



PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES (PPT) PER A L'ADJUDICACIÓ DELS SERVEIS DE MANTENIMENT GLOBAL DELS EDIFICIS DE BARCELONA ACTIVA

Lot 1: Serveis de manteniment integral dels edificis: Seu Central, Incubadora de Glòries, Can Jaumandreu, plantes vestíbul i altell, primera i segona de l'edifici Mediativ

INDEX

1. Abast del plec de prescripcions tècniques

- 1.1 Objecte
- 1.2 Abast
- 1.3 Objectius del manteniment
- 1.4 Tipus de manteniment global

2. Àmbit d'aplicació objecte del plec

- 2.1 Edifici Seu Central (7@)
- 2.2 Edifici Incubadora de Glòries
- 2.3 Can Jaumandreu
- 2.4 Edifici Mediativ (plantes hall, primera i segona)

3. Descripció dels serveis del manteniment Global

- 3.1 Direcció, organització i inspecció dels serveis
- 3.2 Manteniment preventiu
- 3.3 Manteniment normatiu (tècnic legal)
- 3.4 Manteniment conductiu
- 3.5 Manteniment correctiu
- 3.6 Servei 24h.

4. Organització del servei

- 4.1 Mitjans tècnics
- 4.2 Consumibles
- 4.3 Equips de mesura
- 4.4 Bossa econòmica
- 4.5 Gestió mediambiental

5. Registres, carnets i certificats.

Annexos associats al lot 1

- ✓ Annex 1. Descripció general característiques de les instal·lacions dels equipament inclosos en el Lot 1.
- ✓ Annex 3. Inventari Can Jaumandreu
- ✓ Annex 7. Inventari Incubadora de Glòries
- ✓ Annex 8. Inventari Mediativ (OAE + altell, Cibernàrium, Incubadora Mediativ).
- ✓ Annex 12. Inventari Seu Central
- ✓ Annex 13. Equips protecció col·lectiu Lot 1



1. ABAST DEL PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNiques

1.1. Objecte

El present plec de condicions té per objecte recollir les prescripcions tècniques que regiran la contractació del servei de manteniment conductiu, correctiu, preventiu i tècnic - legal de les instal·lacions i edificis dels equipaments de propietat o que gestiona Barcelona Activa (en endavant, BA).

S'entenen, en tot cas, que els requisits exigits en el present plec tenen la consideració de mínims o bàsics, per ajustar-se als objectius de qualitat exigits per BA.

1.2. Abast

L'abast del servei inclou el manteniment conductiu, preventiu, correctiu i tècnic – legal de les següents instal·lacions:

- Instal·lació d'aire condicionat, climatització, calefacció, extracció, ventilació, humificació i conductes, canonades i accessoris associats.
- Analítiques de qualitat d'aire (segons normativa vigent).
- Instal·lació de fontaneria, xarxa d'aigua freda i calenta, desguassos, xarxa de baixants de pluvials, pou i xarxa d'aigües negres, bombes de bombeig, etc.
- Instal·lació elèctrica de baixa tensió, subquadres, elements de protecció directe i indirecte, terres, parallamps, xarxa de distribució, enllumenat, enllumenat d'emergència, etc.
- Plantes solars fotovoltaïques. Primera assistència tècnica correctiva en cas de mal funcionament o avaria. El manteniment preventiu queda fora de l'abast d'aquest plec.
- Cablejat estructurat de veu, dades i megafonia. No inclou el manteniment dels equips i sistemes informàtics.
- Instal·lació d'audiovisuals. Contempla les accions bàsiques preventives i correctives dels equips (substitució i neteja de làmpades i filtres dels videoprojectors), instal·lacions i reposició d'equips.
- Sistemes de detecció i extinció de incendis. Inclou extintors, vies, xarxa de ruixadors, grups de pressió, sistemes d'extinció automàtica i central de detecció.
- Instal·lacions de intrusió, CCTV i control d'accessos. Primera assistència i manteniment correctiu bàsic de les instal·lacions. El manteniment preventiu no està inclòs en aquest plec tècnic.
- Grups electrogen i SAI's. Inclou el manteniment correctiu i preventiu dels grups i equips de sistemes d'alimentació ininterrompuda.
- Correctius d'obra civil. Reparació filtracions en cobertes, actuacions en façana, canvis de vidres, petita obra civil, fusteria, manyeria, pintura, etc. Es posa disposició del servei una bossa econòmica per la gestió d'aquestes intervencions.
- Obra civil i pintura, sempre que la necessitat vingui derivada d'actuacions pròpies del manteniment d'altres instal·lacions o que la superfície implicada sigui igual o menor a 1m². Aquestes tasques les realitzarà el propi personal destinat al servei.
- Semestralment es farà una revisió visual de l'estat de les façanes, sostres, finestres i espais interiors dels diferents equipaments.
- Mobiliari. Petites reparacions en mobiliari de tipus oficina. Muntatge i desmuntatge per trasllat o reubicació de mobiliari (poques unitats), sempre i quan el temps necessari per a la seva realització no sigui superior al 5% de les hores de presència del personal destinat en la instal·lació o contracta.
- Manteniment correctiu bàsic de fusteria i manyeria tant d'elements de fusta com metàl·lics. L'abast inclou portes, tanques, finestres, panys, etc.
- Tancaments exteriors; Manteniment preventiu i correctiu de les portes motoritzades i automàtiques d'accés als equipaments o pàrquings.
- Petites modificacions o reformes de les instal·lacions existents, sempre i quan el temps necessari per a la seva realització sigui inferior al 10% de les hores de presència del personal destinat en la instal·lació o contracta.
- Varis; Petit bricolatge, canvi de panys, acompanyar visites o instal·ladors, etc.

BA posa a tal efecte a disposició de l'empresa adjudicatària els següents mitjans de gestió:



- Sistema de gestió i comunicació de incidències d'accions correctives. (Programari intern desenvolupat pel departament de Sistemes de la Informació de BA).
- Sistema de control centralitzat de instal·lacions (sistemes Sauter i control·li).
- Sistema de gestió de manteniment GMAO. Programari GIM. Utilitzat per la realització del manteniment preventiu.

1.3. Objectius del manteniment global

Els objectius del manteniment global de les instal·lacions són els següents:

- Garantir la disponibilitat permanent dels edificis amb un servei de manteniment eficaç, de qualitat, aplicant els requisits normatius i de control vigents en cada moment, seguint sempre les recomanacions dels fabricants dels diferents equips.
- Responsabilitzar-se del funcionament correcte de les instal·lacions per mantenir un nivell adequat de confort, d'acord a les normatives vigents de seguretat i salut en el lloc de treball, evitant la degradació dels equips donant total seguretat als ocupants de l'edifici.
- Realitzar operacions sistemàtiques planificades que permetin garantir el nivell de disponibilitat, sostenibilitat i funcionalitat de les instal·lacions per assegurar la continuïtat del servei i retardar en el temps el deteriorament produït per l'ús, mantenint en tot moment el seu rendiment òptim.
- Realitzar els treballs no planificats de les diferents especialitats necessàries per a reparar avaries causades per l'ús o desgast, sempre amb l'objectiu de garantir el correcte funcionament de les diverses instal·lacions i dins el termini de resposta pactats.
- Reducció de les despeses energètiques, millora de l'estàndard i del rendiment de les instal·lacions d'acord a les mesures mediambientals.
- Garantir que totes les accions derivades en el servei global de manteniment seran respectuoses amb el medi ambient.
- Posar tots els mitjans i recursos necessaris per complir amb els protocols i normativa establerts per la Llei Prevenció de Riscos Laborals.
- Mantenir i millorar el nivell de compliment de les normatives elèctriques de baixa tensió, detecció i extinció d'incendis i climatització, d'acord amb les inspeccions tècniques oficials obligatòries.

1.4. Tipus de manteniment global

El present plec de prescripcions tècniques té per objecte la prestació dels següents serveis en el conjunt d'instal·lacions dels edificis compresos dins l'àmbit d'aplicació d'aquest plec:

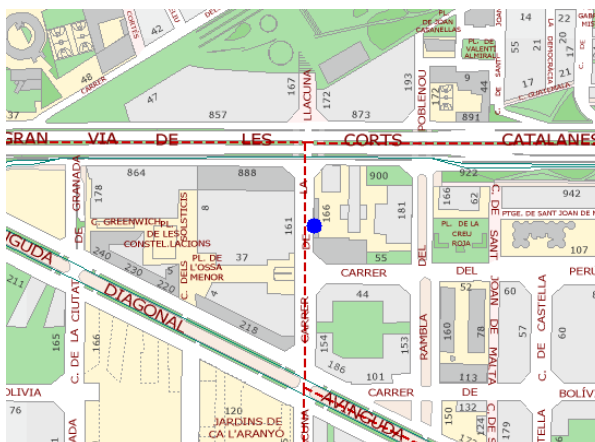
- Manteniment preventiu*, consistent en les inspeccions, verificacions, controls i accions mantenidores de les instal·lacions incloses en aquest plec, segons normatives vigents.
- Manteniment conductiu* consistent en realitzar les tasques necessàries per garantir la funcionalitat de les instal·lacions i condicions òptimes de funcionament, seguretat, mediambientals i energètiques, en consonància als seus usos.
- Manteniment normatiu* consistent en realitzar les operacions de manteniment d'acord amb les recomanacions dels fabricants i de les especificacions dels Reglaments Oficials vigents, així com la gestió de les revisions d'instal·lacions obligatòries subjectes a inspecció del manteniment normatiu per una entitat de control acreditada.
- Manteniment correctiu* consistent en aquells treballs no planificats de les diferents especialitats necessàries per reparar les avaries causades per l'envelliment o ús, i les incidències de les instal·lacions dels equips de l'edifici.

2. ÀMBIT D'APLICACIÓ OBJECTE DEL LOT 1

L'àmbit d'aplicació objecte del plec inclou els edificis de la Seu Central (edifici 7@), ubicat en el C/ de la Llacuna 164, edifici Viver de Glòries, ubicat al C/ de la Llacuna 162, Can Jaumandreu, ubicat al C/ Perú 52, i plantes vestíbul i altell, primera i segona de l'edifici Mediatic, ubicat en C/ Roc Boronat 117, tots ells en la ciutat de Barcelona.

2.1 Edifici Seu Central (7@)

L'edifici de la Seu Central (edifici 7@), està situat al C/ de la Llacuna 164, de Barcelona i de propietat de Barcelona Activa.

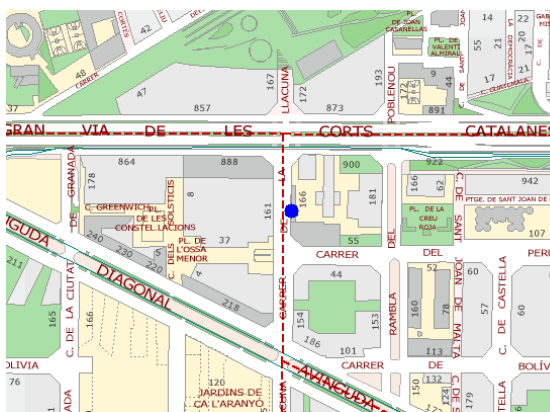


L'edifici té una superfície de 9.800m², d'ús d'oficines i consta de:

- Dos plantes soterrànies (plantes -2 i -3) destinades bàsicament a ús de pàrquing. En aquestes plantes es troben les sales de producció de climatització i els vestidors del restaurant.
- Una planta soterrani (planta -1) destinada com espai d'auto us de les noves ocupacions (Porta22) i aules de formació.
- Una planta baixa (planta 0) on es troba la recepció de l'edifici, l'auditori i el bar/restaurant del qual es mantenen tots les equips que formen part dels serveis generals de l'edifici, clima, baixa tensió, aigua potable, ACS, etc. Queden exclosos els equips pròpiament relacionats amb l'activitat de la restauració.
- Tres plantes dedicades a ús d'oficines.
- Una planta coberta on troba l'extractor del restaurant, els climatitzadors d'aportació d'aire exterior i el grup electrogen.

