URDULIZKO
INDUSTRIALDEA

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS del concurso convocado por URDULIZKO INDUSTRIALDEA, S.A., para adjudicar mediante procedimiento abierto el contrato de servicios de mantenimiento del Edificio Torre Urduliz.



URDULIZKO
INDUSTRIALDEA

I N D I C E

1) INTRODUCCIÓN

2) OBJETO DEL SERVICIO A CONTRATAR

3) DESARROLLO OPERATIVO DEL SERVICIO

4) MEDIOS HUMANOS

5) MATERIALES

5.1. MATERIALES DE REPOSICIÓN Y COMPLEMENTARIO
5.2. MEDIOS MATERIALES.

6) CONTROL DEL SERVICIO

6.1 CUMPLIMIENTO DE PREVENCION DE RIESGOS LABORALES
6.2 PRESTACIONES NO COMPRENDIDAS

7) DESCRIPCION DE LAS INSTALACIONES OBJETO DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y DESCRIPCIÓN DEL TORRE URDULIZ

7.1 MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES

7.2 DESCRIPCION DE TORRE URDULIZ

8) ANEXOS DEL PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS

- **Anexo A** Relación de planos del Torre Urduliz, con ubicación de la maquinaria y cuartos técnicos.
- **Anexo B** Relación de instalaciones y equipos Torre Urduliz.
- **Anexo C** Descripción de las necesidades funcionales técnicas mediante la aplicación GMAO en el edificio.
- **Anexo D** (en formato electrónico) especificación de requisitos para el tratamiento y envío de datos de teleseguimiento del del sistema PRETEL.
- **Anexo E** Plan de Emergencia

URDULIZKO
INDUSTRIALDEA

1) INTRODUCCION

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas tiene por objeto el regular y definir el alcance y condiciones que habrán de regir para la contratación del servicio de mantenimiento de la "Torre Urduliz", propiedad de URDULIZKO INDUSTRIALDEA, así como metodología, sistemas técnicos, recursos, etc,

2) OBJETO DEL SERVICIO A CONTRATAR

La prestación del servicio se efectuará con arreglo a los requerimientos y condiciones que se estipulan en este Pliego de Prescripciones Técnicas, así como en el correspondiente Pliego de Cláusulas Administrativas relativas a esta contratación, de los que derivan los derechos y obligaciones de las partes contratantes.

El servicio y las tareas de atención a ejecutar tendrán como objeto primordial asegurar el funcionamiento continuo y eficaz de las instalaciones, minimizando las posibles paradas provocadas por averías, mantener en el mejor estado de conservación la instalación, facilitar la obtención de funciones y prestaciones que deben cumplir y adecuar la instalación a las necesidades reales, manteniendo un correcto equilibrio de las prestaciones que proporciona.

Las instalaciones principales donde se debe de realizar el servicio son los siguientes:

- Climatización
- Campo magnético y circuito sondeos geotermia
- Sistemas de extinción y detección de incendios
- Sistemas de seguridad contra intrusión
- Sistema de control de acceso
- Electricidad baja tensión
- Iluminación interior
- Alumbrado exterior del edificio
- Megafonía
- Ascensores
- Instalaciones de fontanería
- Instalación red incendios
- Puertas automáticas de acceso exteriores e interiores de las plantas
- Pararrayos
- Mobiliario
- Obra civil
- Redes de suministro de agua
- Instalaciones de comunicaciones

- Instalaciones solares-térmicas u otras alternativas
- Redes de Saneamiento y drenajes.
- Red de gas
- Grupos electrógenos de emergencia

El **mantenimiento preventivo** se realizará de acuerdo con el planning de mantenimiento presentado por la empresa Adjudicataria, en base a la documentación facilitada en el concurso, que se especifica más adelante, que deberá cumplir como mínimo lo especificado en el RITE (Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios), pudiendo los técnicos de URDULIZKO INDUSTRIALDEA proponer detalles o adecuaciones a la Adjudicataria para un mejor desarrollo del servicio.

Bajo el concepto de **mantenimiento correctivo** tiene cabida el conjunto de actuaciones encaminadas a solventar los problemas encontrados o surgidos en las instalaciones.

Del mismo modo, el adjudicatario deberá prestar asistencia ante los eventos, certámenes y otras celebraciones que tengan lugar en la TORRE URDULIZ, previo aviso por parte de Urdulizko Industrialdea.

3) DESARROLLO OPERATIVO DEL SERVICIO

3.1) Responsabilidad del adjudicatario

La empresa Adjudicataria será la responsable del Servicio, ejerciéndose la supervisión del mismo por parte de URDULIZKO INDUSTRIALDEA. El servicio será prestado por personal cualificado especializado en mantenimiento y explotación de este tipo de servicios.

Las herramientas, equipos de trabajo y maquinaria que el Adjudicatario aporte para la correcta realización de los trabajos, cumplirán las prescripciones legales y técnicas exigidas.

El Adjudicatario deberá coordinar con el mantenedor actual, el intercambio de información, visitas a instalaciones en edificios, materiales, documentación y todas aquellas pautas de actuación necesarias para la ejecución del servicio de mantenimiento, estableciendo su acompañamiento durante un máximo de una semana, a la entrada en vigor del contrato, y cumpliendo siempre la normativa vigente.

El Adjudicatario ejecutará los trabajos de mantenimiento de acuerdo con las exigencias de la reglamentación vigente, incluyendo las instrucciones técnicas complementarias y, en su caso, las indicaciones de los técnicos de URDULIZKO INDUSTRIALDEA.

