PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DEL SERVICIO

LIMPIEZA DEL EDIFICIO HEDY LAMARR EN EL CAMPUS DE DONOSTIA

DE

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE GIPUZKOA–GIPUZKOAKO ZIENTZIA ETA TEKNOLOGIA PARKEA, S.A.

INDICE

1) OBJETO DEL PLIEGO Y DESCRIPCION DE LAS INSTALACIONES A LIMPIAR

2) PLAN DE TRABAJO:

2.1 Operaciones a Realizar y Frecuencia de Limpieza
2.2 Medios y Condicionantes Técnicos

3) PRESTACIONES Y SUMINISTROS

4) CONDICIONES ECONÓMICAS

5) OBLIGACIONES DE PARQUE TECNOLÓGICO

6) CONTROL DE LA CONTRATACIÓN

ANEXO I. PLANOS

ANEXO II. PROCEDIMIENTOS DE CONTROL DE LA CONTRATACIACION

ANEXO III. MANUAL DE LIMEPIZA DE ESCOFET

1) OBJETO DEL PLIEGO Y DESCRIPCION DE LAS INSTALACIONES A

El objeto de este Pliego es determinar las condiciones de contratación de los Servicios de Limpieza en el edificio HEDY LAMARR ubicado en el Campus de Donostia, cuyos detalles se adjuntan posteriormente en los planos adjuntos (**Anexo I**) y se detallan a continuación:

La presentación de las ofertas económicas se adaptará a lo especificado en la tabla del anexo VI del Pliego de Condiciones Administrativas Particulares.

CAMPUS DE DONOSTIA	**EDIFICIO HEDY LAMARR**
	Pº Mikeletegi 75 **20009 DOnostia**

2) PLAN DE TRABAJO

2.1 Operaciones a Realizar y Frecuencia de Limpieza

Al inicio del contrato el adjudicatario debe instalar los dispensadores de toallitas y los portarrollos de papel higiénicos de todos los baños del edificio con el mismo modelo instalados en planta 3ª; en caso de no ser los mismos, deberán ser aceptados por el responsable del contrato del Parke antes de su instalación.
Se instalará un ambientador automático por cada baño del edificio y la empresa se encargará de su correcto funcionamiento.

Limpieza extraordinaria: al inicio del contrato se realizará una limpieza similar a las tareas correspondientes de una limpieza semestral y anual del edificio.

Limpieza ordinaria:

El alcance de la limpieza es el siguiente:

- **Solo portales A y B de todo el edificio 75**
- **Quedan EXCLUIDOS el portal C en todo su recorrido, así como los aseos de planta 4ª.**

- **Puntualmente quedará excluido de limpieza, algún baño bloqueado para uso y limpieza exclusiva del personal en obra de acondicionamiento de locales.**

- **LIMPIEZA DIARIA:**

Portales:	Siempre y cuando se vean sucios habrá que realizar limpieza adicional a la mensual.
Aseos:	**TODOS los aseos, del Edificio a excepción de planta 4º ubicados en zonas comunes se limpiarán 1 vez al día (incluyendo el vaciado de papeleras y contenedores higiénicos)**
Planta 1ª:	Limpieza/mopeado de toda la planta zona común: Pasillos, Vestíbulos de planta, así como puertas de ascensores y cabina de ascensores, Escaleras en todo su recorrido. Recogida de elementos sueltos y fregado en caso de ser necesario
Planta 2ª:	Limpieza/mopeado de toda la planta zona común: Pasillos, Vestíbulos de planta, así como puertas de ascensores y cabina de ascensores, Escaleras en todo su recorrido. Recogida de elementos sueltos y fregado en caso de ser necesario
Planta 3ª:	Limpieza/mopeado de toda la planta zona común: Pasillos, Vestíbulos de planta, así como puertas de ascensores y cabina de ascensores, Escaleras en todo su recorrido. Recogida de elementos sueltos y fregado en caso de ser necesario
Planta 4ª:	Limpieza/mopeado de toda la planta zona común: Pasillos, Vestíbulos de planta, así como puertas de ascensores y cabina de ascensores, Escaleras en todo su recorrido. Recogida de elementos sueltos.
Urbanización:	Recogida de elementos sueltos (incluyendo papeleras y ceniceros) incluyendo la rampa de garaje y terraza de planta 4ª de acceso a portales.
Sótano 1:	Recogida de elementos sueltos de planta. Limpieza/mopeado de toda la planta zona común: Pasillos, Vestíbulos de planta, así como puertas de ascensores y cabina de ascensores, Escaleras en todo su recorrido.
Garaje:	Recogida de elementos sueltos de planta.

