBAV
 PROYECTO DE EJECUCION DE DOS CENTROS MODULARES EN LA PARCELA I+D/68 DEL PTA DE MALAGA
 PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCIA
 PLANO Nº 14 PLANTA ALTA. DISTRIBUCION EDIFICIOS NORTE Y SUR ESCALA 1/300
 ARQUITECTOS: José María Romero, Rafael Roldán, Rafael de Lacour.
 COLABORADORES: Conrado Martínez, Inés Martínez, Javier Roldán, Desiderio Gálvez,
 C/OLEVA DE MINGA, S. 29018-MÁLAGA TEL: 952 201820 FAX: 952 297847
 PTA-14.096 ABR. 2003





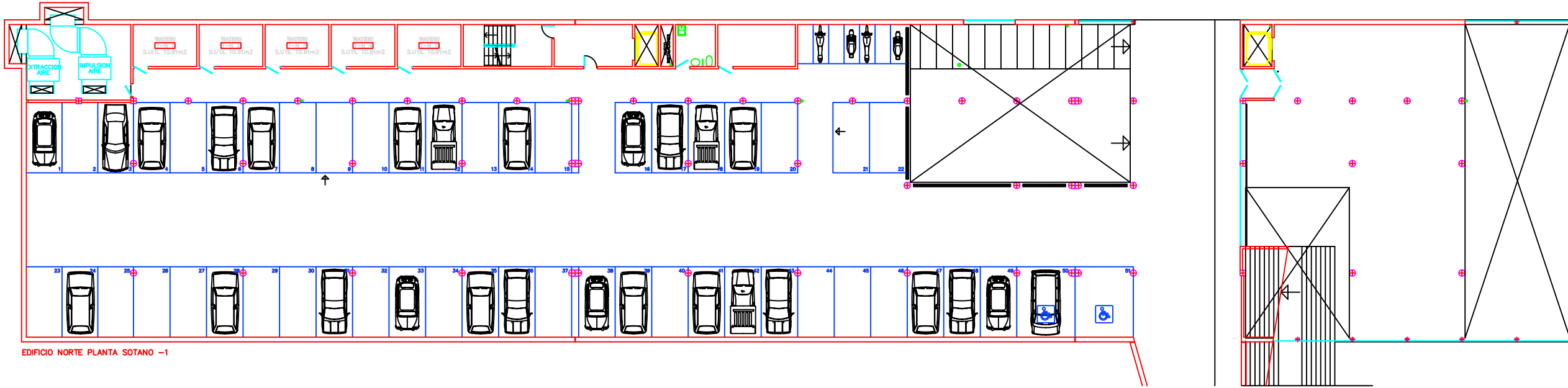
EDIFICIO NORTE PLANTA BAJA

EDIFICIO SUR PLANTA BAJA

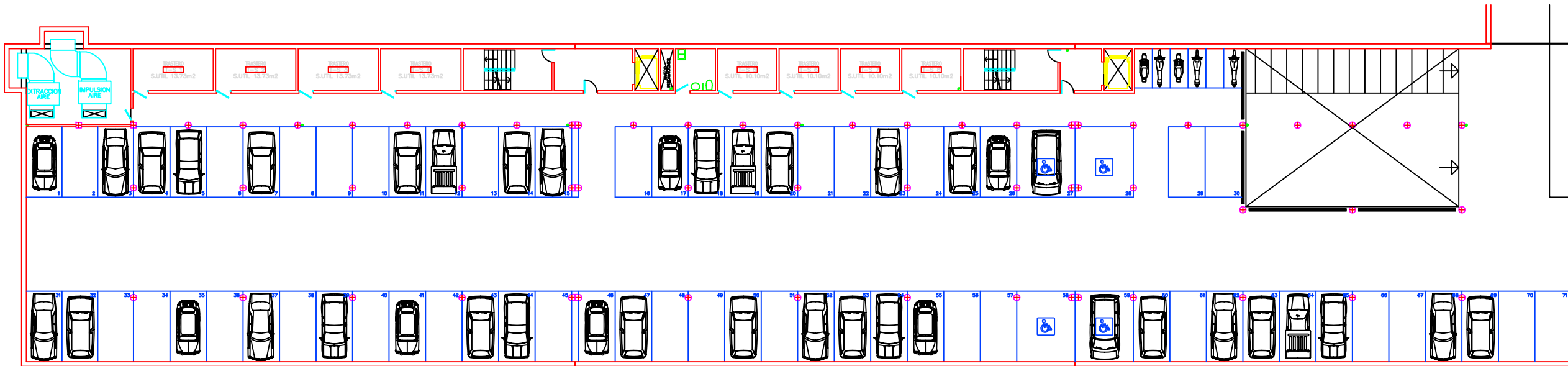
4ª REV.	REVISION SUPERFICIES	28/04/04
3ª REV.	MODIFICACION OFICINA (01-0)	12/05/04
2ª REV.	ESCALERA INCORPORADA MOD. OFICINA (01-0) SUP. CONS.	29/05/04
1ª REV.	MODIFICACION PUERTAS VESTIBULO	03/06/03
0ª REVISION	RESOLUCION DE REVISION	FECHA REFORMADO