2.2 Edifici Incubadora de Glòries

L'edifici Incubadora de Glòries de Barcelona Activa, està situat al C/ de la Llacuna 162, de Barcelona i propietat de Barcelona Activa, cantoner amb el C/ del Perú, i entrada pel C/ de la Llacuna.



L'edifici té una superfície de 7.802m², d'ús d'oficines i consta de:

- Una planta soterrani (anomenada planta -1) utilitzada amb diferents usos: arxiu, magatzem, vestidors, despatxos, sala office, lavabo i sala de servidors (CPD).

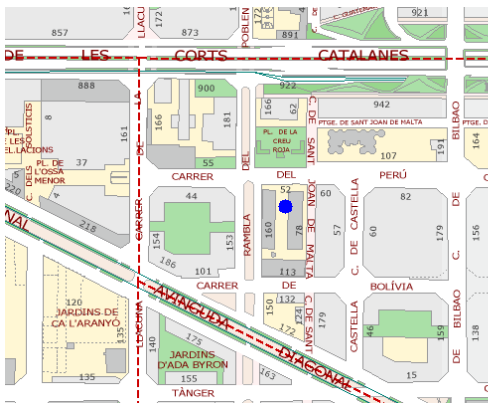
- Quatre plantes, tres de les quals destinades com a viver d'empreses (primera, segona i tercera) i una, la planta baixa, destinada a diferents àrees relacionades amb Barcelona Activa que inclou oficines, sales de reunions, aules de formació i una sala auditori.
- Una planta coberta on estan ubicades les plantes de producció de fred i calor.

2.3 Can Jaumandreu

L'edifici de Can Jaumandreu, està ubicat en el c/ Perú 52 de Barcelona, és propietat de l'Ajuntament de Barcelona i és gestionat per Barcelona Activa i la Universitat Oberta de Catalunya.

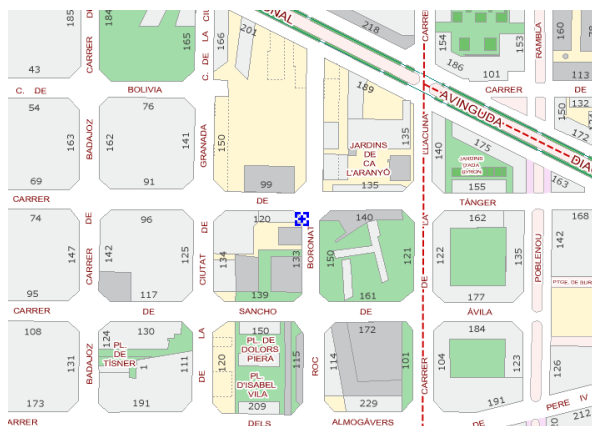
L'edifici té una superfície de 3.481,5m², d'us d'oficines i aules de formació i consta de:

- Una planta baixa, on està ubicada la recepció de l'edifici, un espai per l'experimentació i incubació en l'àmbit de l'Economia Social i Solidària (ESS) i la Innovació Socioeconòmica (InnoBA) i un office, i un espai ocupat per la UOC (sense ús en el moment de la redacció del plec)
- La planta primera està ocupada íntegrament per la UOC i podem trobar una sala polivalent, aules de formació i oficines de treball.
- La planta segona, està ocupada íntegrament per Barcelona activa i podem trobar una sala polivalent i llocs de treballs amb ús d'oficina.



2.4 Plantes vestíbul i altell (OAE), primera (Cibernàrium) i segona (Incubadora Startup) de l'edifici Mediativ

L'edifici del Mediativ, situat al C/ Roc Boronat 117 és propietat del Consorci de la Zona Franca. Barcelona Activa gestiona la planta del hall, primera i segona.





- La planta vestíbul, Oficina d'Atenció a l'Emprenedor, té una superfície de 986 m² destinada a us d'oficines, punts d'atenció al públic/emprenedors i un espai destinat a showroom. La superfície aproximada dels espais a mantenir format per espai showroom, cubs d'atenció/oficines i taules d'atenció i recepció és de 450 m². L'altell, té una superfície de 418 m², i un ús oficines amb una aula de formació.
- La planta primera, té una superfície de 1.468 m² destinada a us d'oficines de gestió interna, aules de formació i auditori. En aquesta planta es troba ubicat l'equipament del Cibernàrium.
- La planta segona, Incubadora Mediatic, té una superfície 1.389,15 m² destinada a Viver d'empreses. La planta disposa de 21 mòduls que van des del 15 m² als 40 m², oficines d'ús interns, sales de reunions i office-menjador.

El present plec tècnic inclou el manteniment preventiu de la instal·lació de baixa tensió de totes les plantes incloses en el present plec. La resta del manteniment preventiu de la planta corre a càrrec del Consorci de la Zona Franca, propietari de l'edifici.

El manteniment correctiu i conductiu es realitzarà de la totalitat de les instal·lacions i plantes, al igual que el normatiu tècnic de la instal·lació de baixa tensió.

3. DESCRIPCIÓ DELS SERVEIS DE MANTENIMENT GLOBAL

3.1 Direcció, organització i inspecció dels serveis

L'empresa adjudicatària assignarà l'equip tècnic necessari per cobrir l'horari d'obertura de jornada laboral de dilluns a divendres de 8h a 19h, garantint un solapament d'hores entre les persones adscrites amb perfil d'operari de com a mínim tres hores al matí i dues a la tarda per garantir la realització de les tasques que per risc laboral no poden ser efectuades per un únic professional, així com un tècnic o tècnica responsable, amb estudis d'enginyeria o experiència equivalent, que serà qui coordinarà, supervisarà i gestionarà l'equip tècnic adscrit de l'empresa adjudicatària, i canalitzarà i farà de interlocutor amb BA prestant al mateix temps assessorament tècnic i legal sobre la totalitat de instal·lacions, reformes i modificacions que Barcelona Activa pugui efectuar.

El present contracte contempla un equip mínim adscrit format per com a mínim de 3 persones amb perfil d'oficial de primera i 1 professional amb perfil d'oficial de primera que serà el cap de projecte per a la realització dels treballs corresponents al manteniment global de les instal·lacions dels equipaments en licitació, de les quals una romandrà permanentment en l'equipament de Can Jaumandreu.

3.2 Manteniment preventiu programat

El manteniment preventiu compren totes aquelles operacions sistemàtiques planificades que permetin mantenir els nivells de disponibilitat i funcionalitat de les instal·lacions, per assegurar la continuïtat del servei i retardar, en el temps, el deteriorament produït per l'ús, mantenint en tot moment el seu rendiment a nivells similars a la posada en marxa de la instal·lació.

Totes les actuacions aniran encaminades a millorar el rendiment energètic, conservant en tot moment la seguretat de les persones, de l'edifici i la defensa del medi ambient.

També es contempla en aquest apartat com a manteniment preventiu la conservació dels diferents espais (neteja, treballs de pintura de bombes, conductes, etc.) on es troben ubicats els equips (sales de màquines, quadres elèctrics, etc.).

Els treballs de manteniment preventiu s'efectuaran dins els horaris laborals de 8:00 a 19:00, essent motiu de cost addicional la realització de tasques i serveis que a petició de BA sigui precís efectuar fora d'aquests horaris.

BA disposa d'un programa de gestió de manteniment GMAO, anomenat GIM, (<https://tcman.com/gim-v11/>) que l'adjudicatària està obligada a utilitzar. El cost del manteniment i explotació d'aquest programari serà contractat directament per Barcelona Activa i anirà a càrrec seu.



L'equip tècnic adscrit encarregat de la gestió del manteniment haurà de disposar d'un smartphone o tablet, amb versió android compatible amb l'app de GIM per realitzar les tasques de les ordres de treball generades en el manteniment preventiu, comproment-se així en la reducció de consum de paper. El cost d'aquest smartphone o tablet és a càrrec de l'adjudicatària.

Corre a càrrec de l'empresa adjudicatària les despeses de formació del personal en la utilització del sistema en cas de ser necessàries.

En el termini dels dos primers mesos de durada del contracte, l'empresa adjudicatària revisarà el inventari i totes les gammes, tasques i freqüències associades als actius a mantenir, i realitzarà una proposta de millora i actualització del programari. És de la seva responsabilitat que aquestes tasques i periodicitats compleixin amb les normatives vigents a les que estan subjectes.

Obligacions del manteniment preventiu

- L'empresa adjudicatària està obligada a treballar amb el programari GMAO propietat de BA i de vetllar perquè totes les tasques, ordres de treballs i freqüències, compleixin amb els reglaments i ordenances vigents.
- L'empresa adjudicatària executarà les tasques del manteniment preventiu de les instal·lacions subjectes a revisions segons normativa, planificacions i terminis establerts.

Tipologia	Equipaments	Freqüència
Baixa tensió	Can Jaumandreu, Incubadora Glòries, Seu Central, Mediativ (OAE, altell, Cibernàrium) i Incubadora Mediativ	Segons normativa vigent del RBT
Instal·lacions Tèrmiques	Can Jaumandreu, Incubadora Glòries, Seu Central	Segons normativa vigent del RITE
Analítiques de qualitat d'aire en interiors	Can Jaumandreu, Incubadora Glòries, Seu Central	Segons normativa vigent del RITE
Protecció contra incendis	Can Jaumandreu, Incubadora Glòries, Seu Central	Segons normativa vigent del RIPCI
Instal·lació de monòxid de carboni	Can Jaumandreu, Incubadora Glòries, Seu Central	Segons normativa vigent del RIPCI
Mitjans de protecció col·lectius	Can Jaumandreu, Incubadora Glòries, Seu Central	Certificació anual

- El present plec també inclou els manteniments preventius en les següents instal·lacions que es realitzaran segons la freqüència indicada:

Tipologia	Equipament	Unitats	Freqüència
Neteja pous aigües negres amb retirada de sòlids	Seu Central	1	Trimestral
Neteja pous aigües negres	Incubadora de Glòries	1	Trimestral
Sai	Seu Central	2	Anual
Portes automàtiques	Seu Central	4	Quadrimestral
Portes automàtiques	Incubadora de Glòries	2	Quadrimestral
Portes automàtiques	Mediativ (Cibernàrium)	1	Quadrimestral
Portes automàtiques	Can Jaumandreu	2	Quadrimestral
Portes motoritzades	Seu Central	4	Semestral
Portes motoritzades	Incubadora Glòries	1	Semestral
Parallamp	Incubadora Glòries	1	Anual
Grup electrogen	Seu Central	1	Anual
Grup electrogen	Incubadora de Glòries	1	Anual



Neteja pluvials	Can Jaumandreu	1	Trimestral
-----------------	----------------	---	------------

- Durant el primer any de vigència del contracte, l'empresa adjudicatària haurà de realitzar un inventari exhaustiu de l'estat de la instal·lació i dels seus equipaments, inventariant els equips amb la codificació utilitzada en el programa de gestió GMAO utilitzat per BA. Trimestralment es realitzarà un seguiment de l'auditoria de la instal·lació.
- És responsabilitat de l'empresa adjudicatària mantenir el sistema actualitzant els arbres funcionals i estructurals, gestionant les altes i baixes d'actius, i de l'assignació de les seves corresponents ordres de treballs. Qualsevol modificació haurà de ser autoritzada per BA.
- L'empresa adjudicatària lliurarà durant el primer mes, de cada any en vigència del present contracte, un inventari actualitzat de les instal·lacions i la planificació corresponent al manteniment preventiu previst per l'any en curs. Ambdós documents es lliuraran en format digital.
- L'empresa adjudicatària lliurarà mensualment a Barcelona Activa un informe de les anomalies trobades durant la realització del manteniment preventiu, adjuntant el pressupost de reparació o substitució si s'escau. BA si ho creu oportú podrà demanar pressupost a un tercer i executar la reparació pel seu compte. Cada informe s'haurà de lliurar abans de cada dia 15 del mes següent.