Basuras:	Traslado contenedores desde el Edificio hasta zona que se indicará (distancia menor a 100m) y posterior vuelta al Edificio. Limpieza de elementos sueltos en caso de ser necesario.

- **LIMPIEZA MENSUAL:**

Portales:	Limpieza de cristales, ambas caras de los cristales de puertas exteriores e interiores de 2 portales: 75ª, 75B y 75C.
Todas las plantas:	Limpieza de los cristales de las barandillas de las escaleras pasillos. Limpieza de paredes de cristal existentes en los portales. Fregado de elementos mecánicos de pasillo de plantas.
Garaje:	Barrido de las plantas de garaje y rampa de acceso común con elementos mecánicos. Limpieza de rejillas de sumideros de las rampas.
Urbanización:	Barrido de accesos exteriores y vaciado de los ceniceros. Barrido y fregado de la centralización de contenedores.
Planta 4 y Sótanos:	Barrido de cuartos de instalaciones y acceso a la cubierta.
Deshierbe:	Retirada de hierbas y maleza que pueda haber en la huella del edificio, Terrazas, azoteas, patios y en la urbanización interna del edificio.

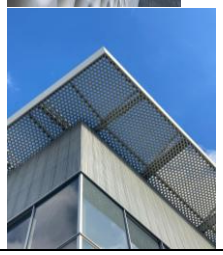
- **LIMPIEZA SEMESTRAL:**

Portones de garaje:	Limpieza ambas caras de los portones (2unidades)
Fachadas cristal:	Limpieza de todos los cristales cara exterior de fachada. Limpieza de todos los cristales de patios interiores.
Accesos y Terrazas:	Limpieza elementos sueltos de todo el canto rodado del edificio incluido el patio inglés.
Patios	Limpieza de zócalos de chapa perimetral del patio y retirada de elementos suelos, hierbas etc.
Urbanización:	Aceras, escaleras, muros con agua a presión, utilización de herbicida y aplicación de antideslizante en escaleras y en rampas, señales próximas al edificio incluido monolitos.
Cubiertas:	Recogida de elementos sueltos. Retirada de hierbas o hierbajos de las cubiertas
Galería bajo Acera:	Barrido y recogida de elementos sueltos.

Deshierbe:	Retirada de hierbas y maleza que pueda haber en la huella del edificio, Terrazas, azoteas, patios y en la urbanización interna del edificio, aplicando herbicida en caso de ser necesario.

- **LIMPIEZA ANUAL:**

Planta Sótano-2:	Fregado de cuartos de instalaciones.
Planta Sótano-1:	Fregado de cuartos de instalaciones.
Todas las plantas:	Limpieza de las paredes de las zonas comunes incluidos baños.
Patios:	Limpieza de chapas mini onda.
Planta 4:	Barrido y fregado de cuartos técnicos. Limpieza de terraza de acceso a los portales con agua a presión y utilización de herbicidas
Cubiertas:	Recogida de elementos sueltos y barrido y fregado de cuartos técnicos.
Fachada:	Limpieza de la fachada Escofet con agua a presión a mano desde las pasarelas de la doble piel. Limpieza completa de suelo de la pasarela de la doble piel. Limpieza del resto de la fachada (alero y perímetro de la fachada) desde zonas accesibles utilizando pértiga o agua a presión sin utilizar medios auxiliares.

Se adjunta foto de fachada ESCOFET, asi como **ANEXO III** que incluye al manual de limpieza del mismo	  

NOTA IMPORTANTE nº1: Las operaciones y frecuencias indicadas se refieren a un mantenimiento habitual del Edificio. No obstante, dada la importancia del mismo en el PARQUE TECNOLOGICO y la buena imagen que debe proyectar, se atenderá

diariamente cualquier detalle que pueda observar el personal de limpieza (cristales sucios, complementos, mamparas, puertas, etc.) que no esté en consonancia con el nivel de limpieza que se exige.