La empresa Adjudicataria será responsable de la puesta en marcha de toda la mecánica operativa, establecimiento de procesos, definición y preparación de recursos, etc., que conlleven a la ejecución rigurosa y eficaz del servicio contratado, de acuerdo a lo establecido en las normativas y reglamentaciones específicas que afecten a los diferentes sistemas. Igualmente se adoptarán las normas propias de compañías suministradoras y otras si así se exigiera.

La empresa Adjudicataria garantizará en todo momento el cumplimiento estricto de la periodicidad y calidad en la ejecución de las frecuencias o programas de trabajo mínimo previstos.

La empresa Adjudicataria se responsabilizará de la limpieza de cada uno de los equipos, máquinas o elementos de las instalaciones, así como de los locales que los albergan con objeto de asegurar su mejor estado de presentación y conservación.

Asimismo, con ocasión de verificaciones, inspecciones, etc. la empresa Adjudicataria estará obligada a prestar la ayuda necesaria para su realización.

El Adjudicatario será responsable de los daños o perjuicios que puedan producirse, y que afecten al edificio e instalaciones integrados en el edificio y/o a sus usuarios, derivados de la negligencia o incumplimiento de funciones de su personal.

El Adjudicatario prestará asesoramiento al personal del Torre Urduliz designado por URDULIZKO INDUSTRIALDEA, especialmente sobre el manejo y control de las instalaciones, facilitándole las normas de puesta en marcha y parada.

La empresa Adjudicataria prestará servicios de asistencia ante eventos o certámenes y otras celebraciones que tengan lugar en el Torre Urduliz.

El Adjudicatario deberá contar con dispositivos móviles tipo Tablet, PDA, etc. con conexión a internet.

El Adjudicatario dispondrá de los vehículos que considere oportunos para una correcta prestación del servicio.

TRABAJOS COMPLEMENTARIOS A REALIZAR

Con independencia de las instalaciones descritas y los trabajos a realizar sobre las mismas, el Adjudicatario deberá atender las tareas diarias siguientes:

- Control de la apertura y cierre del edificio
- Conexión y desconexión de los sistemas de seguridad contra intrusión.

- Seguimiento y asistencia de las obras menores o mayores que se ejecuten en el edificio, aunque no sean realizadas por el Adjudicatario.
- Ascensores seguimiento al mantenedor oficial de ascensores, informar de dicho seguimiento, así como tomar, en su caso, las medidas urgentes de seguridad ante cualquier eventualidad, etc.
- Informes mensuales de las incidencias que se produzcan en el edificio en todas las instalaciones.
- Las gestiones ante Organismos Oficiales sobre las instalaciones descritas en el presente Pliego, que sean por cuenta de URDULIZKO INDUSTRIALDEA irá acompañado de informe técnico por parte del adjudicatario.

3.2) Sistema de gestión para la prestación del servicio

El Adjudicatario realizará su contrato mediante la utilización de un Sistema de Gestión del Mantenimiento Asistido por Ordenador PRISMA 3 o equivalente compatible, (soporte en el que tiene definidas URDULIZKO INDUSTRIALDEA todos los objetos del mantenimiento preventivo y correctivo) (en adelante, **"Sistema GMAO"**).

Para el cumplimiento de sus labores se le suministrarán los datos relativos a la estructura de la base de datos e inventario de activos de los que, a fecha del presente concurso, dispone URDULIZKO INDUSTRIALDEA, incluyendo gamas de mantenimiento mínimas previstas basadas en la normativa vigente.

El Adjudicatario pondrá a disposición de URDULIZKO INDUSTRIALDEA, una herramienta informática, sistema "GMAO", a través de la cual se gestionará toda la transmisión de información derivada del mantenimiento preventivo, predictivo y correctivo contratado, y correrá con los costes de personalización de la herramienta para dotarla de los requerimientos expuestos en este apartado o se consideren necesarios por URDULIZKO INDUSTRIALDEA para utilizar esta herramienta como soporte para el proceso global de mantenimiento de sus instalaciones.

El Adjudicatario habilitará a su costa al menos dos accesos al programa para URDULIZKO INDUSTRIALDEA, con el perfil de usuario necesario para extraer informes e incluso dar de alta el inventario de otro tipo de instalaciones ajenas al contrato, pero susceptibles de gestionarse de igual modo. Así mismo, el Adjudicatario incluirá, a su costa, tantas sesiones de formación como sean necesarias para que la supervisión URDULIZKO INDUSTRIALDEA se realice con la suficiente destreza.

Toda la información volcada y relativa a la Torre Urduliz será en todo momento propiedad de URDULIZKO INDUSTRIALDEA y así, la estructura de datos e informaciones contenidas en las bases de datos serán entregados a URDULIZKO INDUSTRIALDEA por el Contratista y pasarán a custodia de URDULIZKO INDUSTRIALDEA a la finalización del contrato (en formato PRISMA o equivalente compatible). Esta información no podrá ser utilizada para ningún asunto ajeno al objeto del contrato, sin expresa autorización previa y por escrito.

El Adjudicatario tendrá la obligación de establecer e implantar los documentos, el software, alimentar las bases de datos, y dotar del hardware necesario, siendo internet el medio para la gestión de las labores anteriormente definidas.

Los costes asociados y las licencias correspondientes para disponer de la herramienta con las funcionalidades descritas serán a costa del adjudicatario (disponibilidad de los accesos, mantenimiento, puesta a disposición de servidor, formación, actualización de software, etc.).