3.3 Manteniment normatiu (tècnic legal)

Són totes les actuacions d'obligat compliment necessàries per garantir i mantenir les instal·lacions, equips específics i edificis en correcte estat de funcionament, en compliment amb les normatives vigents que els siguin aplicables.

El present plec tècnic contempla (sense cap cost addicional) que l'empresa adjudicatària serà l'eix de comunicació entre Barcelona Activa, Indústria i les entitats de control en el cas d'actualitzacions de potència de butlletins de baixa tensió, inspecció tècniques, etc.

Obligacions del manteniment normatiu (tècnic legal)

- L'empresa adjudicatària gestionarà les revisions i inspeccions tècniques obligatòries amb les entitats de control homologades per la Generalitat de Catalunya de les diferents instal·lacions i equips presents en aquest plec tècnic, prèvia conformitat de Barcelona Activa, passant un pressupost extra, que haurà de ser autoritzat, dels diferents costos de la inspecció, així com de les diferents accions correctores a prendre en cas d'haver-se trobat alguna anomalia. Un cop reparades totes les deficiències, lliurarà un informe a la propietat indicant que s'ha informat a l'entitat de control de la resolució de tots els punts desfavorables trobats durant la inspecció i que és dona aquesta per finalitzada.
- L'adjudicatària estarà obligada a estar present en les revisions periòdiques obligatòries que hagin de realitzar els organismes de control autoritzats.
- L'empresa adjudicatària informarà a Barcelona Activa de l'entrada en vigor de noves inspeccions susceptibles de ser aplicades.

3.4 Manteniment conductiu

Contempla l'operativa diària de totes les tasques de control, comprovació, verificació i ajust necessaris perquè les instal·lacions proporcionin en tot moment les prestacions de servei sense interrupcions ni incidències. Les tasques es poden resumir en:

- Posada en marxa i aturada de les instal·lacions (si s'escau), supervisió i control de la posada en marxa diària dels equips.
- Supervisió i control del correcte funcionament de les instal·lacions essencials per garantir l'ús de funcionament dels equipaments.
- Prendre les mesures de gestió necessaris per optimitzar el consum energètic diari.
- Posar en funcionament i mantenir un arxiu de documentació de la conducció de les instal·lacions en que s'inclourà i detallaran les mesures efectuades, observacions, aturades, etc.

Durant el primer trimestre en vigència del contracte, caldrà presentar una proposta de llibre documental de la conducció de les instal·lacions. Aquest llibre de control caldrà implantar-ho dins el sistema gmao.



3.5 Manteniment correctiu

L'empresa adjudicatària repararà les avaries que es produeixin en les instal·lacions i edificis, objecte d'aquest contracte, de forma immediata i eficient, amb independència del seu origen o causa, garantint sempre la seguretat dels usuaris dels equipaments.

L'empresa adjudicatària gestionarà totes les incidències correctives introduïdes en el sistema per les persones treballadores de BA, o les generades directament per l'equip adscrit destinat als equipaments, al detectar qualsevol averia que afecti al funcionament o ús normal de les instal·lacions.

BA disposa d'un magatzem amb un petit estoc que permet la resolució ràpida i eficaç dels correctius més generalitzats.

Davant de incidències que no es puguin resoldre amb els mitjans físics i materials destinats al servei, l'empresa mantenidora informarà immediatament a la persona designada per BA per prendre les decisions oportunes per a la seva reparació. L'empresa adjudicatària lliurarà un pressupost de la reparació, subministrament o substitució del material, equips o serveis, sempre que sigui necessari. BA si ho creu oportú, podrà demanar pressupost a un tercer i executar la reparació pel seu compte.

Dins el sistema intern de gestió de incidències, es defineixen dos tipus d'avaries, l'ordinària i l'urgent. Es considera una avaria urgent, quan aquesta afecta directament al desenvolupament de l'activitat i els seus serveis, o existeixi algun perill en la seguretat dels usuaris de l'edifici. Alguns exemples d'avaries urgents serien:

- Una avaria del sistema elèctric deixi totalment o parcialment sense llum alguna part de l'edifici.
- Una avaria del sistema de climatització no garanteixi que la temperatura de confort es mantingui dins els marges recomanats per la llei de prevenció de riscos laborals.
- Qualsevol tipus d'avaria elèctrica o de climatització que afecti al correcte funcionament dels equips i informàtics de la sala de servidors.
- Goteres o fluïdes d'aigua quan provoquin desperfectes en les instal·lacions.
- Sistema de prevenció i extinció d'incendis.
- Qualsevol altre que afecti directament a l'edifici, a les tasques habituals realitzades en ell o al seguretat dels seus ocupants.

Es considerarà avaria ordinària la resta d'avaries.

El temps de resposta previst és el següent:

- En les reparacions urgents de 5 minuts, per a la presentació del personal mantenidor en les instal·lacions (un cop estigui informat) si aquest es troba en l'edifici, i d'una hora en cas de no existir una persona permanent en el centre. El temps màxim de reparació de les avaries serà d'una hora, (sempre que sigui materialment possible i es disposi dels equips en estoc necessaris).
- Les reparacions ordinàries, s'hauran de resoldre en un termini no superior a 48 hores, o es planificaran conjuntament amb el departament de manteniment de BA per coordinar les actuacions correctores ordinàries de tal manera que alterin el mínim l'execució del manteniment preventiu programat.

En aquells casos en que la reparació d'una avaria, per l'entitat, no pugui ser solucionada de forma definitiva en el temps indicat o previst, l'empresa adjudicatària haurà de justificar, mitjançant escrit (preferiblement per correu electrònic), el motiu de la impossibilitat d'acomplir el termini i haurà de donar almenys una solució provisional que garanteixi la continuïtat del servei sense perjudici de la posterior reparació definitiva.

BA disposa d'un programari de gestió de incidències de manteniment propi on es registren totes les incidències correctives, en forma de tiquet, obertes pel propi personal treballador o departament de manteniment de BA, i de l'empresa mantenidora. Aquest programari és accessible únicament des de la intranet de BA, motiu pel qual es posarà un ordinador a disposició de l'empresa mantenidora. Un cop introduït un tiquet, el sistema enviarà automàticament un correu electrònic, a l'adreça de correu



electrònic que l'empresa mantenidora faciliti, indicant l'assumpte de l'avaria, una breu descripció, persona de contacte i un número d'expedient de identificació.

Obligacions del manteniment correctiu

- L'empresa adjudicatària està obligada a treballar amb el programa de gestió de incidències i d'accions correctives de BA. Aquest programari únicament és accessible des de la intranet de BA.
- Totes les ordres de treball diàries, que siguin obertes en forma de tiquets, quedaran registrades en el programari de gestió de incidències i d'accions correctives, que BA posa a disposició de l'adjudicatari. El gestor del contracte rebrà un correu electrònic descriptiu dels tiquets oberts.
- L'empresa mantenidora està obligada a donar resposta davant de qualsevol avaria amb independència del seu origen o causa.
- L'empresa adjudicatària farà un ús respectuós mediambiental en la gestió dels residus derivats de les seves accions correctives, traslladant aquests a abocadors autoritzats. Mensualment lliurarà un informe dels residus generats i de la seva destinació i percentatge de reutilització.

Barcelona Activa posa a disposició de l'empresa adjudicatària un ordinador corporatiu per permetre l'accés als operaris al sistema de gestió de incidències de manteniment i als diferents inventaris i documents que explotarà i gestionarà conjuntament amb el departament de manteniment intern. L'ordinador estarà equipat amb el paquet bàsic d'ofimàtica i disposarà de connexió a internet. L'empresa adjudicatària podrà utilitzar la connexió a internet per connectar-se directament via web a seva extranet així com utilitzar els recursos que ofereix internet per buscar informació tècnica necessària per desenvolupar el servei.

3.6 Servei 24h

El plec tècnic inclou la contractació del servei d'assistència de 24 hores i 365 dies/any amb presència en la instal·lació en un termini màxim d'una hora, per totes les avaries de caràcter urgent que sorgeixin fora de l'horari d'oficina (de 19:00 a 8:00 de dilluns a divendres), caps de setmanes i festius, independentment de la naturalesa i àmbit de l'avis.

L'empresa adjudicatària haurà de facilitar un protocol de comunicació, incloent els diferents telèfons fix o mòbil, del servei d'assistència de 24h.

El present annex de prescripcions tècniques considera la disponibilitat del servei, les despeses de locomoció i les hores de desplaçament, essent facturables els materials i recanvis utilitzats així com els treballs efectuats, segons tarifa de preus d'assistència tècnica ofertada.

Davant qualsevol actuació del servei 24h, l'empresa adjudicatària haurà de presentar una ordre o albarà de treball especificant les tasques realitzades, hores, materials utilitzats (si s'escau) i introduir la incidència en el programari de gestió de incidències correctives de BA.

En el cas d'existir un cost facturable del servei, caldrà fer arribar a la persona assignada per BA, un pressupost desglossat per tal que el departament de compres formalitzi la comanda. Un cop rebuda la comanda, és podrà emetre la factura.

4. ORGANITZACIÓ DEL SERVEI

4.1 Mitjans tècnics

Manteniment conductiu, correctiu i preventiu

L'empresa adjudicatària adscriurà l'equip de professionals adient per prestar els serveis de dilluns a divendres de 8h a 19h, per complir l'operativa diària de totes les tasques previstes dins els manteniments conductius, correctius i preventius. Preveurà un solapament d'hores (com a mínim tres hores al matí i dues a la tarda) les persones adscrites (amb categoria d'oficials de primera) per garantir la realització de les tasques que per risc laboral no poden ser efectuades per un únic professional, així com el reforç d'unitats mòbils especialitzades per realitzar el manteniment tant preventiu com correctiu d'equips més específics,



plantes de producció, calderes, equips electrònics de gestió centralitzada, etc. Aquesta presència en l'edifici la podrà organitzar l'empresa adjudicatària establint els torns de treball que més li sigui convenients, d'acord sempre amb les disposicions legals que regulen les relacions laborals i el conveni del sector.

L'empresa adjudicatària disposarà d'un equip de personal suficientment capacitat i experimentat com per atendre quantitativa i qualitativament totes les necessitats que es derivin del servei així com disposar dels coneixements informàtics suficients per explotar els programaris que BA posa a disposició per facilitar i gestionar el control de les tasques que engloben el present plec tècnic.

Per poder cobrir l'horari del servei, és necessari que l'empresa adjudicatària assigni un equip mínim de quatre professionals amb categoria d'oficials de primera de diferents especialitats. Un dels tres professionals adscrit al servei, haurà d'exercir de cap d'equip, coordinant i prioritant les tasques derivades del propi servei i haurà de tenir l'actitud i l'experiència indicada al PCAP per l'exercici d'aquest càrrec. Tres dels professionals assignats estaran ubicats a la Incubadora de Glòries, des d'on donaran resposta als equipaments, i un romandrà en l'equipament de Can Jaumandreu.

