**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN MEDIANTE LICITACION PÚBLICA DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES Y LOS EQUIPOS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS DE LOS EDIFICIOS DE PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA S.A.**

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES Y LOS EQUIPOS DE CONTRA INCENDIOS DE LOS EDIFICIOS DE PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA S.A.

| | |
|---|---|
| Expediente: | OC-INF-2026-03 |
| Título: | SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES Y LOS EQUIPOS CONTRA INCENDIOS DE LOS EDIFICIOS DE PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA S.A. |
| Provincia: | Málaga |

## 1.- OBJETO

El objeto es la contratación de una empresa especializada para la realización del servicio de mantenimiento de las instalaciones y equipos contra incendios en los edificios de PTA, SA.

El presente documento tiene por objeto definir las características técnicas del servicio de mantenimiento de las instalaciones y equipos contra incendios en los edificios de PTA, SA.

La finalidad del servicio es la de mantener en todo momento los sistemas de detección, alarma y extinción de incendios de los edificios descritos en el punto 2, en condiciones de correcta utilización, y, de igual modo, garantizar la seguridad y fiabilidad del servicio, con el fin de que siempre estén en perfecto estado de funcionamiento y en cumplimiento de la normativa vigente en cada momento.

## 2.- RELACIÓN DE EDIFICIOS DE PTA S.A.

Direcciones y abreviaturas:

1. Sede Social de PTA S.A., en adelante Sede (SS), situada en C/ Maria Curie 35, 29590 Campanillas Málaga
2. Edificio Green Lemon-Pepe Perez Palmis (GL), Situado en C/ Severo Ochoa 57, 29590 Campanillas Málaga
3. Local en Edificio I+D11 A, en Calle María Curie, 10, 29590 Campanillas Málaga
4. Centro de Incubación y Formación (CIF), en C/ Frederick Terman 3, 29590 Campanillas, Málaga
5. Edificio THE GREEN RAY (TGR), en Boulevard Louis Pasteur 47, Ampliación del Campus Universitario de la UMA, 29010 Málaga

6. Edificio HABITEC (HABITEC), en Calle María Curie, 22, 29590, Campanillas Málaga.
7. Rosalind (ROS), sito en Bulevar Margarita Salas
8. Edificio CEPTA, Avenida Juan López de Peñalver, 17
9. Edificio María Marced, Blv Margarita Salas 21
10. Complejo I+D6: Edificios Norte y Sur. Calle Severo Ochoa 21.

## 3.- NORMATIVA A APLICAR

El servicio de mantenimiento debe cumplir con todas las normativas y regulaciones establecidas para sistemas de protección contra incendios, garantizando la seguridad y eficiencia de los mismos.

- Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo. Código Técnico de la Edificación y posteriores modificaciones.

- Ordenanza Municipal Contra Incendio del Ayuntamiento de Málaga

- Real Decreto 513/2017 de 22 de mayo. Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.

- Estas normativas serán sustituidas por las nuevas que entren en vigor.

Incluye todas las visitas al año para cada edificio de un técnico cualificado para el desarrollo de las revisiones de acuerdo con la normativa. (Con titulación específica para mantenimiento de PCI).

## 4.- DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

Revisión y conservación de los equipos en perfecto estado de funcionamiento, para lo que se realizará, como mínimo, **4 visitas técnicas al año**, efectuada por personal especializado.

El servicio incluye el **mantenimiento preventivo de las instalaciones según normativa vigente**. Incluirá todas las visitas necesarias y la **mano de obra** que se requiera en caso de que se produzca alguna avería o fallo. Quedarán incluidas las reprogramaciones que resulten necesarias de las centralitas por cualquier motivo, ya sea por modificación de la instalación o de la ampliación de la misma quedarán incluidas.

Incluye una **asistencia anual** a todos los edificios para la realización de **simulacro** general de evacuación, así como una prueba de los sistemas en el pre-simulacro.

El mantenimiento de las instalaciones se debe realizar conforme a lo establecido en el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios vigente.

Esto **incluye la revisión trimestral del grupo de presión y/o aljibe de PCI** de los edificios.