NOTA IMPORTANTE nº2: PARKE requerirá al adjudicatario del contrato el desglose de las limpiezas por cada servicio con el detalle y desgloses específicos que el PARKE indique.

- **LIMPIEZA EXCEPCIONAL (al inicio del contrato equivalente a la semestral y anual):**

Portones de garaje:	Limpieza ambas caras de los portones (2unidades)
Fachadas cristal:	Limpieza de todos los cristales cara exterior de fachada. Limpieza de todos los cristales de patios interiores.
Accesos y Terrazas:	Limpieza elementos sueltos de todo el canto rodado del edificio incluido el patio inglés.
Patios	Limpieza de zócalos de chapa perimetral del patio y retirada de elementos suelos, hierbas etc.
Urbanización:	Aceras, escaleras, muros con agua a presión, utilización de herbicida y aplicación de antideslizante en escaleras y en rampas, señales próximas al edificio incluido monolitos.
Cubiertas:	Recogida de elementos sueltos. Retirada de hierbas o hierbajos de las cubiertas
Galería bajo Acera:	Barrido y recogida de elementos sueltos.
Deshierbe:	Retirada de hierbas y maleza que pueda haber en la huella del edificio, Terrazas, azoteas, patios y en la urbanización interna del edificio, aplicando herbicida en caso de ser necesario.
Planta Sótano-2:	Fregado de cuartos de instalaciones.
Planta Sótano-1:	Fregado de cuartos de instalaciones.
Todas las plantas:	Limpieza de las paredes de las zonas comunes incluidos baños.
Patios:	Limpieza de chapas mini onda.
Planta 4:	Barrido y fregado de cuartos técnicos. Limpieza de terraza de acceso a los portales con agua a presión y utilización de herbicidas
Cubiertas:	Recogida de elementos sueltos y barrido y fregado de cuartos técnicos.

Fachadas:	Limpieza de la fachada Escofet con agua a presión a mano desde las pasarelas de la doble piel. Limpieza completa de suelo de la pasarela de la doble piel. Limpieza del resto de la fachada (alero y perímetro de la fachada) desde zonas accesibles utilizando pértiga o agua a presión sin utilizar medios auxiliares

2.2 Medios y Condicionantes Técnicos

- **Descripción del Edificio A 2.2.**

El Edificio Hedy Lamarr consta de seis plantas; cuatro sobre rasante del terreno, y dos bajo rasante. El edificio consta de dos núcleos verticales de comunicación A y B que acceden a todas las plantas del edificio y un tercer núcleo C que comunica la planta sótano-2, planta sótano-1 y la planta 1 (planta baja).

El programa se organiza de la siguiente manera:

- **Planta sótano -2.** Destinada a zona de aparcamiento de vehículos. Su acceso se realiza a través de una rampa de doble sentido de 5 metros de anchura.
- **Planta sótano -1.** Destinada a zona de aparcamiento de vehículos, cuarto de instalaciones, cuarto de limpieza junto al núcleo de comunicación B, almacenes, sala polivalente/coworking/sala de reuniones/local de actividad y vestuarios. Anejo a los vestuarios se sitúa un aseo para personas de movilidad reducida.
- **Planta 1.** Destinada a empresas, en ella se ubican las entradas exteriores a los tres portales 75A, 75B y 75C. Los núcleos de comunicación A y B comunican todas las plantas del edificio. Frente al núcleo de comunicación A se localizan los aseos de hombres (12.6m2) y un cuarto de limpieza (3.15m2). Frente al núcleo de comunicación B, se sitúan los aseos de mujeres (10.5m2) y un aseo de P.M.R.(6m2). El núcleo de comunicación C comunica desde la planta sótano-2 hasta el portal 75C de planta 1 (planta baja).
- **Planta 2.** Destinada a empresas. El espacio destinado a zona de actividad ocupa la mayoría de la superficie. Frente al núcleo de comunicación A se localizan dos aseos de P.M.R de 8m2 cada uno. Frente al núcleo de comunicación B, se sitúan los aseos dos aseos de P.M.R de 8m2 cada uno.
- **Planta 3.** Destinada a empresas. El espacio destinado a zona de actividad ocupa la mayoría de la superficie. Frente al núcleo de comunicación A se localizan dos aseos de P.M.R de 8m2 cada uno. Frente al núcleo de comunicación B, se sitúan los aseos dos aseos de P.M.R de 8m2 cada uno.