Les licitadores han d'aportar una proposta d'horaris donant compliment tant a les hores de servei previstes en aquest plec, com al solapament i l'equip mínim. No obstant, a petició dels responsables de BA i de manera consensuada amb l'adjudicatària, la distribució d'horaris podrà ser modificada d'acord a les necessitats del servei.

Aquesta proposta, contempla donar servei als equipaments de la Seu Central, Incubadores de Glòries i plantes 0, 1 i 2 del Mediativ amb tres operaris, ubicats en la Incubadora de Glòries, que es desplaçaran entre els edificis i d'una persona fixe en l'equipament de Can Jaumandreu.

Els equips mòbils de suport, destinats a prestar serveis puntuals de manteniment correctiu i preventiu, disposaran de com a mínim un o una oficial de primera.

A tal efecte BA posa a disposició del servei un taller, magatzem i vestidors ubicats en l'edifici Incubadora Glòries i Can Jaumandreu, des d'on es donarà servei a la totalitat dels equipaments inclosos en aquest plec tècnic.

BA disposa d'un programari GMAO que caldrà utilitzar, mantenir i explotar amb l'objectiu d'optimitzar el servei prestat. L'adjudicatari haurà de proveir als seus operaris d'un telèfon intel·ligent (tipus smartphone) o tablet amb connexió wifi i sistema operatiu Android amb versió compatible amb l'app, per la realització de les gammes preventives.

Manteniment normatiu

L'empresa adjudicatària posarà a disposició del servei, sense cost extra, els mitjans tècnics i humans necessaris per garantir i mantenir les instal·lacions segons les normes vigents a les que estiguin subjectes, informant i assessorant a la propietat de qualsevol canvi que afecti directament a les instal·lacions incloses en el present plec tècnic (baixa tensió, tèrmiques i elements de protecció i extinció de incendis) i les que es vagin afegint durant el transcurs del contracte.

L'empresa adjudicatària disposarà d'un pla de prevenció de riscos laborals, d'acord amb les normes vigents, i treballarà conjuntament amb el departament de PRL de BA per garantir la màxima seguretat dels treballadors dins les seves dependències.

Gestor o gestora del servei

L'empresa adjudicatària designarà un o una responsable del contracte, amb estudis d'enginyeria o experiència equivalent, que coordinarà, supervisarà i gestionarà el personal propi de l'empresa mantenidora. Haurà de disposar dels coneixements i formació adequada per a desenvolupar una gestió ambientalment òptima dels serveis contractats, pel que fa a estàndards ambientals així com a la normativa i regulació corresponent (gestió energètica i cicle de vida dels residus generats). Canalitzarà i farà de interlocutor amb BA, i assessorarà i treballarà conjuntament amb el departament de manteniment de BA sobre els temes derivats del present plec (manteniment de instal·lacions o obra civil, ampliacions, etc).



Independentment de les visites tècniques que per les seves funcions hagi de realitzar a les instal·lacions, es reunirà com a mínim un cop al mes amb el departament de manteniment de BA per comentar l'estat de les instal·lacions, les incidències més destacables que hi han en curs, lliurament informes i indicadors, l'evolució energètica dels equipaments i la gestió dels residus generats.

Dades generals d'obligat compliment

- Els perfils adscrits i assignats als equipaments, aniran vestits amb roba de feina amb la identificació de l'empresa ben visible i estaran equipats amb les eines i mitjans necessaris per realitzar les tasques objecte d'aquest plec tècnic.
- L'empresa adjudicatària substituirà les absències dels professionals adscrits en la instal·lació per causa de malaltia, accident, formació o suspensió temporal del contracte de qualsevol classe o per qualsevol altre afer no justificable dins les 24h següents del moment en que s'hagi produït l'absència. En cap cas, l'absència temporal d'aquets personal eximeix a l'empresa adjudicatària del compliment efectiu i en termini dels treballs programats dins la prestació del servei, sent la seva responsabilitat procedir a l'adequada i ràpida substitució del personal.
- La contractista ha de garantir la prestació del servei durant tot l'any i haurà de comptar amb l'equip mínim d'oficials de primera següent: un equip de quatre persones amb les característiques i categories indicades al PCAP i en aquest PPT. En l'equipament de la Incubadora Glòries s'ha de garantir la presència de tres persones treballadores des del 8 de setembre fins el 14 de juliol, mentre que des del 15 de juliol fins el 7 de setembre únicament s'haurà de garantir la presència de dues persones. En l'equipament de Can Jaumandreu s'haurà de garantir la presència de com a mínim una persona durant tot l'any. La substitució d'alguna de les persones adscrites, ja sigui permanent o puntual com a conseqüència de baixes temporals o vacacionals, haurà d'estar prèviament autoritzada pel departament de Manteniment de BA, que s'encarregarà de validar que la persona substituïda tingui la mateixa categoria professional i reuneixi les mateixes característiques que la persona inicialment adscrita. En tot cas, les vacances de les persones adscrites a l'execució del contracte es coordinaran de tal manera que l'afectació del servei sigui mínima.
- L'empresa adjudicatària formarà i dotarà a l'equip tècnic adscrit de les epi's necessàries per realitzar les tasques descrites en aquest plec tècnic, donant compliment al que estableixi la llei de PRL. Durant la seva estança en els equipaments de BA complirà en tot moment les normes de seguretat aplicables i en particular les que es deriven de la normativa de riscos laborals
- L'equip tècnic adscrit per part de l'empresa adjudicatària haurà d'estar format i al corrent dels estàndards ambientals a mantenir en les instal·lacions, així com dels requeriments establerts per la correcta gestió de residus.

4.2 Consumibles

Corren a càrrec de l'empresa adjudicatària els petits consumibles necessaris per tal d'executar les tasques de manteniment previstes en el contracte:

- Filtres d'aire (filtrines), olis i greixos.
- Productes de neteja tècnica (draps, escobetes, raspalls, etc).
- Pintura de imprimació, pintura de color, pinzells, brotxes i rodets de pintar.

L'adquisició del material necessari per l'objecte del servei i que no està inclòs en aquest plec tècnic podrà ser subministrat directament per Barcelona Activa o per l'empresa adjudicatària prèvia autorització i acceptació de la corresponent oferta.

Els articles consumits hauran de complir els següents requeriments de qualitat ambiental:

- Tots els articles de paper utilitzat en les tasques de manteniment (absorbents, etc.....) hauran de ser de paper 100% reciclat.
- Les bosses d'escombraries utilitzades en les tasques de manteniment hauran de ser de plàstic reciclat en un mínim d'un 80%.
- Els detergents i desengreixants utilitzats no podran contenir ingredients o estar ells mateixos classificats (segons l'establert a les Directives europees 67/548/CEE y 1999/45/CE i modificacions, transposades al dret estatal pel Reial Decret 255/2003) amb les següents frases de risc: R31, R40, R42, R43, R45, R46, R49, R68, R50-53, R51-53, R59, R60, R61, R62, R63 ni R64.



- En aquells casos en que sigui possible s'utilitzarà preferiblement pintures a l'aigua i es valorarà que les pintures utilitzades compleixin amb les requeriments en relació a la presència de compostos químics en la seva formulació (menors emissions de COV's, continguts de metalls pesants i toxicitat), tal com estan definits en alguna ecoetiqueta tipus I, com l'Etiqueta Ecològica Europea o equivalent.

4.3 Equips de mesura

L'empresa adjudicatària disposarà d'equips de mesura i de control, que posarà a disposició del contracte sense cost extra, que hauran d'estar degudament calibrats i certificats pel Laboratori General d'Assaig i Investigacions adscrit al Departament d'Indústria i Energia de la Generalitat de Catalunya o altres laboratoris S.C.I. per l'execució del manteniment de instal·lacions.

4.4 Bossa econòmica

El present servei disposarà d'una bossa de 45.000€/any (sense iva) que podrà ser utilitzada per la gestió dels correctius, subministrament de material i/o serveis tant a nivell de instal·lacions com d'obra civil que apareguin en l'edifici.

Les despeses carregades pressupostàriament cap a aquesta bossa seran autoritzades i comunicades prèviament per BA a l'empresa adjudicatària i es facturaran directament (fent referència al número de contracte), a diferència de la resta de despeses que no vagin imputades a la bossa econòmica, que seran formalitzades prèviament pel departament de compres i la seva facturació anirà lligada a un número de comanda.

Entre aquestes despeses, s'inclou el preu d'especialistes del servei, és per això que les licitadores hauran de presentar dins del sobre C el preu hora dels oficials de primera les diferents especialitats relacionades amb el present plec tècnic (frigorista, electricista, pintor/a, paleta/ fuster/a) que s'aplicaran en les ofertes que es presentin durant el servei. Els preus es mantindran fixos durant la vigència del mateix.

4.5 Gestió ambiental

Aigua

Totes les instal·lacions d'aigua (aixetes de rentamans, dutxes, fluxors, cisternes, etc...) s'hauran d'ajustar a estàndards de qualitat ambiental establerts del distintiu de garantia de qualitat ambiental per sistemes d'estalvi d'aigua. El manteniment d'aquests cabals es considera part del correcte funcionament de les instal·lacions d'aigua i és part substancial de la gestió ambiental dels serveis de manteniment.

L'empresa adjudicatària mantindrà un registre dels estàndards ambientals de les instal·lacions d'aigua, proposarà la substitució de mecanismes no eficients i lliurarà la documentació corresponents als nous mecanismes i sistemes per a la seva autorització.

Residus

L'empresa adjudicatària gestionarà els residus no especials, assimilables a domèstics, d'acord amb el sistema de recollida selectiva urbana. Per tant, haurà de garantir la separació de les fraccions: paper/cartró, vidre, envasos lleugers, orgànica i rebuig. El personal no utilitzarà les papereres i contenidors generals de l'edifici, sinó que proveirà per a cada fracció un contenidor específic propi que ubicarà a l'àrea que li sigui designada (magatzem, quartet de manteniment o similar). L'adjudicatària es responsabilitzarà de la gestió d'aquests contenidors, que regularment haurà de buidar al sistema de recollida municipal. Si per circumstàncies del servei hi ha una generació puntual d'un gran volum d'una fracció (per exemple de plàstics provinent d'emalatge d'algun lliurament de material) aquest haurà de ser traslladat a la deixalleria o punt verd municipal.

L'empresa adjudicatària gestionarà de forma correcta els residus subjectes a reglamentació específica generats per la seva activitat, així com tots aquells altres que d'acord amb la normativa municipal són objecte de recollida i tractament específic en els punts verds municipals: olis, bateries, gasos refrigerants, piles, làmpades i fluorescents, restes de pintures, dissolvents, olis minerals, aerosols, porexpan, etc.



L'adjudicatària durà un registre dels residus generats i lliurarà trimestral una còpia dels certificats de lliurament dels residus a la deixalleria o punt verd municipal i/o gestor autoritzat corresponent.

Anualment presentarà un informe (primer mes de l'any en curs), resum dels trimestrals, amb els següents continguts:

- Quantitats anuals de consumibles requerits (pintures, dissolvents, etc....) i la documentació tècnica dels productes emprats.
- Quantitats de residus generats, desglossat per fraccions, i lliurament de còpies la documentació corresponent a la seva gestió (fulls de lliurament a punts verds, certificats de gestors autoritzats,...).

L'informe podrà contenir propostes d'accions de manteniment que comportin una millora de l'estàndard ambiental de les instal·lacions.