La empresa Adjudicataria se encargará de reflejar los trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo, las incidencias y averías, de ejecuciones de trabajo o de informes, de funcionamiento de equipos, etc., **en el sistema "GMAO".**

El sistema deberá permitir la obtención de informes "tipo" que se indican a continuación:

- Evolución de Preventivo.
- Evolución de Correctivo.
- Evolución Mantenimiento (aúna los dos anteriores).
- Informe de mantenimiento por gamas.
- Informe de mantenimiento del edificio.
- Informe diario de correctivo del edificio.
- Informe diario de preventivo del edificio.
- Informe diario por técnico/a.

Para una información más detallada de las características técnicas del sistema "GMAO", puede consultarse el **Anexo C).**

3.3) Horario y prestación de servicio en emergencias

El mantenimiento de las instalaciones se realizará entre **las 7,30h y las 19,30 h** de lunes a viernes (salvo festivos). El horario de prestación del Servicio y la dedicación podrán ser modificados, tanto con carácter permanente, como por períodos temporales, a petición de URDULIZKO INDUSTRIALDEA.

El servicio de Disponibilidad conlleva el disponer de un sistema de comunicación (teléfono móvil), el cual debe estar en disposición las 24 horas del día y los 365 días del año.

El horario de cobertura del personal, que tendrá carácter no permanente, que sea asignado al edificio, será de 10 horas semanales, de lunes a viernes, a criterio de las necesidades de las actividades que emanen del propio Edificio, pudiendo el adjudicatario distribuirlos con considere oportuno.

La empresa Adjudicataria deberá prever la ampliación de la jornada laboral del personal de mantenimiento cuando las circunstancias de los trabajos o reparaciones así lo exijan, para mantener en todo momento el servicio, así como los posibles eventos en fin de semana.

Los sábados, domingos y festivos, estará activado el servicio de Disponibilidad 24 h.

La empresa Adjudicataria estará obligada a realizar la puesta en marcha y parada de los equipos o instalaciones en los plazos que establezca URDULIZKO INDUSTRIALDEA, siempre que tales maniobras sean técnicamente posibles.

El adjudicatario deberá prever la ampliación de la jornada laboral del personal permanente de mantenimiento, cuando las circunstancias de los trabajos o reparaciones así lo exijan, para mantener en todo momento el servicio.

Las incidencias/averías surgidas en las instalaciones objeto del Contrato, en entre las **7,30h y las 19,30 h**, serán atendidas por el Adjudicatario en un plazo no superior a **media hora** desde la comunicación por parte de URDULIZKO INDUSTRIALDEA.

No obstante, deberá prestarse atención de las averías que se produzcan y la asistencia a los avisos, durante las 24 horas, incluidos festivos. La prestación de este servicio se tarifará de acuerdo con los precios unitarios ofertados por el Adjudicatario para el correctivo adicional y serán atendidos en un tiempo no superior a **1 hora** desde la comunicación por parte de URDULIZKO INDUSTRIALDEA. El adjudicatario deberá disponer de un servicio de urgencia con una dotación mínima de un teléfono móvil 24h/365dias.

Las operaciones o reparaciones cuya ejecución implique parada del servicio, serán realizadas durante los horarios que señale a estos efectos URDULIZKO INDUSTRIALDEA, y la intervención deberá realizarse en un plazo máximo de 24 horas.

*** En cualquier caso, los servicios mantenimiento en horas extras (fuera del horario normal), así como el servicio ante eventos o certámenes y otras celebraciones que tengan lugar en el Edificio, se prestarán por un precio fijo/hora de VEINTIDÓS (22) euros (sin IVA).**

Dicho servicio en horas extra y en eventos/certámenes, será prestado por un oficial de 1ª.

3.4) Emisión de informes y comunicación de incidencias a URDULIZKO INDUSTRIALDEA.

En razón de los objetivos que se pretende conseguir con la ejecución rigurosa de este servicio, y conservación, se considera necesaria una estrecha colaboración por parte del

responsable Técnico de la empresa Adjudicataria con URDULIZKO INDUSTRIALDEA, que establecerá un plan programado de revisiones generales.

El Adjudicatario tendrá la obligación de informar a URDULIZKO INDUSTRIALDEA sobre la situación legal de las instalaciones con respecto a la normativa vigente.

Tras el primer mes de vigencia del contrato, la empresa Adjudicataria elaborará un informe detallado sobre las eventuales anomalías y deficiencias observadas que puedan afectar al

correcto funcionamiento de las instalaciones, así como al cumplimiento del contrato. Dicho informe tendrá la consideración de exhaustivo, por lo que, todo lo que no quede reflejado en él como erróneo, será aceptado tácitamente por la empresa Adjudicataria, (exceptuando los vicios ocultos no detectables por las operaciones a la que la empresa está obligada) pudiendo serle exigidas con posterioridad las obligaciones que dimanen de esta contratación sobre la edificación y las instalaciones, equipos o partes admitidas como correctas. El informe se elevará a URDULIZKO INDUSTRIALDEA, acompañado de presupuesto, si procede, por incluir anomalías o defectos detectados que requieren su corrección.

En el caso de la existencia de anomalías, URDULIZKO INDUSTRIALDEA podrá optar entre corregir las mismas, o bien no proceder a la reparación, por no considerarla oportuna.

Aun cuando se acuerde la sustitución de un elemento, el Adjudicatario deberá proponer a URDULIZKO INDUSTRIALDEA la sustitución de éste por otro modelo o tipo cuyas prestaciones sean iguales o superiores y supongan una mejora medioambiental y económica.