- **Planta 4.** Con acceso desde la explanada de las Torres Arbide mediante dos portales (75A y 75B). Cada portal dispone de un vestíbulo cortavientos de 11.70m2 y accede a cada núcleo de comunicación (A y B). Esta planta está destinada a espacio para restaurante y espacio para alojar maquinaria de climatización-calefacción, así como otras posibles instalaciones de los futuros usuarios. Esta planta dispone aseos frente al núcleo de comunicación B, aseo mujeres (7.70m2), aseo hombres (5.70m2) y aseo para P.M.R (6.15m2).
- **Planta de cubierta.** En esta planta se sitúa el pararrayos y los paneles fotovoltaicos. Su acceso se realiza desde una escalera exterior situada en el lado oeste del edificio.

El edificio dispone de tres portales situados en la planta 1 (planta baja), portal 75A, 75B y 75C y dos portales en la planta 4 en la explanada de Torres Arbide (portal A y portal B). Dispone de tres ascensores: uno en cada portal. El núcleo A y B comunican todas las plantas del edificio el núcleo C sólo planta sótano -2- planta sótano -1 y planta 1. Este acceso 75C permite un acceso independiente de entrada y salida al aparcamiento y a las salas de uso externo (coworking, sala de reuniones, sala polivalente).

El edificio cuenta con 2 patios interiores en la zona sur del edificio para permitir iluminar naturalmente el espacio de actividad interior con paredes acristaladas y de chapas mini onda.

Materiales compositivos de las zonas comunes:

- El suelo del portal, pasillos y escaleras es cerámico gris.
- El suelo y paredes de los aseos es cerámico.

Materiales compositivos de las fachadas:

- La piel interior de la fachada es de carpintería de aluminio y vidrio.
- La fachada de los patios interiores es de carpintería de aluminio y vidrio.
- La piel exterior es de prefabricado de hormigón Slim concrete de la firma Escofet.
- Las zonas exteriores de cubierta están recubiertas de chapa mini onda.

Fachadas: Los cerramientos del edificio se han resuelto de forma diferenciada

1. **Envolvente sobre rasante**

- Fachada maciza en el alzado sur que se resuelve mediante muro de hormigón armado de 25-35cm de espesor con un trasdosado interior de paneles de cartón yeso WA.
- Fachada acristalada que se ejecutará mediante sistema de vidrio portante de grandes dimensiones de carpintería de aluminio anodizada o lacada RPT. Estas tres fachadas-norte, este y oeste se protegerán de la incidencia del sol mediante malla metálica de aluminio en planta tercera o mediante una celosía de tipo Slim concrete en todas las plantas de fachada oeste (Escofet)
- Fachada maciza de chapa ondulada lacada en zona de patios interiores para separar zona patinillo con respecto a patio.
- Fachada de planta baja a base de paneles d vidrio moldeado tipo U-Glass.

2. **En planta sótano -1 y sótano -2** se resuelve con muro de hormigón visto con encofrado visto de 25-35 de espesor con trasdosado de chapa de aluminio perforada a modo de cámara bufa en zona aparcamiento y almacenes y de trasdosado similar a la de la fachada sur en las zonas de estancia.

El **ámbito de actuación de los trabajos a presupuestar** es el siguiente:

A.- Limpieza de la zona de piedra natural y hormigón exterior de la urbanización.

B.- Limpieza interior de los cristales de los portales del edificio. Se incluye el limpiado de la parte metálica de las entradas. (5 portales)

C.- Limpieza del acristalamiento de todas las fachadas exteriores y patios interiores.