5. REGISTRES, CARNETS i CERTIFICATS

Registres

Les empreses adjudicatàries i/o les empreses subcontractistes hauran d'estar inscrites en els següents registres sempre i quan sigui pertinent:

- ✓ REIC: Inscripció en el registre d'Establiments Industrials de Catalunya. Activitat: Empresa instal·ladora i mantenidora de climatització, calefacció i A.C.S., electricitat i gas.
- ✓ REIE: Registre d'empreses instal·ladores d'electricitat.
- ✓ REIMITE: Empresa instal·ladora – mantenidora d'instal·lacions tèrmiques en edificis especialitat calefacció, i ACS, climatització i prevenció de Legionelosis.
- ✓ RECI: Empresa instal·ladora i mantenidora d'aparells, equips i sistemes de protecció contra incendis.
- ✓ Qualsevol altre que pugui ser d'aplicació.

Carnets d'instal·lador

Per poder realitzar les tasques d'instal·lació elèctrica, manteniment de calefacció i de climatització, s'haurà de disposar dels següents carnets:

- ✓ Carnet d'instal·lador elèctric. Categoria especialista.
- ✓ Carnet d'instal·lador- mantenidor de calefacció i ACS.
- ✓ Carnet d'instal·lador – mantenidor de climatització.



Lot 2: Serveis de manteniment integral dels edificis: Parc Tecnològic Barcelona Nord, Incubadora Almogàvers, Can Andalet, Convent de Sant Agustí, Punt Jove de Sant Andreu i Nou Barris Activa

INDEX

1. Abast del plec de prescripcions tècniques

- 1.5 Objecte
- 1.6 Abast
- 1.7 Objectius del manteniment
- 1.8 Tipus de manteniment global

2. Àmbit d'aplicació objecte del plec

- 2.5 Edifici Parc Tecnològic Barcelona Nord
- 2.6 Edifici Incubadora d'Almogàvers
- 2.7 Edifici Can Andalet
- 2.8 Edifici Convent de Sant Agustí
- 2.9 Punt Jove Sant Andreu
- 2.10 Nou Barris Activa

3. Descripció dels serveis del manteniment Global

- 3.7 Direcció, organització i inspecció dels serveis
- 3.8 Manteniment preventiu
- 3.9 Manteniment normatiu (tècnic legal)
- 3.10 Manteniment conductiu
- 3.11 Manteniment correctiu
- 3.12 Servei 24h.

4. Organització del servei

- 4.1 Mitjans tècnics
- 4.2 Consumibles
- 4.6 Equips de mesura
- 4.7 Bossa econòmica
- 4.8 Gestió mediambiental

5. Registres, carnets i certificats.

Annexos associats al lot 2

- ✓ Annex 2. Descripció general característiques de les instal·lacions dels equipament inclosos en el Lot 2.
- ✓ Annex 4. Inventari Can Andalet
- ✓ Annex 5. Inventari Convent de Sant Agustí
- ✓ Annex 6. Inventari Incubadora Almogàvers
- ✓ Annex 9. Inventari Nou Barris Activa
- ✓ Annex 10. Inventari Punt Jove Sant Andreu
- ✓ Annex 11. Inventari Parc Tecnològic
- ✓ Annex 14. Equips protecció col·lectiu Lot 2



1. ABAST DEL PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES

1.1. Objecte

El present plec de condicions té per objecte recollir les prescripcions tècniques que regiran la contractació del servei de manteniment conductiu, correctiu, preventiu i tècnic - legal de les instal·lacions i edificis dels equipaments de propietat o que gestiona Barcelona Activa (en endavant BA).

S'entenen, en tot cas, que els requisits exigits en el present plec tenen la consideració de mínims o bàsics, per ajustar-se als objectius de qualitat exigits per BA.

1.2 Abast

L'abast del servei inclou el manteniment conductiu, preventiu, correctiu i tècnic – legal de les següents instal·lacions:

- Instal·lació d'aire condicionat, climatització, calefacció, extracció, ventilació, humificació i conductes, canonades i accessoris associats.
- Analítiques de qualitat d'aire (segons normativa vigent).
- Instal·lació de fontaneria, xarxa d'aigua freda i calenta, desguassos, xarxa de baixants de pluvials, pou i xarxa d'aigües negres, bombes de bombeig, etc.
- Instal·lació elèctrica de baixa tensió, subquadres, elements de protecció directe i indirecte, terres, parallamps, xarxa de distribució, enllumenat, enllumenat d'emergència, etc.
- Plantes solars fotovoltaïques. Primera assistència tècnica correctiva en cas de mal funcionament o avaria. El manteniment preventiu queda fora de l'abast d'aquest plec.
- Cablejat estructurat de veu, dades i megafonia. No inclou el manteniment dels equips i sistemes informàtics.
- Instal·lació d'audiovisuals. Contempla les accions bàsiques preventives i correctives dels equips (substitució i neteja de làmpades i filtres dels videoprojectors), instal·lacions i reposició d'equips.
- Sistemes de detecció i extinció de incendis. Inclou extintors, vies, xarxa de ruixadors, grups de pressió, sistemes d'extinció automàtica i central de detecció.
- Instal·lacions de intrusió, CCTV i control d'accessos. Primera assistència i manteniment correctiu bàsic de les instal·lacions. El manteniment preventiu no està inclòs en aquest plec tècnic.
- Grups electrogen i SAI's. Inclou el manteniment correctiu i preventiu dels grups i equips de sistemes d'alimentació ininterrompuda.
- Correctius d'obra civil. Reparació filtracions en cobertes, actuacions en façana, canvis de vidres, petita obra civil, fusteria, manyeria, pintura, etc. Es posa disposició del servei una bossa econòmica per la gestió d'aquestes intervencions.
- Obra civil i pintura, sempre que la necessitat vingui derivada d'actuacions pròpies del manteniment d'altres instal·lacions o que la superfície implicada sigui igual o menor a 1m². Aquestes tasques les realitzarà el propi personal destinat al servei.
- Semestralment es farà una revisió visual de l'estat de les façanes, sostres, finestres i espais interiors dels diferents equipaments.
- Mobiliari. Petites reparacions en mobiliari de tipus oficina. Muntatge i desmuntatge per trasllat o reubicació de mobiliari (poques unitats), sempre i quan el temps necessari per a la seva realització no sigui superior al 5% de les hores de presència del personal destinat en la instal·lació o contracta.
- Manteniment correctiu bàsic de fusteria i manyeria tant d'elements de fusta com metàl·lics. L'abast inclou portes, tanques, finestres, panys, etc.
- Tancaments exteriors; Manteniment preventiu i correctiu de les portes motoritzades i automàtiques d'accés als equipaments o pàrquings.
- Petites modificacions o reformes de les instal·lacions existents, sempre i quan el temps necessari per a la seva realització sigui inferior al 10% de les hores de presència del personal destinat en la instal·lació o contracta.
- Varis; Petit bricolatge, canvi de panys, acompanyar visites o instal·ladors, etc.

BA posa a tal efecte a disposició de l'empresa adjudicatària els següents mitjans de gestió:



- Sistema de gestió i comunicació de incidències d'accions correctives. (Programari intern desenvolupat pel departament de Sistemes de la Informació de BA).
- Sistema de control centralitzat de instal·lacions (sistemes Sauter i control·li).
- Sistema de gestió de manteniment GMAO. Programari GIM. Utilitzat per la realització del manteniment preventiu.

1.3 Objectius del manteniment global

Els objectius del manteniment global de les instal·lacions són els següents:

- Garantir la disponibilitat permanent dels edificis amb un servei de manteniment eficaç, de qualitat, aplicant els requisits normatius i de control vigents en cada moment, seguint sempre les recomanacions dels fabricants dels diferents equips.
- Responsabilitzar-se del funcionament correcte de les instal·lacions per mantenir un nivell adequat de confort, d'acord a les normatives vigents de seguretat i salut en el lloc de treball, evitant la degradació dels equips donant total seguretat als ocupants de l'edifici.
- Realitzar operacions sistemàtiques planificades que permetin garantir el nivell de disponibilitat, sostenibilitat i funcionalitat de les instal·lacions per assegurar la continuïtat del servei i retardar en el temps el deteriorament produït per l'ús, mantenint en tot moment el seu rendiment òptim.
- Realitzar els treballs no planificats de les diferents especialitats necessàries per a reparar avaries causades per l'ús o desgast, sempre amb l'objectiu de garantir el correcte funcionament de les diverses instal·lacions i dins el termini de resposta pactats.
- Reducció de les despeses energètiques, millora de l'estàndard i del rendiment de les instal·lacions d'acord a les mesures mediambientals.
- Garantir que totes les accions derivades en el servei global de manteniment seran respectuoses amb el mediambient.
- Posar tots els mitjans i recursos necessaris per complir amb els protocols i normativa establerts per la Llei Prevenció de Riscos Laborals.
- Mantenir i millorar el nivell de compliment de les normatives elèctriques de baixa tensió, detecció i extinció d'incendis i climatització, d'acord amb les inspeccions tècniques oficials obligatòries.

1.4. Tipus de manteniment global

El present plec de prescripcions tècniques té per objecte la prestació dels següents serveis en el conjunt d'instal·lacions dels edificis compresos dins l'àmbit d'aplicació d'aquest plec:

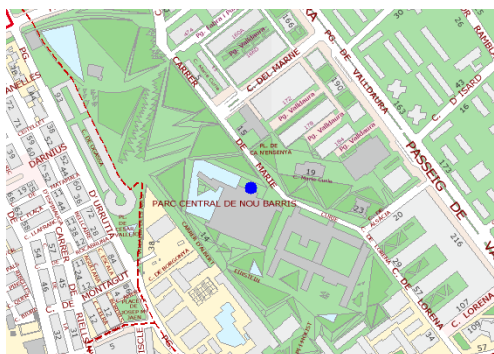
- Manteniment preventiu*, consistent en les inspeccions, verificacions, controls i accions mantenidores de les instal·lacions incloses en aquest plec, segons normatives vigents.
- Manteniment conductiu* consistent en realitzar les tasques necessàries per garantir la funcionalitat de les instal·lacions i condicions òptimes de funcionament, seguretat, mediambientals i energètiques, en consonància als seus usos.
- Manteniment normatiu* consistent en realitzar les operacions de manteniment d'acord amb les recomanacions dels fabricants i de les especificacions dels Reglaments Oficials vigents, així com la gestió de les revisions d'instal·lacions obligatòries subjectes a inspecció del manteniment normatiu per una entitat de control acreditada.
- Manteniment correctiu* consistent en aquells treballs no planificats de les diferents especialitats necessàries per reparar les avaries causades per l'envelliment o ús, i les incidències de les instal·lacions dels equips de l'edifici.

2. ÀMBIT D'APLICACIÓ OBJECTE DEL LOT 2

L'àmbit d'aplicació objecte del plec son els edificis del Parc Tecnològic Barcelona Nord, ubicat en el C/ Marie Curie 8 -14, edifici Incubadora Almogàvers, ubicat al C/ Almogàvers 165, edifici Can Andalet, ubicat en el Passatge Can Andalet 11, planta primera (una part) de l'edifici Convent de Sant Agustí, ubicat en plaça Ponts i Clerch s/n, Punt d'atenció Jove de Sant Andreu, ubicat en el C/ Residència 13-15 i Nou Barris Activa, ubicat al C/ Villalba dels Arcs 39-41. tots ells en la ciutat de Barcelona.

2.1 Edifici Parc Tecnològic Barcelona Nord

L'edifici del Parc Tecnològic, està ubicat en el C/ Marie Curie 8-14, de Barcelona. L'edifici és propietat de l'Ajuntament de Barcelona i és gestionat per Barcelona Activa.