IBEXAV
 PROYECTO DE EJECUCION DE DOS CENTROS MODULARES EN LA PARCELA
 14-D/6B DEL PTA. DE MALAGA
 PARQUE TECNOLOGICO DE ANDALUCIA
 PLANO Nº 13 PLANTA BAJA. DISTRIBUCION EDIFICIOS NORTE Y SUR ESCALA 1/300
 ARQUITECTOS: José María Romero, Rafael Reinoso, Rafael de Lacour.
 COLABORADORES: Gema Merino, Ingeniero Industrial, Javier Rueda, Diseñador Gráfico,
 C/QUEVA DE MENGA, 8. 29018-MÁLAGA TEL. 952 201920 FAX: 952 297647
 PTA-13.090 ABRIL 2003

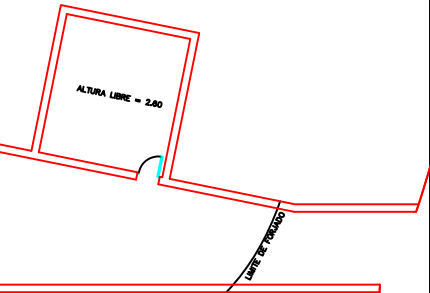
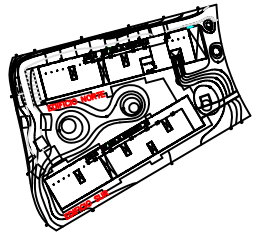
E: 1/100