D.- Limpieza de la cara exterior del resto de elementos de las fachadas, paneles sintéticos o metálicos, incluso portones de garaje en acceso y en plantas de garaje.

E.- Limpieza de todas las zonas comunes descritas en los apartados anteriores, afectando a aseos, escaleras, vestíbulos, pasillos y cuartos de instalaciones.

F.- Limpieza del solado de la urbanización propia del edificio (aceras de piedra, en fachada principal, baldosa de cemento en acceso a los garajes).

Altura acristalada en fachadas exteriores **(*)**: planta 1 (3,70 m), planta 2 (3,75 m) planta 3 (3,75 m) y planta 4 (3,75 m).

Alturas máximas de patios interiores **(*)**: 17.25m

(*): Altura medida en planos, se deberá realizar medición "in situ".

El ámbito de actuación de los trabajos a presupuestar es el siguiente:

A.- Limpieza del solado y puertas de la planta destinada a aparcamiento de vehículos.

B.- Limpieza del solado y puertas de los cuartos de instalaciones.

C.- Limpieza del solado y puertas existentes en el pasillo y vestíbulos.

D.- La zona de aparcamiento tiene las características las siguientes:

- Zona de aparcamiento en planta sótano-2, en hormigón pulido con cuarzo acabado con pintura al cloro caucho. Superficie aproximada 2175,25 m2.
- Zona de aparcamiento en planta sótano-1, en hormigón pulido con cuarzo acabado con pintura al cloro caucho. Superficie aproximada 1290,05 m2.
- Rampa exterior común de acceso de garajes, acabado en hormigón. Superficie aproximada 240 m2.

E.- Dispone de cuartos de instalaciones, siendo su solado de hormigón pulido. Superficie aproximada 105.90 m2.

F.- Dispone de almacén en planta sótano -2 (26.45m2)

3) PRESTACIONES Y SUMINISTROS.

a) El Contratista compromete la limpieza de las instalaciones descritas en este documento mediante la aportación de los medios técnicos y humanos necesarios para realizar todas las operaciones que se detallan en el mismo, según las frecuencias y metodología descritas.

b) El Contratista ejecutará los trabajos de acuerdo con las exigencias de la reglamentación vigente y, en su caso, las indicaciones de los técnicos de PARQUE TECNOLOGICO.

En concreto, para los trabajos a realizar el Contratista deberá disponer de los medios mecánicos adecuados, evitando el uso de escaleras manuales.

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

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

Será obligación del Contratista el impartir las instrucciones a su personal, entregando un listado de tareas a ejecutar por los mismos.

La supervisión de la limpieza será realizada por el responsable técnico del adjudicatario, que cursará las instrucciones oportunas. PARQUE TECNOLOGICO deberá estar informado al respecto.

El Contratista nombrará una persona que será el interlocutor válido ante PARQUE TECNOLOGICO y quien deberá remitir la información precisada por el PARQUE.

La designación del responsable del contrato deberá considerarse incluida en la oferta.

c) El Contratista deberá enviar un correo al responsable de PARQUE TECNOLOGICO, todos los días en caso de que se hayan detectado anomalías de cualquier tipo, que hayan sido observadas por su personal en las dependencias del edificio.

Además, deberá comunicar al PARQUE TECNOLOGICO, y con la suficiente antelación, sobre las modificaciones que por causas legales o técnicas se deban realizar.

A los efectos de supervisión de la correcta ejecución de las tareas con frecuencias mensuales o superiores, el Contratista deberá entregar al PARQUE TECNOLÓGICO un parte de trabajo a la fecha de realización de las mismas.

El Contratista velará por que el comportamiento de su personal sea el adecuado en todo momento, evitando aglomeraciones o reuniones en zonas comunes visibles para los ocupantes del edificio.

Al objeto de garantizar la mayor coordinación en la prestación del servicio, el Contratista deberá informar al Parque otros servicios de

limpieza en los edificios objeto del presente contrato contratados por terceros indicando los horarios de la prestación de los mismos.

d) PARQUE TECNOLOGICO designará a una persona de su organización, a través de la cual deberán canalizarse todas las relaciones con la adjudicataria en cuanto a la ejecución de los servicios contratados.