Al menos una vez al año se deberán saltar todas las sirenas del edificio (se hará fuera del horario laboral de las empresas inquilinas y en coordinación con ellas). Este salto es independiente del simulacro comentado anteriormente. Se deberá comprobar y certificar la correcta conexión y recepción de alarmas a CRA.

La prueba deberá quedar documentada mediante acta, identificándose por edificio los dispositivos comprobados y las incidencias detectadas.

Emisión de certificado con los resultados de las revisiones que se efectúen. El certificado indicará en todo caso: inventario completo de toda la instalación y las acciones realizadas en cada uno de los elementos.

Y en general todas las revisiones preceptivas según la normativa vigente.

Se incluye la asistencia técnica en visitas de OCAs, y asistencia a incidencias.

La mano de obra del mantenimiento preventivo y correctivo está incluida en el objeto del contrato. No están incluidos los materiales de reposición y que se precisen para la resolución de averías, que serán facturados aparte previa conformidad de PTA S.A.

## 5. - ATENCIÓN A INCIDENCIAS, AVERÍAS Y TIEMPOS DE RESPUESTA

Tiempo de respuesta: tiempo transcurrido desde la comunicación de la incidencia hasta la presencia física de personal técnico cualificado en el edificio afectado.

En caso de precisarse asistencia por avería crítica, la empresa adjudicataria deberá asistir en un plazo máximo de 2 horas (tiempo de respuesta).

Se entiende por averías críticas aquellas que imposibiliten o perturben gravemente el funcionamiento esencial en la totalidad o parte de cualquiera de los edificios y así lo decida el responsable del contrato. A modo de ejemplo se consideran averías críticas los siguientes ejemplos:

- central de incendios fuera de servicio;
- fallo general de detección;
- grupo de presión PCI inoperativo;
- pérdida del abastecimiento de agua;
- sistema de extinción automática fuera de servicio;
- fallo que afecte a un sector completo;
- alarmas permanentes o imposibilidad de transmisión a CRA.

Para el resto de las averías no críticas se deberá asistir en un máximo de 24 horas de tiempo de respuesta.

Se deberán asistir los avisos de la CRA cuando haya un salto de alarma en menos de 1 hora (incluye servicio de acuda).

En cualquier caso, se requiere al contratista que facilite un número de teléfono de contacto para urgencias de mantenimiento que esté operativo los 365 días del año 24 horas, con el objeto de poder notificar las averías en las instalaciones producidas fuera de los horarios normales de mantenimiento.
La atención a incidencias 24/7 está incluida dentro del objeto del contrato.

## 6.- PRINCIPALES EQUIPOS OBJETO DE MANTENIMIENTO

### 1.- SOCIAL:

- Central de detección Urano URVZ12.
- 1 Sistema de detección de incendios.
- 4 Ud. Bocas de incendio equipadas.
- 55 Ud. Detectores de humos
- 15 Ud. Extintores polvo ABC de 6Kg.
- 5 Ud. Extintor $CO_2$ de 5 Kg.
- 5 Ud. Extintor $CO_2$ de 2 Kg.

### 2.-CCT / GREEN LEMON:

- 1 Aljibe ($m^3$)
- 1 Ud. Grupo de presión
- 4 Ud. Bocas de incendios equipadas
- 1 Ud central analógica de detección Kilsen KFC-CF8
- 5 Ud Módulo de sirena
- 5 Ud. Detectores de humos (barreras de infrarrojos, detectores iónicos, y termovelocimétricos)
- 8 Ud. Pulsadores
- 18 Ud. Sirenas bitonal de interiores
- 4 Ud. Extintores de $CO_2$
- 16 Ud. Extintor polvo

### 3.-CIF:

- 1 Aljibe ($m^3$)
- 1 Ud. Grupo de presión
- 4 Ud. Bocas de incendios equipadas
- 1 Ud Central analógica de detección Urano VLN 4
- 5 Ud Módulo de sirena
- 5 Ud. Detectores de humos (barreras de infrarrojos, detectores iónicos, y termovelocimétricos)

- 8 Ud. Pulsadores
- 18 Ud. Sirenas bitonal de interiores
- 4 Ud. Extintores de $CO_2$
- 16 Ud. Extintor polvo