EDIFICIO NORTE PLANTA SOTANO -1

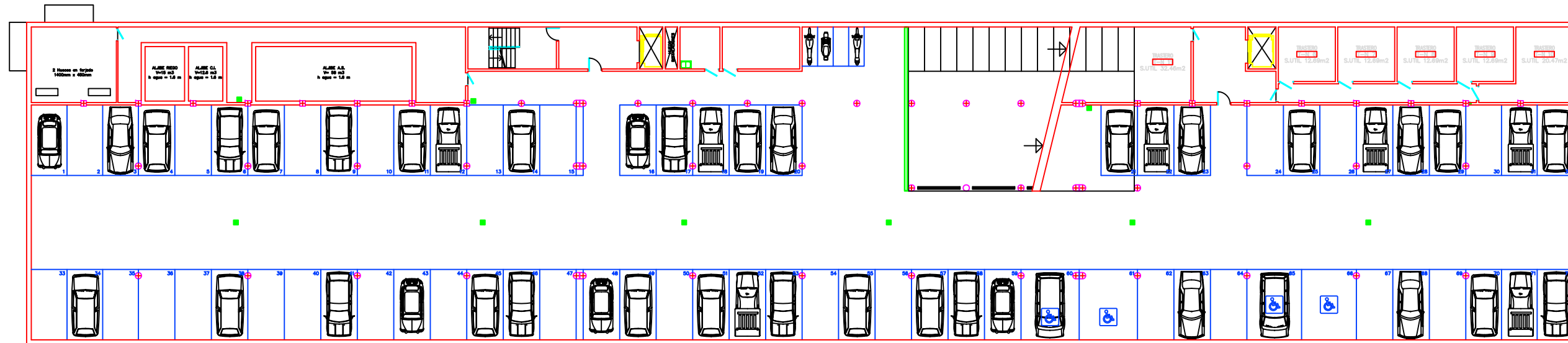


EDIFICIO SUR PLANTA SOTANO -1

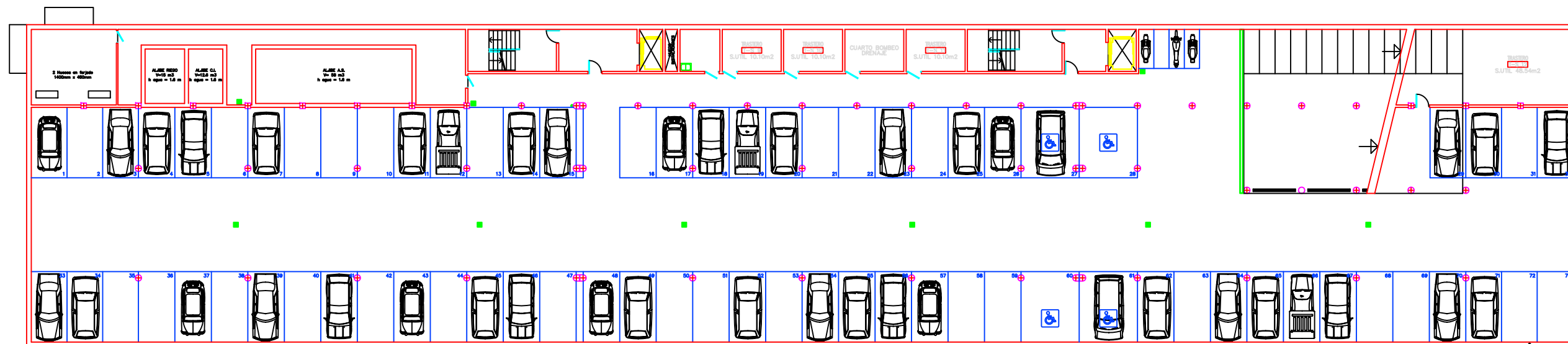


E: 1/100 0 5 10

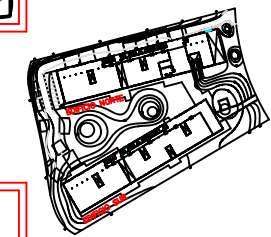
IBAV
 PROYECTO DE EJECUCION DE DOS CENTROS MODULARES EN LA PARCELA
 I+D+BB DEL PTA DE MALAGA
 PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCIA
 PLANO Nº 12 PLANTA SOTANO -1. DISTRIBUCION EDIFICIOS NORTE Y SUR ESCALA 1/300
 ARQUITECTOS: José María Romero, Rafael Rincón, Rafael de Lacour.
 COLABORADORES: Gonzalo Martínez, Susana Inés, Javier Páez, David Gallo.
 C/QUEVA DE MENGA, 4, 29018-MÁLAGA TEL: 952 201320 FAX: 952 287647
 PTA-12.010 ABRIL 2003