Durante la vigencia del contrato el adjudicatario se compromete a pasar un informe anual por escrito a URDULIZKO INDUSTRIALDEA derivado de las operaciones de mantenimiento preventivo y correctivo realizadas durante el periodo y expondrá, asimismo, en el mismo, su impresión sobre el estado de las instalaciones a su cargo. El desglose de los servicios realizados podrá ser modificada o detallada a requerimiento de URDULIZKO INDUSTRIALDEA.

La empresa Adjudicataria deberá indicar cualquier defecto de las instalaciones o equipos que disminuya su rendimiento, produzca un mayor gasto energético o pueda ser motivo de una futura avería, debiendo presentar los informes técnico-económicos necesarios para corregirlos con suficiente antelación.

Asimismo, la Adjudicataria, deberá remitir mensualmente las correspondientes facturas, (en un formato y detalle que será aprobado por URDULIZKO INDUSTRIALDEA) en el que al menos se indiquen las ordenes de trabajo, así como la tipología del servicio e importe de las operaciones de mantenimiento preventivo y correctivo realizadas durante el mes.

3.5) Elementos de protección y seguridad.

El Adjudicatario dotará al personal a su cargo de los elementos de protección y seguridad necesarios para la ejecución de los trabajos.

El Adjudicatario habrá de considerar que el personal asignado al servicio habrá de incorporar el Equipo de Intervención a los efectos dispuestos en los Planes de Emergencia

(Anexo E) de URDULIZKO INDUSTRIALDEA, debiendo contar para ello con formación específica necesaria.

4) MEDIOS HUMANOS

Para la ejecución de los trabajos que son objetos de esta contratación, la empresa Adjudicataria empleará personal propio que de forma continua podrá intervenir en el caso de que se presenten incidencias que así lo exijan.

El adjudicatario deberá informar a URDULIZKO INDUSTRIALDEA del convenio laboral de aplicación al personal destinado a la prestación del servicio.

Será de exclusiva cuenta del Adjudicatario el pago de su personal y del personal ajeno al que recurra. A los efectos de verificar el cumplimiento de esta obligación, el Adjudicatario deberá aportar a URDULIZKO INDUSTRIALDEA cuanta documentación le sea exigida en cualquier momento de la vigencia del Contrato.

Será obligación del Adjudicatario mantener uniformado a todo el personal, renovando los uniformes cuando sea preciso. Todos los uniformes llevarán el rótulo distintivo de la empresa a que pertenecen. El Adjudicatario deberá facilitar en todo momento los nombres del personal autorizado por la empresa para la realización de los trabajos.

El personal permanente en el edificio deberá tener la calificación profesional mínima siguiente:

- Formación: FPII en electricidad, electrónica industrial.
- Experiencia mínima de 5 años en mantenimiento de edificios.
- Carnets Profesionales oficiales emitidos por el Gobierno Vasco de:
  - Instalador Frigorista,
  - Conservadores-Reparador frigorista
  - Instalador eléctrico de baja tensión básico especializado en:

    Sistema de automatización, gestión técnica de la energía y seguridad de edificios.
    Sistema de control distribuido.
    Sistemas de supervisión, control y adquisición de datos.

Control de procesos.
Líneas aéreas o subterráneas de distribución de energía
Locales con riesgo de incendios y/o explosión
Lámparas de descarga en alta tensión, rótulos luminosos y similares.
Instalaciones generadoras de baja tensión.
Instaladores de fontanería.
Instalador-Mantenedor de instalaciones térmicas de edificios.

- Manipulador sistemas frigoríficos mayores de 3Kg.
- Instalador productos petrolíferos líquidos I

Se destinará para la realización del servicio propuesto el personal mínimo siguiente:

-Oficial de 1ª con FP-II, especializado en mantenimiento y explotación de Edificios de características similares, con los requisitos mencionados anteriormente.

El Adjudicatario aportara formación al personal de mantenimiento en el uso de la herramienta GMAO, o justificado mediante certificado de la entidad formativa.

En caso de que se presenten incidencias que así lo exijan, el adjudicatario podrá disponer de los recursos humanos propios o ajenos que considere oportunos, pudiendo ser éstos últimos distintos de los recursos que el adjudicatario tuviera destinados en el edificio con presencia permanente. En tal caso, el adjudicatario se hará cargo de los costes adicionales que tal actuación le ocasione, sin que tenga derecho a repercutir los mismos a URDULIZKO INDUSTRIALDEA.

Así mismo el adjudicatario deberá cubrir las bajas por accidente o enfermedad, sustitución por vacaciones del personal fijo destinado en el edificio, así como destinar el personal necesario para los actos y eventos extraordinarios, que se celebran con asiduidad en el edificio fuera del horario de cobertura del edificio.

Podrá serle exigido al adjudicatario para la liquidación mensual de sus servicios, la demostración documental de estar al corriente de pago de las cuotas de la Seguridad Social correspondiente al personal que se disponga para el servicio.

El personal que el adjudicatario designe para la prestación de los servicios dependerá única y exclusivamente de éste, quien, en consecuencia, actuará en calidad de empleador, dirigiendo y coordinando las tareas y actividades de dicho personal, y ejercitando respecto del mismo, las facultades disciplinarias, organizativas y de dirección correspondientes. Asimismo, el adjudicatario deberá cumplir todas y cada una de las disposiciones laborales, de Seguridad Social y prevención de riesgos laborales durante la ejecución de los servicios.

Por tanto, el adjudicatario mantendrá indemne a URDULIZKO INDUSTRIALDEA de cualquier reclamación efectuada por el personal adscrito a la realización de los servicios o por cualquier otro tercero que tuviera su origen en el incumplimiento de cualesquiera

obligaciones asumidas por el adjudicatario respecto de dicho personal, incluyendo, a título meramente enunciativo y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 42.3 del Real Decreto-Legislativo 5/2000, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social; los salarios, cotizaciones a la Seguridad Social (incluyendo los correspondientes recargos e intereses) e indemnizaciones de todo tipo.