4.-THE GREEN RAY:

- 2 Aljibe ($m^3$)
- 1 Ud. Grupo de presión
- 25 Ud. Bocas de incendios equipadas de 25 MM
- 1 Ud central analógica de detección Aguilera AESAC8
- 19 Ud Sirena interiores
- 1 Ud. Sirena exterior
- 316 Ud. Detectores de humos ópticos
- 26 Ud. Pulsadores
- 18 Ud. Sirenas bitonal de interiores
- 13 Ud. Extintores de $CO_2$
- 72 Ud. Extintor polvo

5.-HABITEC:

- 1 Aljibe ($m^3$)
- 1 Ud. Grupo de presión
- 25 Ud. Bocas de incendios equipadas de 25 MM
- 1 Ud central analógica de detección Duran INC10953
- 316 Ud. Detectores de humos ópticos

6.- LOCAL EN I+D11A:

- 1 Central analógica de detección. Kilsen NK702
- 3 Ud de extintor polvo
- 1 Ud. Sirena interior
- 5 Ud Detector de humos óptico

7.-ROSALIND:

- 1 Ud. de Central analógica de detección. Detnov CAD-150-8
- 242 Ud. Detectores de humos ópticos
- 16 Ud. Pulsadores
- 20 Ud Sirena analógica
- 17 Ud. Extintores de $CO_2$
- 37 Ud. Extintor polvo
- 19 Ud. Bocas de incendios equipadas de 25 MM
- 1 Ud. Grupo de presión
- 2 Ud. Extracción CHGT 4-900-6
- 2 Ud. Extinción automática F-40

## 8.-MARIA MARCED

- 1 Ud. de Central analógica de detección 8 lazos Detnov.CAD-150-8
- 217 Ud. Detectores de humos ópticos
- 15 Ud. Pulsadores
- 3 Ud Sirena analógica
- 3 Ud. Extintores de $CO_2$
- 36 Ud. Extintor polvo ABC
- 11 Ud. Bocas de incendios equipadas de 25 MM
- 1 Ud. Grupo de presión
- 1 Ud. Extintor móvil polvo ABC
- 1 Depósito polietileno

## 9.-CEPTA ORBITAL:

- 1 Ud. Grupo de presión
- 42 Ud. Bocas de incendios equipadas de 25 MM
- 1 Ud central analógica de detección Aguilera AE/SA-C2
- 8 Ud Sirena interiores
- 1 Ud. Sirena exterior
- 138 Ud. Detectores de humos ópticos
- 18 Ud. Pulsadores
- 5 Ud. Extintores de $CO_2$
- 54 Ud. Extintor polvo

## 10.-COMPLEJO I+D6:

- 2 Ud. Grupo de presión
- 42 Ud. Bocas de incendio equipadas de 25 mm
- 1 Ud. Central de detección Kilsen KFP-AF (Edificio Norte)
- 1 Ud. Central de detección Kilsen KSA 700 (Edificio Sur)
- 291 Ud. Detectores de incendios
- 55 Ud. Pulsadores de alarma
- 44 Ud. Sirenas óptico-acústicas
- 103 Ud. Extintores de polvo ABC de 6 kg
- 23 Ud. Extintores de $CO_2$ de 5 kg
- 7 Ud. Extintores de $CO_2$ de 2 kg
- 2 Ud. Centrales de detección de monóxido
- 23 Ud. Detectores de monóxido

## 7.-REQUISITOS A CUMPLIR POR EL CONTRATISTA

Informar por escrito al titular de los aparatos, equipos o sistemas que no ofrezcan garantía de correcto funcionamiento, presenten deficiencias que no puedan ser corregidas durante el mantenimiento o no cumplan las disposiciones vigentes que les sean aplicables. Dicho informe será razonado técnicamente.

Conservar la documentación justificativa de las operaciones de mantenimiento que realicen, sus fechas de ejecución, resultados e incidencias, elementos sustituidos y cuanto se considere digno de mención, para conocer el estado de operatividad del aparato, equipo o sistema cuya conservación se realice. Una copia de dicha documentación se entregará al titular de los aparatos, equipos o sistemas.