EDIFICIO NORTE PLANTA SOTANO -2

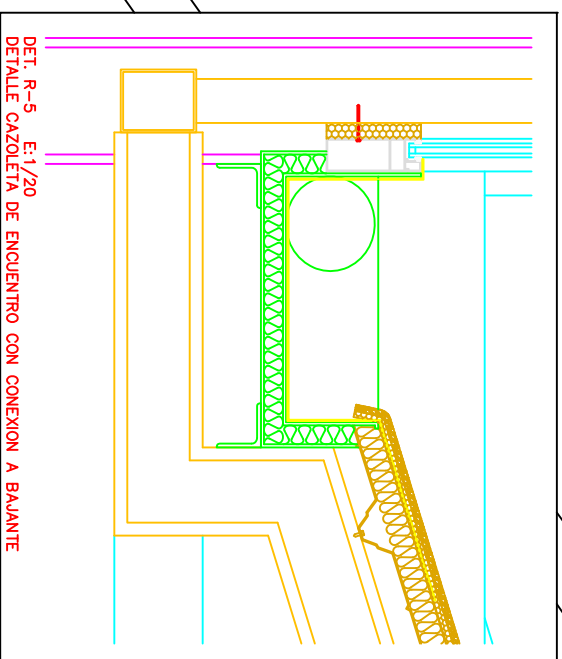
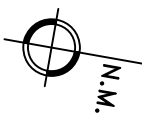
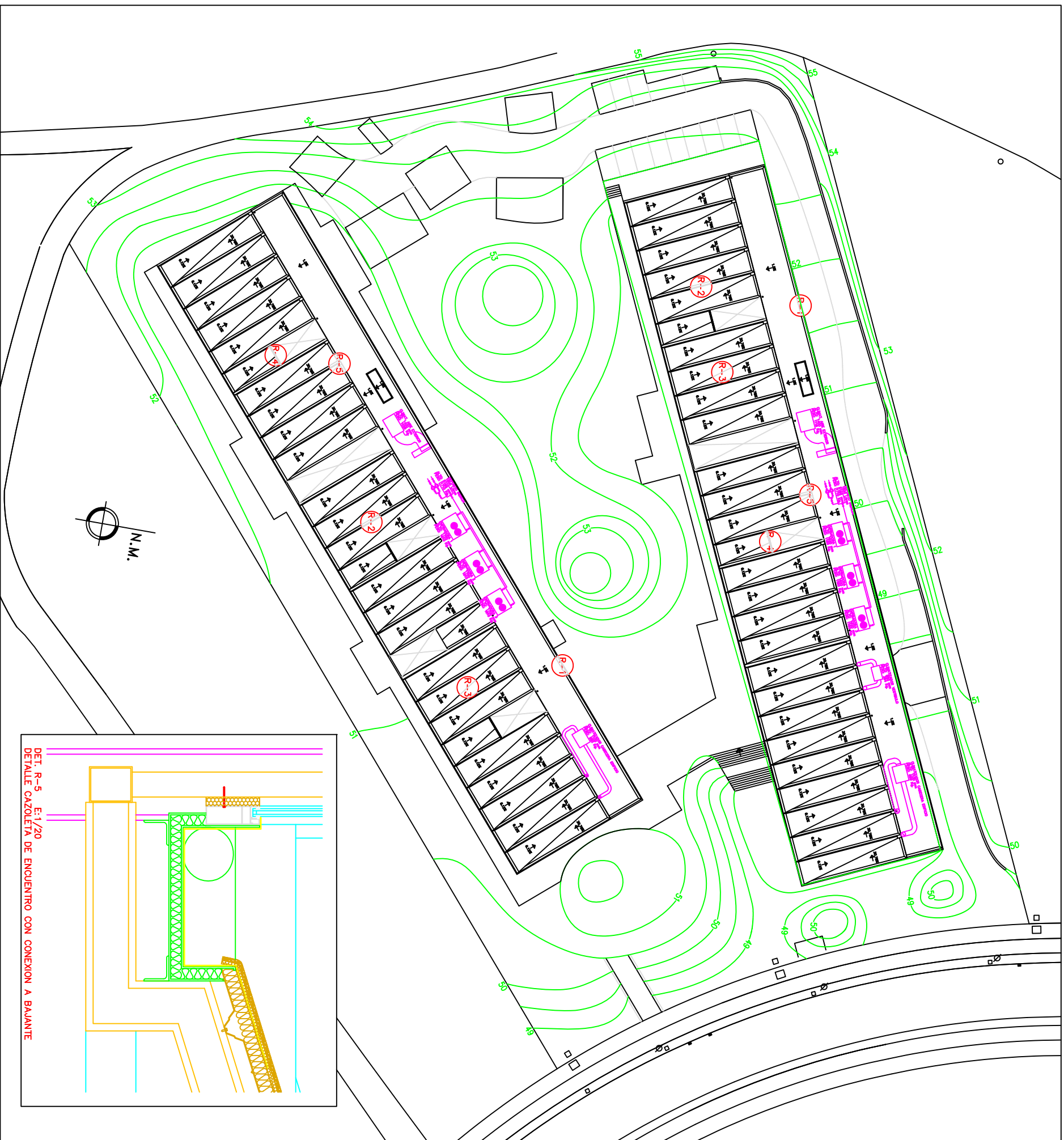