L'edifici té una superfície de 11.914m², d'ús d'oficines i consta de:

- Tres blocs anomenats A, B i C, de tres, tres i dos plantes respectivament units entre ells en cada planta per dos passadissos a cada extrem.
- En les plantes 0 dels blocs A i B està ubicació el centre de formació avançada, 42 Barcelona.
- Les planta 1 del bloc A i la 2 dels bloc A i B estan destinades a centre d'empreses i estan repartides en mòduls independents de 25m² fins a 80m², en cadascuna de les seves plantes.
- La planta 1 del bloc B està equipada amb sales de reunions i un auditori.
- La planta 1 i 2 del bloc C està destinada a oficines internes i aules de formació. El bloc C no té planta 0.
- Una planta coberta que es troben ubicades les plantes de producció de fred i calor, les bombes de distribució i els diferents climatitzadors que donen servei a les zones comuns.
- Un bar – restaurant que disposa de zona de barra, cuina, sala menjador i magatzem, del qual es mantenen tots les equips que formen part dels serveis generals de l'edifici, clima, baixa tensió, aigua potable, ACS, etc. Queden exclosos els equips pròpiament relacionats amb l'activitat pròpia de la restauració.

2.2 Incubadora Almogàvers

L'edifici de la Incubadora d'Almogàvers està ubicat en el C/ Almogàvers 165, és propietat de l'Ajuntament de Barcelona i gestionat per Barcelona Activa.

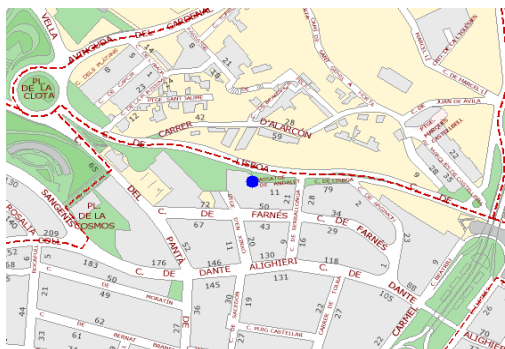


L'edifici té una superfície de 5.417m², d'ús d'oficines i consta de:

- Dos plantes soterris (anomenades planta -1 i -2) utilitzades com pàrquing i on es troben dependències tècniques amb instal·lacions i una sala d'us polivalent per presentacions o formació.
- Tres plantes, destinades íntegrament com a viver d'empreses (primera, segona i tercera) i la planta baixa, amb usos compartits amb una oficina de Barcelona Activa, sales de reunions, recepció i mòduls d'empresa.

2.3 Can Andalet

L'edifici de Ca n'Andalet ubicat en el Passatge Ca n'Andalet 11 és propietat de l'Ajuntament de Barcelona i és gestionat per Barcelona Activa.

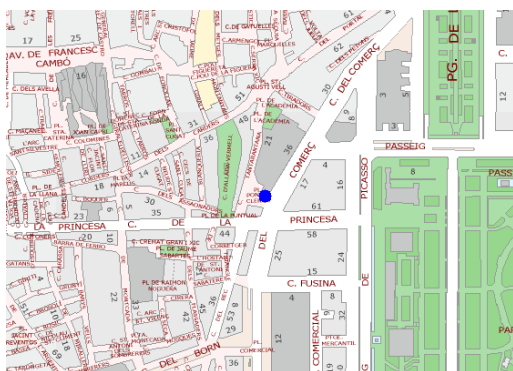


L'edifici amb una superfície de 1.134m² té quatre plantes, baixa, primera, segona i tercera d'ús d'oficines i aules de formació:

- L'entrada a l'edifici es fa per la planta baixa. Les quatre plantes de l'edifici son utilitzades com a aules de formació i oficines de Barcelona Activa.

2.4 Convent de Sant Agustí

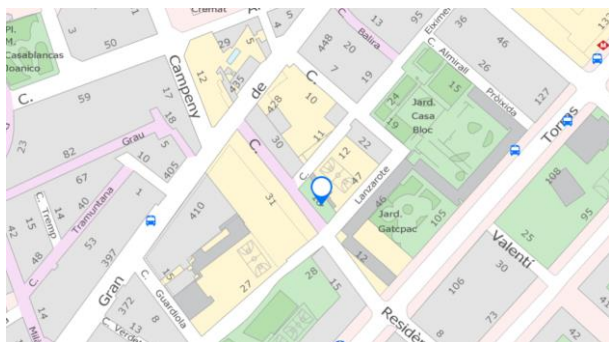
L'edifici de l'antic Convent de Sant Agustí, situat a la Plaça Ponts i Clerch s/n i és propietat de l'Ajuntament de Barcelona. Barcelona Activa gestiona una part de la planta primera d'aquest edifici.



La planta gestionada per BA té una superfície de 998 m² i és d'ús d'oficines i aules de formació.

2.5 Punt d'Atenció Jove Sant Andreu

El local del Punt d'Atenció Jove Sant Andreu, és un local municipal gestionat per Barcelona Activa, ubicat en Residència 15, en la ciutat de Barcelona.



L'edifici té una superfície de 141m², i està format per dos locals de 67m² i 74m², independents l'un de l'altre, d'ús d'oficines, aules i punts d'assessorament:

- Local 1, de 67m², hi ha un espai destinat a oficina i punts d'atenció i assessorament.
- Local 2, de 74 m², hi han ubicades dos aules de formació, una teòrica i l'altre informàtica.

2.6 Nou Barris Activa



El local està ubicat en el C/ Vilalba dels Arcs 39 – 41, en el districte de Nou Barris (molt a prop del Parc Tecnològic), en la ciutat de Barcelona. És un local municipal gestionat per Barcelona Activa.

L'edifici té una superfície de 470 m² repartides en un espai de doble planta:

- Planta baixa, està ubicada la recepció i un espai polivalent.
- Planta primera, hi ha 4 aules, una d'elles de informàtica, sala coaching, espais per atenció individual i un espai de reunions.

3. DESCRIPCIÓ DELS SERVEIS DE MANTENIMENT GLOBAL

3.1 Direcció, organització i inspecció dels serveis

L'empresa adjudicatària assignarà l'equip tècnic necessari per cobrir l'horari d'obertura de jornada laboral de dilluns a divendres de 8h a 19h, garantint un solapament d'hores entre els professionals adscrits amb perfil d'operari de com a mínim tres hores al matí i dues a la tarda per garantir la realització de les tasques que per risc laboral no poden ser efectuades per un únic professional, així com un tècnic o tècnica responsable, amb estudis d'enginyeria o experiència equivalent, que serà qui coordinarà, supervisarà i gestionarà l'equip tècnic adscrit de l'empresa adjudicatària, i canalitzarà i farà de interlocutor amb BA prestant al mateix temps assessorament tècnic i legal sobre la totalitat de instal·lacions, reformes i modificacions que Barcelona Activa pugui efectuar.



El present contracte contempla un equip mínim adscrit format per com a mínim 2 professionals amb perfil d'oficial de primera i 1 professional amb perfil de cap de projecte per a la realització dels treballs corresponents al manteniment global de les instal·lacions dels equipaments en licitació, de les quals una romandrà permanentment en l'equipament de Can Jaumandreu.

3.2 Manteniment preventiu programat

El manteniment preventiu compren totes aquelles operacions sistemàtiques planificades que permetin mantenir els nivells de disponibilitat i funcionalitat de les instal·lacions, per assegurar la continuïtat del servei i retardar, en el temps, el deteriorament produït per l'ús, mantenint en tot moment el seu rendiment a nivells similars a la posada en marxa de la instal·lació.

Totes les actuacions aniran encaminades a millorar el rendiment energètic, conservant en tot moment la seguretat de les persones, de l'edifici i la defensa del medi ambient.

També es contempla en aquest apartat com a manteniment preventiu la conservació dels diferents espais (neteja, treballs de pintura de bombes, conductes, etc.) on es troben ubicats els equips (sales de màquines, quadres elèctrics, etc.).

Els treballs de manteniment preventiu s'efectuaran dins els horaris laborals de 8:00 a 19:00, essent motiu de cost addicional la realització de tasques i serveis que a petició de BA sigui precis efectuar fora d'aquests horaris.

BA disposa d'un programa de gestió de manteniment GMAO, anomenat GIM, (<https://tcman.com/gim-v11/>) que l'adjudicatària està obligada a utilitzar. El cost del manteniment i explotació d'aquest programari serà contractat directament per Barcelona Activa i anirà a càrrec seu.

L'equip tècnic adscrit i destinat a la gestió del manteniment de l'empresa adjudicatària hauran de disposar d'un smartphone o tablet, amb versió android compatible amb l'app de GIM per realitzar les tasques de les ordres de treball generades en el manteniment preventiu, comproment-se així en la reducció de consum de paper. El cost d'aquest smartphone o tablet és a càrrec de l'adjudicatària.

Corre a càrrec de l'empresa adjudicatària les despeses de formació de l'equip tècnic adscrit en la utilització del sistema en cas de ser necessàries.

En el termini dels dos primers mesos de durada del contracte, l'adjudicatari revisarà el inventari i totes les gammes, tasques i freqüències associades als actius a mantenir, i realitzarà una proposta de millora i actualització del programari. És de la seva responsabilitat que aquestes tasques i periodicitats compleixin amb les normatives vigents a les que estan subjectes.

Obligacions del manteniment preventiu

- L'empresa mantenidora està obligada a treballar amb el programari GMAO propietat de BA i de vetllar perquè totes les tasques, ordres de treballs i freqüències, compleixin amb els reglaments i ordenances vigents.
- L'empresa mantenidora executarà les tasques del manteniment preventiu de les instal·lacions subjectes a revisions segons normativa, planificacions i terminis establerts.

Tipologia	Equipaments	Freqüència
Baixa tensió	Can Andalet, Convent de Sant Agustí, Incubadora Almogàvers Nou Barris Activa, Parc Tecnològic, Punt Jove Sant Andreu	Segons normativa vigent del RBT
Tèrmiques	Can Andalet, Convent de Sant Agustí, Incubadora Almogàvers Parc Tecnològic	Segons normativa vigent del RITE
Analítiques de qualitat d'aire en interiors	Can Andalet, Convent de Sant Agustí, Incubadora Almogàvers Nou Barris Activa, Parc Tecnològic, Punt Jove Sant Andreu	Segons normativa vigent del RITE



Protecció contra incendis	Can Andalet, Convent de Sant Agustí, Incubadora Almogàvers, Nou Barris Activa, Parc Tecnològic, Punt Jove Sant Andreu	Segons normativa vigent del RIPCI
Instal·lació de monòxid de carboni	Incubadora Almogàvers	Segons normativa vigent del RIPCI
Mitjans de protecció col·lectius	Can Andalet, Convent de Sant Agustí, Incubadora Almogàvers, Parc Tecnològic	Certificació anual

- El present plec també inclou els manteniments preventius en les següents instal·lacions que es realitzaran segons la freqüència indicada:

Tipologia	Equipament	Unitats	Freqüència
Neteja pous aigües negres amb retirada de sòlids	Incubadora Almogàvers	1	Anual
Sistema de control i regulació Controlli	Incubadora Almogàvers	1	Anual
Sai	Incubadora Almogàvers	1	Anual
Sai	Parc Tecnològic	1	Anual
Portes automàtiques	Incubadora Almogàvers	2	Quadrimestral
Portes automàtiques	Parc Tecnològic	12	Quadrimestral
Portes automàtiques	Can Andalet	1	Quadrimestral
Portes motoritzades	Incubadora Almogàvers	4	Semestral
Portes motoritzades	Parc Tecnològic	1	Semestral
Parallamp	Incubadora Almogàvers	1	Anual
Grup electrogen	Incubadora Almogàvers	1	Anual
Grup electrogen	Parc Tecnològic	1	Anual

- Durant el primer any de vigència del contracte, l'empresa adjudicatària haurà de realitzar un inventari exhaustiu de l'estat de la instal·lació i dels seus equipaments, inventariant els equips amb la codificació utilitzada en el programa de gestió GMAO utilitzat per BA. Trimestralment es realitzarà un seguiment de l'auditoria de la instal·lació.
- És responsabilitat de l'empresa adjudicatària mantenir el sistema actualitzant els arbres funcionals i estructurals, gestionant les altes i baixes d'actius, i de l'assignació de les seves corresponents ordres de treballs. Qualsevol modificació haurà de ser autoritzada per BA.
- L'empresa adjudicatària lliurarà durant el primer mes, de cada any en vigència del present contracte, un inventari actualitzat de les instal·lacions i la planificació corresponent al manteniment preventiu previst per l'any en curs. Ambdós documents es lliuraran en format digital.
- L'empresa adjudicatària lliurarà mensualment a Barcelona Activa un informe de les anomalies trobades durant la realització del manteniment preventiu, adjuntant el pressupost de reparació o substitució si s'escau. BA si ho creu oportú podrà demanar pressupost a un tercer i executar la reparació pel seu compte. Cada informe s'haurà de lliurar abans de cada dia 15 del mes següent.