   Deberá evitarse, salvo emergencias, que cualquier otra persona pueda dar instrucciones o solicitar los servicios del personal de la adjudicataria.

   Las facultades de los Técnicos de PARQUE TECNOLOGICO, serán todas las necesarias para comprobar la correcta ejecución del contrato, lo que incluirá, sin ánimo exhaustivo, lo siguiente, inspeccionar que las labores se efectúen oportunamente y en la forma estipulada, inspeccionando en cualquier momento los trabajos. La adjudicataria estará obligada a facilitar las visitas de inspección.

e) Será de exclusiva cuenta del Contratista el pago de su personal y del personal ajeno al que recurra. A los efectos de verificar el cumplimiento de esta obligación, el Contratista deberá aportar a PARQUE TECNOLÓGICO cuanta documentación le sea exigida.

f) Será obligación del Contratista 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 Contratista deberá facilitar los nombres y apellidos del personal empleado en los trabajos.

g) El Adjudicatario atenderá cualquier trabajo que fuera necesario realizar en las instalaciones del PARQUE TECNOLOGICO, no incluido en las prestaciones indicadas con anterioridad y que estén comprendidos dentro de la limpieza objeto del Contrato.

   Por ello, la dedicación diaria a la prestación de los servicios podrá ser modificada o ampliada, tanto con carácter de continuidad como por

periodos temporales, previa autorización de PARQUE TECNOLOGICO.

h) El Adjudicatario será responsable de los daños o perjuicios que puedan producirse, y que afecten a los edificios e instalaciones integrados en el PARQUE TECNOLOGICO o a sus usuarios.

i) El Contratista tomará a su cargo los materiales necesarios (plataformas, andamios, productos de limpieza, etc.) para acometer las tareas descritas, a excepción de los suministros de agua, alumbrado y fuerza que necesite, cuyo coste soportará PARQUE TECNOLOGICO.

   Asimismo, el resto de los materiales consumibles necesarios para el uso de los servicios (papel higiénico, papel secamanos, jabones, jabón de lavavajillas, todos ellos de 1ª calidad aprobados por PARQUE TECNOLOGICO) serán por cuenta del Contratista, debiendo estar incluidos en el precio ofertado.

j) El Contratista se compromete asimismo a disponer y usar señalización de **"*peligro, suelo mojado*"** y otras que sean precisas. El mantenimiento y conservación de los medios técnicos a utilizar serán por cuenta de la Empresa Adjudicataria.

4) CONDICIONES ECONÓMICAS

El mantenimiento y conservación de los medios técnicos a utilizar serán por cuenta de la Empresa Adjudicataria.

La Oferta económica (Sobre C) deberá contener la limpieza extraordinaria como el importe total anual al que ascienden los trabajos o servicios requeridos.

Previo a la formalización del contrato, la adjudicataria deberá facilitar el desglose de costes de acuerdo con el modelo Anexo IV del propio contrato.

En los precios estarán incluidas, sin ánimo limitativo, las salidas, horas de viaje y gastos de desplazamiento.

5) OBLIGACIONES DE PARQUE TECNOLÓGICO

PARQUE TECNOLÓGICO asume las siguientes obligaciones:

a) Facilitar al Contratista los planos y datos técnicos necesarios para la prestación del servicio.

b) Permitir el acceso a todos los locales y elementos de la instalación.

c) Informar al contratista de modificaciones relevantes en las instalaciones objeto de limpieza, a fin de que puedan ser tenidas en cuenta en la prestación del servicio.

6) CONTROL DE LA CONTRATACIÓN.

El Contratista cumplirá con las normas, protocolos y procedimientos de Control de la Contratación implantados en el sistema de calidad del PARQUE TECNOLOGICO que se recogen en el **ANEXO II** del presente Pliego Técnico.

ANEXO I – PLANOS

(EN DOCUMENTO APARTE)

ANEXO II – PROCEDIMIENTOS AL CONTROL DE CONTRATACION

(EN DOCUMENTO APARTE)

ANEXO III – MANUAL DE LIMPIEZA DE ESCOFET

(EN DOCUMENTO APARTE)