Igualmente, los daños que el personal utilizado por la adjudicataria pudiera ocasionar en los locales, mobiliario, instalaciones, etc., ya sea por negligencia, dolo o mal funcionamiento, serán indemnizados por la adjudicataria.

El adjudicatario del servicio deberá contar con un técnico para puesto operativo de responsable de operaciones cualificado, que actuará a su vez como representante d y único interlocutor válido ante URDULIZKO INDUSTRIALDEA, debiendo acreditar dicho responsable la siguiente cualificación:

- Titulado Medio o Superior.
- Certificado de manejo de la herramienta GMAO Prisma 3.
- 5 años de experiencia en contratos similares.

La experiencia se demostrará expresando categoría profesional aportando el CV.

El Adjudicatario se obliga a sustituir al personal, a petición de URDULIZKO INDUSTRIALDEA, si éste considera deficiente su prestación por su inexperiencia, capacitación o negligencia en el desempeño de sus funciones.

5) MATERIALES

5.1. Materiales de reposición y complementarios

URDULIZKO INDUSTRIALDEA facilitara al Contratista un local en el propio edificio para posibilitar la prestación del servicio; acopios, vestuario. mesa de trabajo……etc.

Los materiales necesarios para la ejecución de los trabajos objeto de la presente contratación, tendrán una doble consideración:

a) Elementos o componentes de los equipos (piezas, recambios, etc.): Serán por un lado todos aquellos que ocupando un lugar permanente en un área, equipo o instalación sea necesario sustituir por deterioro, envejecimiento, desgaste, rotura o incorrecto funcionamiento, y por otro, todos aquellos productos de carácter consumible que representando un coste elevado sean fundamentales para el correcto estado, servicio o funcionamiento de las áreas, equipos o instalaciones que los utilicen.

Todas las piezas y elementos de los equipos o instalaciones correrán por cuenta de URDULIZKO INDUSTRIALDEA y serán gestionados por la empresa Adjudicataria, previa aprobación de éste. Al inicio del servicio, URDULIZKO INDUSTRIALDEA facilitará un stock de pequeño material y la empresa Adjudicataria deberá mantener durante toda la

vigencia del contrato un stock suficiente de piezas del tipo de las utilizadas en las instalaciones objeto de este concurso. A estos efectos, el coste de reposición o adicionales, del stock será aprobado por URDULIZKO INDUSTRIALDEA.

Para la adquisición de estos materiales, la empresa Adjudicataria formulará las correspondientes solicitudes a URDULIZKO INDUSTRIALDEA que decidirá quién tramitará el suministro, pudiendo reservarse el derecho de pedir presupuestos de estos materiales a otros suministradores. Las facturas de materiales o trabajos especiales deberán ir acompañados de los partes correspondientes, previamente firmados por la persona autorizada de URDULIZKO INDUSTRIALDEA, justificando el contenido de la factura. Por otra parte, los materiales facturados corresponderán exclusivamente a los empleados o sustituidos, de modo que será el Adjudicatario y no URDULIZKO INDUSTRIALDEA quien deberá disponer de materiales en stock.

Los materiales de reposición que se utilicen por el Contratista (y no figuren en el apartado 5.b), serán facturados, en FACTURA APARTE adjuntando el albarán de materiales correspondiente, previa aceptación por parte de URDULIZKO INDUSTRIALDEA.

b) Materiales complementarios de mantenimiento: Serán, por un lado, todos aquellos materiales de uso continuado en las labores propias de mantenimiento y por otro, el pequeño material de cualquier equipo o instalación. Estarán comprendidos en este grupo, aceites, grasas ordinarias, artículos de limpieza, señalizaciones y bornas.

Los materiales complementarios de mantenimiento correrán por cuenta de la Adjudicataria, y a tal efecto mantendrá el adecuado stock para no perturbar el desarrollo de las operaciones.

Asimismo, las empresas licitadoras deberán presentar una relación en donde se recojan los medios de trabajo o herramientas y los aparatos de medida, que por especialidad se comprometen disponer para el servicio de URDULIZKO INDUSTRIALDEA, siendo exigible a la Adjudicataria tal aportación de medios en cualquier momento del periodo de duración del contrato.

De cualquier manera, toda sustitución de elementos por fallo o avería, (siempre que no tenga posibilidad de reparación) se llevará a cabo por otro de la misma marca y modelo del equipo original, o en su defecto por otro expresamente autorizado.

URDULIZKO INDUSTRIALDEA podrá establecer pruebas, análisis o ensayos que estime pertinentes, a efectos de inspección de los materiales, siendo su importe a cargo del

Adjudicatario. El Adjudicatario responderá de la calidad de los bienes suministrados y de las faltas que hubiere. El Adjudicatario solo quedará exento de responsabilidad cuando los vicios que se observen sean consecuencia directa de una orden de URDULIZKO INDUSTRIALDEA.

Si se advirtiesen defectos en los materiales empleados en las operaciones de mantenimiento o se tuviesen fundadas razones para creer que existen vicios ocultos, URDULIZKO INDUSTRIALDEA ordenará que se subsanen los observados o se ejecuten las acciones precisas para la comprobación de tales vicios ocultos. Los gastos de esta comprobación corresponderán al Adjudicatario si se confirmase la existencia de los vicios sospechados y, en caso contrario, serán por cuenta de URDULIZKO INDUSTRIALDEA.