3.3 Manteniment normatiu (tècnic legal)

Són totes les actuacions d'obligat compliment necessàries per garantir i mantenir les instal·lacions, equips específics i edificis en correcte estat de funcionament, en compliment amb les normatives vigents que els siguin aplicables.

El present plec tècnic contempla (sense cap cost addicional) que l'empresa adjudicatària serà l'eix de comunicació entre Barcelona Activa, Indústria i les entitats de control en el cas d'actualitzacions de potència de butlletins de baixa tensió, inspecció tècniques, etc.



Obligacions del manteniment normatiu (tècnic legal)

- L'empresa adjudicatària gestionarà les revisions i inspeccions tècniques obligatòries amb les entitats de control homologades per la Generalitat de Catalunya de les diferents instal·lacions i equips presents en aquest plec tècnic, prèvia conformitat de Barcelona Activa, passant un pressupost extra, que haurà de ser autoritzat, dels diferents costos de la inspecció, així com de les diferents accions correctores a prendre en cas d'haver-se trobat alguna anomalia. Un cop reparades totes les deficiències, lliurarà un informe a la propietat indicant que s'ha informat a l'entitat de control de la resolució de tots els punts desfavorables trobats durant la inspecció i que és dona aquesta per finalitzada.
- L'adjudicatari estarà obligat a estar present en les revisions periòdiques obligatòries que hagin de realitzar els organismes de control autoritzats.
- L'empresa mantenidora informará a Barcelona Activa de l'entrada en vigor de noves inspeccions susceptibles de ser aplicades .

3.4 Manteniment conductiu

Contempla l'operativa diària de totes les tasques de control, comprovació, verificació i ajust necessaris perquè les instal·lacions proporcionin en tot moment les prestacions de servei sense interrupcions ni incidències. Les tasques es poden resumir en:

- Posada en marxa i aturada de les instal·lacions (si s'escau), supervisió i control de la posada en marxa diària dels equips.
- Supervisió i control del correcte funcionament de les instal·lacions essencials per garantir l'ús de funcionament dels equipaments.
- Prendre les mesures de gestió necessaris per optimitzar el consum energètic diari.
- Posar en funcionament i mantenir un arxiu de documentació de la conducció de les instal·lacions en que s'inclourà i detallaran les mesures efectuades, observacions, aturades, etc.

Durant el primer trimestre en vigència del contracte, caldrà presentar una proposta de llibre documental de la conducció de les instal·lacions. Aquest llibre de control caldrà implantar-ho dins el sistema gmao.

3.5 Manteniment correctiu

L'empresa adjudicatària repararà les avaries que es produeixin en les instal·lacions i edificis, objecte d'aquest contracte, de forma immediata i eficient, amb independència del seu origen o causa, garantint sempre la seguretat dels usuaris dels equipaments.

L'empresa adjudicatària gestionarà totes les incidències correctives introduïdes en el sistema per les persones treballadores de BA, o les generades directament pel personal mantenidor destinat als equipaments, al detectar qualsevol averia que afecti al funcionament o ús normal de les instal·lacions.

BA disposa d'un magatzem amb un petit estoc que permet la resolució ràpida i eficaç dels correctius més generalitzats.

Davant de incidències que no es puguin resoldre amb els mitjans físics i materials destinats al servei, l'empresa adjudicatària informará immediatament a la persona designada per BA per prendre les decisions oportunes per a la seva reparació. L'empresa adjudicatària lliurarà un pressupost de la reparació, subministrament o substitució del material, equips o serveis, sempre que sigui necessari. BA si ho creu oportú, podrà demanar pressupost a un tercer i executar la reparació pel seu compte.

Dins el sistema intern de gestió de incidències, es defineixen dos tipus d'avaries, l'ordinària i l'urgent. Es considera una avaria urgent, quan aquesta afecta directament al desenvolupament de l'activitat i els seus serveis, o existeixi algun perill en la seguretat dels usuaris de l'edifici. Alguns exemples d'avaries urgents serien:

- Una avaria del sistema elèctric deixi totalment o parcialment sense llum alguna part de l'edifici.
- Una avaria del sistema de climatització no garanteixi que la temperatura de confort es mantingui dins els marges recomanats per la llei de prevenció de riscos laborals.



- Qualsevol tipus d'avaría elèctrica o de climatització que afecti al correcte funcionament dels equips i informàtics de la sala de servidors.
- Goteres o fluïdes d'aigua quan provoquin desperfectes en les instal·lacions.
- Sistema de prevenció i extinció d'incendis.
- Qualsevol altre que afecti directament a l'edifici, a les tasques habituals realitzades en ell o al seguretat dels seus ocupants.

Es considerarà avaria ordinària la resta d'avaries.

El temps de resposta previst és el següent:

- En les reparacions urgents de 5 minuts, per a la presentació del personal mantenidor en les instal·lacions (un cop estigui informat) si aquest es troba en l'edifici, i d'una hora en cas de no existir una persona permanent en el centre. El temps màxim de reparació de les avaries serà d'una hora, (sempre que sigui materialment possible i es disposi dels equips en estoc necessaris).
- Les reparacions ordinàries, s'hauran de resoldre en un termini no superior a 48 hores, o es planificaran conjuntament amb el departament de manteniment de BA per coordinar les actuacions correctores ordinàries de tal manera que alterin el mínim l'execució del manteniment preventiu programat.

En aquells casos en que la reparació d'una avaria, per l'entitat, no pugui ser solucionada de forma definitiva en el temps indicat o previst, l'empresa adjudicatària haurà de justificar, mitjançant escrit (preferiblement per correu electrònic), el motiu de la impossibilitat d'acomplir el termini i haurà de donar almenys una solució provisional que garanteixi la continuïtat del servei sense perjudici de la posterior reparació definitiva.

BA disposa d'un programari de gestió de incidències de manteniment propi on es registren totes les incidències correctives, en forma de tiquet, obertes pel propi personal treballador o departament de manteniment de BA, i de l'empresa mantenidora. Aquest programari és accessible únicament des de la intranet de BA, motiu pel qual es posarà un ordinador a disposició de l'empresa mantenidora. Un cop introduït un tiquet, el sistema enviarà automàticament un correu electrònic, a l'adreça de correu electrònic que l'empresa mantenidora faciliti, indicant l'assumpte de l'avaría, una breu descripció, persona de contacte i un número d'expedient de identificació.

Obligacions del manteniment correctiu

- L'empresa adjudicatària està obligada a treballar amb el programa de gestió de incidències i d'accions correctives de BA. Aquest programari únicament és accessible des de la intranet de BA.
- Totes les ordres de treball diàries, que siguin obertes en forma de tiquets, quedaran registrades en el programari de gestió de incidències i d'accions correctives, que BA posa a disposició de l'adjudicatari. El gestor del contracte rebrà un correu electrònic descriptiu dels tiquets oberts.
- L'empresa mantenidora està obligada a donar resposta davant de qualsevol avaria amb independència del seu origen o causa.
- L'empresa adjudicatària farà un ús respectuós mediambiental en la gestió dels residus derivats de les seves accions correctives, traslladant aquests a abocadors autoritzats. Mensualment lliurarà un informe dels residus generats i de la seva destinació i percentatge de reutilització.

Barcelona Activa posa a disposició de l'empresa adjudicatària un ordinador corporatiu per permetre l'accés als operaris al sistema de gestió de incidències de manteniment i als diferents inventaris i documents que explotarà i gestionarà conjuntament amb el departament de manteniment intern. L'ordinador estarà equipat amb el paquet bàsic d'ofimàtica i disposarà de connexió a internet. L'empresa adjudicatària podrà utilitzar la connexió a internet per connectar-se directament via web a seva intranet així com utilitzar els recursos que ofereix internet per buscar informació tècnica necessària per desenvolupar el servei.

3.6 Servei 24h



El plec tècnic inclou la contractació del servei d'assistència de 24 hores i 365 dies/any amb presència en la instal·lació en un termini màxim d'una hora, per totes les avaries de caràcter urgent que sorgeixin fora de l'horari d'oficina (de 19:00 a 8:00 de dilluns a divendres), caps de setmanes i festius, independentment de la naturalesa i àmbit de l'avis.

L'empresa adjudicatària haurà de facilitar un protocol de comunicació, incloent els diferents telèfons fix o mòbil, del servei d'assistència de 24h.

El present annex de prescripcions tècniques considera la disponibilitat del servei, les despeses de locomoció i les hores de desplaçament, essent facturables els materials i recanvis utilitzats així com els treballs efectuats, segons tarifa de preus d'assistència tècnica ofertada.

Davant qualsevol actuació del servei 24h, l'empresa adjudicatària haurà de presentar una ordre o albarà de treball especificant les tasques realitzades, hores, materials utilitzats (si s'escau) i introduir la incidència en el programari de gestió de incidències correctives de BA.

En el cas d'existir un cost facturable del servei, caldrà fer arribar a la persona assignada per BA, un pressupost desglossat per tal que el departament de compres formalitzi la comanda. Un cop rebuda la comanda, és podrà emetre la factura.

4. ORGANITZACIÓ DEL SERVEI

4.1. Mitjans tècnics

Manteniment conductiu, correctiu i preventiu

L'empresa adjudicatària adscriurà l'equip de professionals adient per prestar els serveis de dilluns a divendres de 8h a 19h, per complir l'operativa diària de totes les tasques previstes dins els manteniments conductius, correctius i preventius.

Preverà un solapament d'hores (com a mínim tres hores al matí i dues a la tarda) entre l'equip adscrit (amb categoria d'oficials de primera) per garantir la realització de les tasques que per risc laboral no poden ser efectuades per un únic professional, així com el reforç d'unitats mòbils especialitzades per realitzar el manteniment tant preventiu com correctiu d'equips més específics, plantes de producció, calderes, equips electrònics de gestió centralitzada, etc. Aquesta presència en l'edifici la podrà organitzar l'empresa adjudicatària establint els torns de treball que més li sigui convenient, d'acord sempre amb les disposicions legals que regulen les relacions laborals i el conveni del sector.

L'empresa adjudicatària disposarà d'un equip de personal suficientment capacitat i experimentat com per atendre quantitativa i qualitativament totes les necessitats que es derivin del servei així com disposar dels coneixements informàtics suficients per explotar els programaris que BA posa a disposició per facilitar i gestionar el control de les tasques que engloben el present plec tècnic.

Per poder cobrir l'horari del servei de 8 a 19h, és necessari que l'empresa contractista assigni un mínim de tres persones a amb perfil d'oficials de primera de diferents especialitats. Dos destinades en el Parc Tecnològic i una en la Incubadora Almogàvers. Una d'aquestes tres persones assignades al servei, haurà d'exercir de cap d'equip, coordinant i prioritant les tasques derivades del propi servei. La persona proposada, haurà de tenir l'actitud i l'experiència indicada al PCAP per l'exercici d'aquest càrrec i estarà ubicada en el Parc Tecnològic.