EDIFICIO SUR PLANTA SOTANO -2

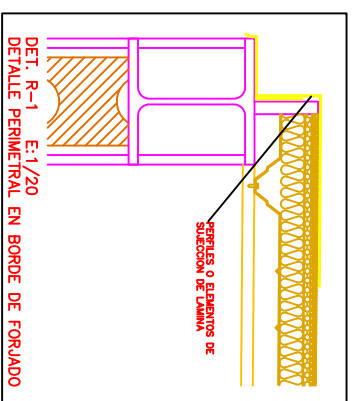


E: 1/100

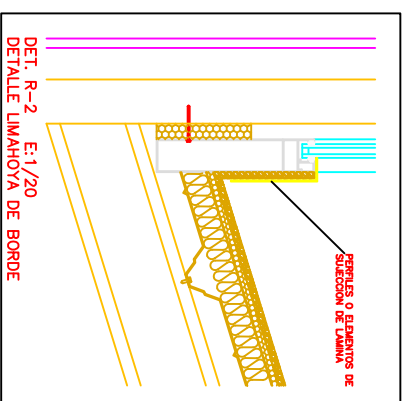
IBAV
 PROYECTO DE EJECUCION DE DOS CENTROS MODULARES EN LA PARCELA
 I-D/68 DEL PTA DE MALAGA
 PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCIA
 PLANO Nº 11 PLANTA SOTANO -2. DISTRIBUCION EDIFICIOS NORTE Y SUR ESCALA 1/300
 ARQUITECTOS: José María Romero, Rafael Raimoso, Rafael de Lacour.
 COLABORADORES: Jessica Martínez, Ingegniera Industrial, Javier Bernal, Diseñador Gráfico,
 C/CUEVA DE MENDOZA, S. 28018-MÁLAGA TEL: 952 201820 FAX: 952 287847
 PTA-11.DWG ABRIL 2003



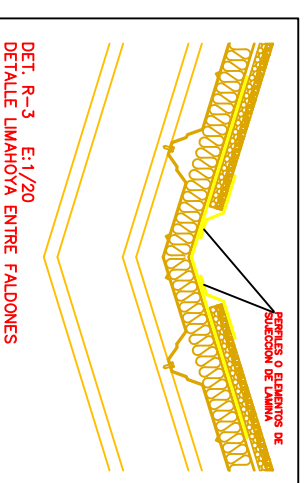
DET. R-5 E:1/20
DETALLE CAJOLETA DE ENCUENTRO CON CONEXION A BAJANTE



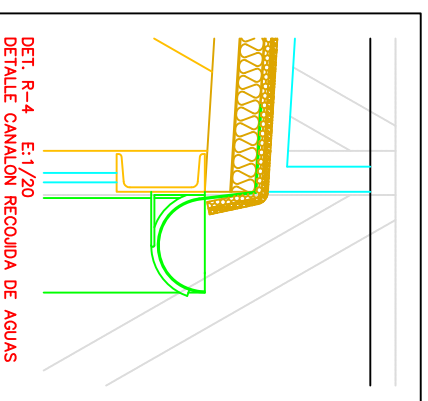
DET. R-1 E:1/20
DETALLE PERIMETRAL EN BORDE DE FORADO



DET. R-2 E:1/20
DETALLE LIMAHOYA DE BORDE



DET. R-3 E:1/20
DETALLE LIMAHOYA ENTRE FALDONES



DET. R-4 E:1/20
DETALLE CANALON RECOUIDA DE AGUAS

E: 1/250 0 10 20 30m.

IBRAV

PROYECTO DE EJECUCION DE DOS CENTROS MODULARES EN LA PARCELA
H+D/6B DEL PTA DE MALAGA
PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCIA

PLANO Nº 10 PLANTA GENERAL DE COBERTURA Y DETALLES 1/600

ESCALA
ARQUITECTOS: José María Romero, Rafael Reinoso, Rafael de la Cruz,
C/QUEVEDO DE MENDOZA, 8, 29016-MÁLAGA, MÉRULAS 2015207 Fax:952 387947
PIA-10/DWG ABRIL 2003