Comunicar al referido titular de los aparatos, equipos o sistemas, las fechas en que corresponde efectuar las operaciones de mantenimiento periódicas, con suficiente antelación.

## 8. REQUISITOS DE MANTENIMIENTO DE SISTEMAS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. PERSONAL AUTORIZADO.

El mantenimiento de aparatos, equipos, sistemas y sus componentes, se realizará por empresas mantenedoras debidamente habilitadas, tal se como establece el capítulo III del Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios (RIPCI).

La empresa adjudicataria deberá adscribir a la ejecución del contrato los medios personales exigidos en el PCAP y con carácter previo, al inicio de la prestación deberá identificar al responsable técnico y al personal técnico adscrito al servicio, aportando la documentación acreditativa de su titulación, habilitación o cualificación cuando resulte exigible. La empresa se comprometerá a que todas las actuaciones las efectúen personal autorizado y titulado adecuadamente.

La fecha en que se proceda a la actuación prevista por la empresa, siempre en los plazos establecidos, será comunicada al PTA con una antelación de al menos cinco días naturales.

De cada actuación, los técnicos de la empresa adjudicataria dejarán constancia escrita, y por duplicado, del resultado de la misma, en el edificio objeto de la actividad.

Tanto los edificios que carezcan de un mantenimiento anterior, como aquellos otros que ya lo tuvieran contratado, requerirán el que por la empresa adjudicataria, se proceda a una revisión previa para conocer el estado de la instalación, así como la incorporación de nuevos elementos en caso necesario.

## 9. DOCUMENTACIÓN

La persona adjudicataria deberá acreditar, en los términos y en el momento establecidos en el PCAP, el cumplimiento de los requisitos de habilitación profesional exigibles para la prestación del servicio de mantenimiento de instalaciones de protección contra incendios, incluyendo la habilitación como empresa mantenedora y los sistemas de protección contra incendios para los que se encuentre habilitada.

Asimismo, deberá acreditar la vigencia del seguro de responsabilidad civil profesional o garantía equivalente exigido en el PCAP.

## 10.-RECURSOS HUMANOS

El contratista estará obligado a tener disponible, en todo momento, un equipo de especialistas, capaces de atender las posibles incidencias que pudiesen presentarse en el funcionamiento de las instalaciones del Parque Tecnológico de Andalucía, S.A., objeto de este contrato.

En el desarrollo de los trabajos es responsabilidad del contratista que su personal se atenga a toda la normativa de obligado cumplimiento que en cada momento sea aplicable, tanto en sus aspectos técnicos como en el cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, social y de seguridad e higiene en el trabajo. El contratista será responsable de que los trabajadores a su cargo cumplan las reglas generales de disciplina, comportamiento y horario de trabajo.

El contratista deberá disponer durante toda la ejecución del contrato de los medios personales exigidos en el PACP y adscritos a la ejecución conforme al Anexo XIV , debiendo constar su antigüedad, categoría profesional, titulación y cursos de formación recibidos.

## 11.- INFORMES, CERTIFICADOS Y EVIDENCIAS DE TRABAJOS REALIZADOS

Será obligatorio para el adjudicatario aportar la siguiente documentación:

- Informes detallados de cada visita de mantenimiento, incluyendo las acciones realizadas, los componentes revisados/reemplazados y cualquier recomendación pertinente.

- Certificados de cumplimiento de normativas vigentes y cualquier otra documentación que acredite la conformidad con los reglamentos establecidos.

- Evidencias fotográficas o registros que respalden los trabajos realizados durante el mantenimiento, especialmente en casos de reparaciones o cambios significativos.

- Todos los trabajos deberán ser adecuadamente documentos mediante la elaboración de los preceptivos certificados y / evidencias que justifiquen la realización de todos los trabajos objetos del presente contrato. Se incluyen en estos certificados todos los trabajos de la periodicidad que sea que se indique en el presente certificado.

- Para la correcta puesta a disposición de todas estas evidencias por parte de la propiedad se deberá crear una carpeta compartida a la que tenga acceso la propiedad en la que por edificio y por instalación deberán estar subidos todos los documentos generados en plazo máximo de 1 semana tras la realización de los trabajos en cuestión.