6) CONTROL DEL SERVICIO

Al objeto de coordinar las relaciones que con motivo del desarrollo de los trabajos objeto de la presente contratación se tienen necesariamente que establecer entre URDULIZKO INDUSTRIALDEA y la empresa Adjudicataria, el adjudicatario designara un representante interlocutor con URDULIZKO INDUSTRIALDEA.

En este sentido, se establecerán el método y las actuaciones a seguir en la ejecución diaria de los trabajos de mantenimiento, su seguimiento y control, etc.

En cualquier caso, URDULIZKO INDUSTRIALDEA podrá tomar además en cualquier momento las medidas de control complementarias que considere oportunas para la vigilancia del correcto cumplimiento de las obligaciones del presente Pliego, y de las que se contemplen en el contrato que de él se derive.

URDULIZKO INDUSTRIALDEA tiene la facultad plena para inspeccionar en todo momento por personal propio o cualquier otro profesional designado, los trabajos que, para dar cumplimiento a lo establecido en el presente pliego, efectuará diariamente la empresa adjudicataria, quien por su parte está obligada a dar todo tipo de facilidades para las visitas de inspección.

A los efectos de supervisión por parte de URDULIZKO INDUSTRIALDEA de la correcta ejecución de las tareas, el Adjudicatario deberá entregar un parte de trabajo a la fecha de realización de las mismas.

6.1 Cumplimiento de prevención de riesgos laborales

La empresa adjudicataria se compromete, a llevar a cabo las actividades propias inherentes a la coordinación de actividades empresariales necesarias para la ejecución del contrato.

La persona responsable de la actividad del centro de trabajo y, en su caso, la responsable de la ejecución del contrato procurará que se cumplan los medios de coordinación, para alcanzar los objetivos de este procedimiento.

Los medios de coordinación de actividades empresariales deben incluir, en todos los casos, el establecimiento de vías de comunicación ágiles para el intercambio de información y la resolución de problemas.

Según el caso, se tienen que establecer otros medios de coordinación, de acuerdo con los que se relacionan de manera no exhaustiva en el artículo 11 del Real decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales." (*)

(*) El artículo 11 del Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el cual se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de riesgos laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales, respecto de los medios de coordinación manifiesta que:

"Sin perjuicio de cualesquiera otros que puedan establecer las empresas concurrentes en el centro de trabajo, de los que puedan establecerse mediante la negociación colectiva y de los establecidos en la normativa de prevención de riesgos laborales para determinados sectores y actividades, se consideran medios de coordinación cualesquiera de los siguientes:

a) El intercambio de información y de comunicaciones entre las empresas concurrentes.

b) La celebración de reuniones periódicas entre las empresas concurrentes.

c) Las reuniones conjuntas de los comités de seguridad y salud de las empresas concurrentes o, en su defecto, de los empresarios que carezcan de dichos comités con los delegados de prevención.

d) La impartición de instrucciones.

e) El establecimiento conjunto de medidas específicas de prevención de los riesgos existentes en el centro de trabajo que puedan afectar a los trabajadores de las empresas concurrentes o de procedimientos o protocolos de actuación.

f) La presencia en el centro de trabajo de los recursos preventivos de las empresas concurrentes.

g) La designación de una o más personas encargadas de la coordinación de las actividades preventivas."

7) DESCRIPCION DE LAS INSTALACIONES OBJETO DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y DESCRIPCIÓN DEL TORRE URDULIZ

7.1.- Descripción de las instalaciones

Se enumeran a continuación, sin ánimo exhaustivo, los elementos y componentes principales de las instalaciones sobre los que se aplicará el servicio de mantenimiento:

- Instalación de climatización y tratamiento de aire, incluyendo todos los equipos tales como bombas de calor, enfriadoras aire/agua, climatizadoras, recuperadores de calor, acondicionadores autónomos, bombas de circulación de agua fría y caliente, y bomba de calor agua-agua ubicada planta -1 del edificio que trabaja contra un campo de captación geotérmico, fancoils, sistema de control centralizado, cuadros eléctricos, ventiladores y extractores, conductos de aire y rejillas,

  colectores, etc,. las acciones a realizar sobre estas instalaciones serán las siguientes: revisiones periódicas programadas, cambio de filtros, toma de datos en fichas de control, reparación de averías, seguimiento de incidencias, control y toma de datos de consumos generales y de los equipos de medida en plantas, agua, libro de mantenimiento, etc.

- Instalaciones de extinción y detección e incendios, incluyendo todos los equipos tales como, bombas jockey, bomba principal, bomba diesel, grupo de emergencia diesel, acumulador hidroneumático, depósito de cebado, depósito de reserva, bomba de achique, colectores, cuadros eléctricos de mando, extintores de polvo seco y co2, bies, rociadores automáticos, central de detección de incendios, detectores, transmisión digital de alarmas a través del ordenador de seguridad,, sirenas, pulsadores, etc. las acciones a realizar sobre estas instalaciones serán las siguientes: revisiones programadas reglamentarias, seguimiento de incidencias, reparación de averías, etc.

- Instalaciones de seguridad contra intrusión, incluyendo todos los equipos tales como, ordenador central de seguridad, detectores volumétricos, detectores magnéticos, consolas de control por zonas, cuadros eléctricos de control por zonas, cámaras de cctv, video grabador, monitores de color de control, controlador programador mini-matriz, telemetría, lente motorizada, etc. las acciones a realizar sobre estas instalaciones, serán las siguientes: revisiones programadas, seguimiento de incidencias, limpieza de lentes, reparación de averías, etc.

- Instalaciones eléctricas de alta y baja tensión, incluyendo todos los equipos y componentes tales como, centro transformación, cuadros generales de fuerza, cuadros eléctricos generales de alumbrado, baterías de condensadores, alumbrado de emergencia, iluminación interior del edificio, alumbrado exterior del edificio, redes y líneas eléctricas, cuadros eléctricos secundarios de distribución de fuerza y alumbrado en las plantas, farolas, balizas, proyectores, arquetas exteriores, canalizaciones subterráneas, etc. las acciones a realizar sobre estas instalaciones son las siguientes: revisiones programadas, revisiones reglamentarias, vigilancia y reposición de lámparas, medición con luxómetro, lectura de contadores y seguimiento de consumos, seguimiento de incidencias, reparación de averías, análisis de redes, etc.

- Instalaciones de comunicación interna, megafonía, redes de datos, amplificadores, pupitre microfónico, altavoces, micrófonos, etc. los trabajos a realizar sobre estas instalaciones son las siguientes: revisiones programadas de mantenimiento sobre todos los componentes mencionados, preparar los sistemas para la realización de

eventos especiales que se celebren en el edificio, realizar instalaciones provisionales desmontables para los eventos.

- Instalaciones de fontanería, incluyendo todos los componentes e instalaciones, como equipos sanitarios, inodoros, lavabos, grifería, desagües, urinarios, fluxómetros, arquetas de evacuación de aguas fecales, tuberías, accesorios de baños. los trabajos a realizar sobre estas instalaciones son los siguientes: revisiones periódicas programadas de mantenimiento, reparación de averías, desatascos, seguimiento de incidencias diarias.

Puertas de acceso manuales y automáticas, puertas de acceso principal automáticas y resto de plantas, motores de arrastre de las puertas, célula fotoeléctrica, cuadro eléctrico de mando. los trabajos a realizar sobre estas instalaciones serán las siguientes: revisiones programadas de mantenimiento, reparación de averías, sustitución de cerraduras.

- Instalaciones del pararrayos situado en fachada, líneas de descarga toma tierra. los trabajos a realizar en estas instalaciones serán a su cargo y por lo tanto estará incluido en el precio, los siguientes: revisiones reglamentarias (o.c.a.), vigilancia sobre posibles incidencias debido a la situación del mencionado pararrayos.

- Mobiliario interior de servicios comunes del edificio, incluyendo todos los componentes tales como, bancos, papeleras, mobiliario de recepción, barandillas, persianas, ventanas, madera de paredes, entarimado de madera, patinillos, mamparas, pavimentos, alicatados, jardín interior, plantas, pintura, etc. los trabajos a realizar sobre estas instalaciones serán los siguientes: revisiones programadas de mantenimiento, reparación de averías menores, seguimiento diario de incidencias, etc.

- Obra civil, interior y exterior del edificio, como fachadas de piedra artificial carpinterías metálicas (puertas y ventanas) , ventanales y repisas , muros cortina , cubierta y tejados, chimeneas de ventilación, pararrayos, sumideros y bajantes, , rampa de accesibilidad , escaleras exteriores e interiores del edificio, vial, acera perimetral, centros de instalaciones soterrados bajo rampa y planta -1, arquetas, etc. los trabajos a realizar en estas instalaciones serán las siguientes: revisiones programadas de mantenimiento, seguimiento diario de incidencias, reparación de averías menores, etc.

- Instalación de las redes de suministro de agua, acometida general, contadores, tuberías, llaves, red de riego, grupo de presión, red del sistema contra incendios, red de consumo general, etc. los trabajos a desarrollar en estas instalaciones serán los siguientes: lectura de contadores, revisión programada de mantenimiento, elaborar las curvas de consumo, reparación de averías, seguimiento de incidencias, etc.

- Instalación de las redes de saneamiento y pluviales, arquetas, tuberías, bajantes, sumideros, pozos, etc. los trabajos a realizar en estas instalaciones serán los siguientes: limpieza de redes de desagües, limpieza de sumideros, inspección de las arquetas, inspección de bajantes pluviales, etc.

- Grupo electrógeno de emergencia diésel, se realizarán los trabajos siguientes: revisión programada de mantenimiento, encendido y pruebas de arranque, reparación de averías, etc.

- Instalaciones de comunicaciones los trabajos a realizar en estas instalaciones serán los siguientes: revisiones reglamentarias. vigilancia sobre posibles incidencias debido a la situación de las mencionadas instalaciones.

- Control y seguimiento de equipos de instalaciones solares y/o térmicas.

7.2.- Descripción de la Torre Urduliz

- En la descripción del edificio, que se realiza en este documento, se han reflejado las características más significativas, tomadas de los planos.
- Edificio destinado a oficinas tiene una superficie aproximada en planta -1 de 448,90 m2, en planta baja de 407,30 m2, en las plantas altas primera a undécima, incluidos los vuelos, de 577,76 m2, en la planta duodécima de 547,42 m2, y en la planta de cubierta de 148,16 m2.
- Tiene su entrada principal por la fachada Oeste, a la que se accede desde el nivel de la acera de la calle Aita Gotzon por rampas y escaleras, y dispone de una marquesina acristalada que protege la entrada. Consta de planta -1 en semisótano, planta baja con vestíbulo principal y doce plantas altas y sobre la última la cubierta del edificio con casetones de instalaciones.
- La estructura del edificio es mixta, con pies derechos y vigas principales metálicas, siendo los forjados de hormigón armado aligerado. La estructura metálica está soldada. Los *testeros* del edificio que forman los accesos de escalera son totalmente de hormigón armado. Las fachadas principal y posterior están provistas de un muro cortina con acristalamiento de vidrio climalit de control solar, excepto las plantas **-1**, baja y última o doce. Las zonas vistas están revestidas con piedra artificial. En la planta -1 hay varias puertas metálicas ciegas que dan acceso a la zona de instalaciones generales del edificio, y dos puertas seccionales de acceso de vehículos a zona de uso privatizable. En planta baja están las puertas de acceso acristaladas, y en esta planta y planta doce hay ventanas de carpintería de aluminio con vidrio climalit. Las fachadas laterales están revestidas también del mismo tipo de piedra artificial y una *faja* continua de ventanal de carpintería de aluminio con vidrio climalit de uno con cincuenta metros de ancho y treinta seis con setenta y cinco metros de alto en la escalera principal o fachada que da a la Carretera de Bilbao a Plencia y dos fajas continuas de ventanal de carpintería de aluminio con vidrio climalit de un metro de ancho y treinta y cinco con veinticinco metros de alto en la escalera secundaria de emergencia o fachada más alejada de la carretera, donde hay una puerta de salida de emergencia en la planta inferior .

- Todos los ventanales de las fachadas principales y laterales tienen partes fijas y hojas practicables. Hay dos ascensores que inician su arranque en la planta baja cuyo cuarto de máquinas está situado en la cubierta.

- La distribución de las plantas es la siguiente:

- La planta -1 está dividida en dos grandes zonas: la zona de instalaciones a la que se accede desde el interior por la escalera principal y directamente desde la urbanización exterior por puertas de servicio, y consta de diversas salas de instalaciones generales del edificio, pasillos, y centro de transformación de IBERDROLA; y la zona o espacio privatizable situada en la parte derecha o sur que dispone de aseo y tiene acceso desde la escalera secundaria o de emergencia y asimismo acceso directo desde la fachada exterior por puertas seccionales de gran tamaño.

- La planta baja tiene acceso a través de dos líneas de puertas acristaladas con vestíbulos exteriores para protección de las inclemencias climatológicas. Consta de un gran vestíbulo que da acceso al núcleo de comunicaciones izquierda con escalera principal, dos ascensores y cuartos de instalaciones, y al fondo da acceso a un pasillo con zonas comunes de servicios: buzones, vending, aseos y cuartos de limpieza y de reciclaje de residuos. Desde el pasillo se llega al núcleo de comunicaciones derecha con escalera secundaria o de emergencia, vestíbulo, patinillo y cuartos de instalaciones. El resto del espacio de la planta baja, con acceso desde el vestíbulo y luces a fachada principal, es espacio privatizable de URDULIZKO INDUSTRIALDEA.

- Las plantas altas de la primera a la cuarta son idénticas en su distribución. Constan las mismas de una gran sala o dependencia central con aseos y cuarto de limpieza en el lado izquierdo, núcleo de comunicaciones izquierda con escalera principal, dos ascensores, patinillo de instalaciones y vestíbulo de independencia común para escalera y ascensores, y núcleo de comunicaciones derecha con escalera secundaria o de emergencia, vestíbulo, patinillo y cuartos de instalaciones.

- Las plantas altas de la quinta a la undécima son también idénticas en su distribución. Constan las mismas de una gran sala o dependencia central con aseos y cuarto de limpieza en el lado izquierdo a los que se accede desde los vestíbulos, núcleo de comunicaciones izquierda con escalera principal, dos ascensores, patinillo de instalaciones y dos vestíbulos independientes para escalera y ascensores comunicados entre sí, y núcleo de comunicaciones derecha con escalera secundaria o de emergencia, vestíbulo, patinillo y cuartos de instalaciones.

- La planta alta duodécima es similar en su distribución a las plantas primera a cuarta, pero con menor superficie. Consta de una gran sala o dependencia central con aseos y cuarto de limpieza en el lado izquierdo, núcleo de comunicaciones izquierda con escalera principal, dos ascensores, patinillo de instalaciones y vestíbulo de independencia común para escalera y ascensores, y núcleo de comunicaciones derecha con escalera secundaria o de emergencia, vestíbulo, patinillo y cuartos de instalaciones.

- Sobre dicha planta alta se encuentra la cubierta del edificio, que tiene su acceso por la escalera más próxima a la Carretera de Bilbao a Plencia, desde la que sale a la cubierta propiamente dicha, a la que tienen su salida también, dos cuartos de instalaciones. En la superficie exterior de la cubierta hay un casetón de instalaciones con estructura metálica y cierre de lamas, sobre plataforma de tramex sobre la que se sitúan asimismo paneles solares fotovoltaicos. En la cubierta se ha instalado una góndola sobre carriles para permitir la limpieza de las fachadas, y un pescante para el mismo fin en la cubierta del casetón de la escalera principal.

Todos los equipos para mantener se encuentran accesibles al personal de mantenimiento, no siendo necesario la utilización de equipo especial para su acceso, si deberán utilizarse prendas de equitación individual de seguridad donde así se indique en el estudio de riesgos laborales.

8.-ANEXOS.

- **Anexo A** Relación de planos de la Torre Urduliz, con ubicación de la maquinaria y cuartos técnicos.
- **Anexo B** Relación de instalaciones y equipos de la Torre Urduliz.
- **Anexo C** Descripción de las necesidades funcionales técnicas mediante la aplicación GMAO en el edificio.
- **Anexo D** (en formato electrónico) especificación de requisitos para el tratamiento y envío de datos de tele seguimiento del sistema PRETEL.
- **Anexo E** Plan de Emergencia.