Les licitadores han d'aportar una proposta d'horaris donant compliment tant a les hores de servei previstes en aquest plec, com al solapament i l'equip mínim. No obstant, a petició dels responsables de BA i de manera consensuada amb l'adjudicatària, la distribució d'horaris podrà ser modificada d'acord a les necessitats del servei.

Aquesta proposta, contempla donar servei als equipaments de Can Andalet, Convent de Sant Agustí, Punt Jove Sant Andreu i Nou Barris Activa, que per les seves dimensions no requereixen de personal fixe, amb el personal assignat en el Parc. L'empresa mantenidora posarà un vehicle a disposició del servei per facilitar aquests desplaçaments. L'assistència a aquests equipaments, serà programada per acumulació de correctius no urgents o tasques de manteniment preventiu, o immediata en el cas d'avaries urgents que afectin directament al servei o a la seguretat dels usuaris. Si l'empresa mantenidora no pogués



donar servei a aquests equipaments, perquè no disposa del personal suficient, s'ha de tenir present que sempre ha d'haver personal mantenidor en els equips del Parc i Almogàvers, l'empresa adjudicatària haurà d'atendre les necessitats mitjançant equips mòbils externs, que no seran repercutits com a cost extra a BA.

Els equips mòbils de suport, destinats a prestar serveis puntuals de manteniment correctiu i preventiu, disposaran de com a mínim un o una oficial de primera.

A tal efecte BA posa a disposició del servei en el Parc Tecnològic i en la Incubadora d'Almogàvers d'un taller, magatzem i vestidors.

BA disposa d'un programari GMAO que caldrà utilitzar, mantenir i explotar amb l'objectiu d'optimitzar el servei prestat. L'adjudicatari haurà de proveir als seus operaris d'un telèfon intel·ligent (tipus smartphone) o tablet amb connexió wifi i sistema operatiu Android amb versió compatible amb l'app, per la realització de les gammes preventives.

Manteniment normatiu

L'empresa adjudicatària posarà a disposició del servei, sense cost extra, els mitjans tècnics i humans necessaris per garantir i mantenir les instal·lacions segons les normes vigents a les que estiguin subjectes, informant i assessorant a la propietat de qualsevol canvi que afecti directament a les instal·lacions incloses en el present plec tècnic (baixa tensió, tèrmiques i elements de protecció i extinció de incendis) i les que es vagin afegint durant el transcurs del contracte.

L'empresa adjudicatària disposarà d'un pla de prevenció de riscos laborals, d'acord amb les normes vigents, i treballarà conjuntament amb el departament de PRL de BA per garantir la màxima seguretat dels treballadors dins les seves dependències.

Gestor o gestora del servei

L'empresa adjudicatària designarà un o una responsable del contracte, amb estudis d'enginyeria o experiència equivalent, que coordinarà, supervisarà i gestionarà el personal propi de l'empresa mantenidora. Haurà de disposar dels coneixements i formació adequada per a desenvolupar una gestió ambientalment òptima dels serveis contractats, pel que fa a estàndards ambientals així com a la normativa i regulació corresponent (gestió energètica i cicle de vida dels residus generats). Canalitzarà i farà de interlocutor amb BA, i assessorarà i treballarà conjuntament amb el departament de manteniment de BA sobre els temes derivats del present plec (manteniment de instal·lacions o obra civil, ampliacions, etc.).

Independentment de les visites tècniques que per les seves funcions hagi de realitzar a les instal·lacions, es reunirà com a mínim un cop al mes amb el departament de manteniment de BA per comentar l'estat de les instal·lacions, les incidències més destacables que hi han en curs, lliurament informes i indicadors, l'evolució energètica dels equipaments i la gestió dels residus generats.

Dades generals d'obligat compliment

- El personal mantenidor assignat als equipaments, anirà vestit amb roba de feina amb la identificació de l'empresa ben visible i estaran equipats amb les eines i mitjans necessaris per realitzar les tasques objecte d'aquest plec tècnic.
- L'empresa adjudicatària substituirà les absències del personal permanent en la instal·lació per causa de malaltia, accident, formació o suspensió temporal del contracte de qualsevol classe o per qualsevol altre afer no justificable dins les 24h següents del moment en que s'hagi produït l'absència. En cap cas, l'absència temporal d'aquets personal eximeix a l'adjudicatari del compliment efectiu i en termini dels treballs programats dins la prestació del servei, sent la seva responsabilitat procedir a l'adequada i ràpida substitució del personal.
- La contractista ha de garantir la prestació del servei durant tot l'any i haurà de comptar amb l'equip mínim d'oficials de primera següent: un equip de tres persones amb les característiques i categories indicades al PCAP i en aquest PPT. S'ha de garantir la presència de tres persones treballadores des del 8 de setembre fins el 14 de juliol, mentre que des del 15 de juliol fins el 7 de setembre, únicament s'haurà de garantir la presència de dues persones (una al Parc Tecnològic i una altra a la Incubadora Almogàvers). La substitució d'alguna de les persones adscrites, ja sigui permanent o puntual



com a conseqüència de baixes temporals o vacacionals, haurà d'estar prèviament autoritzada pel departament de manteniment de BA, que s'encarregarà de validar que la persona substituïda tingui la mateixa categoria professional i reuneixi les mateixes característiques que la persona inicialment adscrita. En tot cas, les vacances de les persones adscrites a l'execució del contracte es coordinaran de tal manera que l'afectació del servei sigui mínima, garantint sempre la presència de dues persones per cobrir la franja horària d'obertura de 8h a 19h.

- L'empresa adjudicatària formarà i dotarà al personal mantenidor de les epi's necessàries per realitzar les tasques descrites en aquest plec tècnic, donant compliment al que estableixi la llei de PRL. Durant la seva estança en els equipaments de BA complirà en tot moment les normes de seguretat aplicables i en particular les que es deriven de la normativa de riscos laborals.
- El personal de l'empresa adjudicatària haurà d'estar format i al corrent dels estàndards ambientals a mantenir en les instal·lacions, així com dels requeriments establerts per la correcta gestió de residus.

4.2. Consumibles

Corren a càrrec de l'empresa adjudicatària els petits consumibles necessaris per tal d'executar les tasques de manteniment previstes en el contracte:

- Filtres d'aire (filtrines), olis i greixos.
- Productes de neteja tècnica (draps, escobetes, raspalls, etc).
- Pintura de imprimació, pintura de color, pinzells, brotxes i rodets de pintar.

L'adquisició del material necessari per l'objecte del servei i que no està inclòs en aquest plec tècnic podrà ser subministrat directament per Barcelona Activa o per l'empresa adjudicatària prèvia autorització i acceptació de la corresponent oferta.

Els articles consumits hauran de complir els següents requeriments de qualitat ambiental:

- Tots els articles de paper utilitzat en les tasques de manteniment (absorbents, etc.,.....) hauran de ser de paper 100% reciclat.
- Les bosses d'escombraries utilitzades en les tasques de manteniment hauran de ser de plàstic reciclat en un mínim d'un 80%.
- Els detergents i desengreixants utilitzats no podran contenir ingredients o estar ells mateixos classificats (segons l'establert a les Directives europees 67/548/CEE y 1999/45/CE i modificacions, transposades al dret estatal pel Reial Decret 255/2003) amb les següents frases de risc: R31, R40, R42, R43, R45, R46, R49, R68, R50-53, R51-53, R59, R60, R61, R62, R63 ni R64.
- En aquells casos en que sigui possible s'utilitzarà preferiblement pintures a l'aigua i es valorarà que les pintures utilitzades compleixin amb les requeriments en relació a la presència de compostos químics en la seva formulació (menors emissions de COV's, continguts de metalls pesants i toxicitat), tal com estan definits en alguna ecoetiqueta tipus I, com l'Etiqueta Ecològica Europea o equivalent.

4.3. Equips de mesura

L'empresa adjudicatària disposarà d'equips de mesura i de control, que posarà a disposició del contracte sense cost extra, que hauran d'estar degudament calibrats i certificats pel Laboratori General d'Assaig i Investigacions adscrit al Departament d'Indústria i Energia de la Generalitat de Catalunya o altres laboratoris S.C.I. per l'execució del manteniment de instal·lacions.

4.4. Bossa econòmica

El present servei disposarà d'una bossa de 45.000€/any (sense iva) que podrà ser utilitzada per la gestió dels correctius, subministrament de material i serveis tant a nivell de instal·lacions com d'obra civil que apareguin en l'edifici.

Les despeses carregades pressupostàriament cap a aquesta bossa seran autoritzades i comunicades prèviament per BA a l'empresa adjudicatària i es facturaran directament (fent referència al número de contracte), a diferència de la resta de



despeses que no vagin imputades a la bossa econòmica, que seran formalitzades prèviament pel departament de compres i la seva facturació anirà lligada a un número de comanda.

Entre aquestes despeses, s'inclou el preu d'especialistes del servei, és per això que les licitadores en el Sobre 2B hauran de presentar el preu hora dels oficials de primera les diferents especialitats relacionades amb el present plec tècnic (frigorista, electricista, pintor/a, paleta/ fuster/a) que s'aplicaran en les ofertes que es presentin durant el servei. Els preus es mantindran fixes durant la vigència del mateix.

4.5 Gestió ambiental

Aigua

Totes les instal·lacions d'aigua (aixetes de rentamans, dutxes, fluxors, cisternes, etc...) s'hauran d'ajustar a estàndards de qualitat ambiental establerts del distintiu de garantia de qualitat ambiental per sistemes d'estalvi d'aigua. El manteniment d'aquests cabals es considera part del correcte funcionament de les instal·lacions d'aigua i és part substancial de la gestió ambiental dels serveis de manteniment.

L'empresa adjudicatària mantindrà un registre dels estàndards ambientals de les instal·lacions d'aigua, proposarà la substitució de mecanismes no eficients i lliurarà la documentació corresponents als nous mecanismes i sistemes per a la seva autorització.

Residus

L'empresa adjudicatària gestionarà els residus no especials, assimilables a domèstics, d'acord amb el sistema de recollida selectiva urbana. Per tant, haurà de garantir la separació de les fraccions: paper/cartró, vidre, envasos lleugers, orgànica i rebuig. El personal no utilitzarà les papereres i contenidors generals de l'edifici, sinó que proveirà per a cada fracció un contenidor específic propi que ubicarà a l'àrea que li sigui designada (magatzem, quartet de manteniment o similar). L'adjudicatària es responsabilitzarà de la gestió d'aquests contenidors, que regularment haurà de buidar al sistema de recollida municipal. Si per circumstàncies del servei hi ha una generació puntual d'un gran volum d'una fracció (per exemple de plàstics provinent d'emalatge d'algun lliurament de material) aquest haurà de ser traslladat a la deixalleria o punt verd municipal.

L'empresa adjudicatària gestionarà de forma correcta els residus subjectes a reglamentació específica generats per la seva activitat, així com tots aquells altres que d'acord amb la normativa municipal són objecte de recollida i tractament específic en els punts verds municipals: olis, bateries, gasos refrigerants, piles, làmpades i fluorescents, restes de pintures, dissolvents, olis minerals, aerosols, porexpan, etc.

L'adjudicatari durà un registre dels residus generats i lliurarà trimestral una còpia dels certificats de lliurament dels residus a la deixalleria o punt verd municipal i/o gestor autoritzat corresponent.

Anualment presentarà un informe (primer mes de l'any en curs), resum dels trimestrals, amb els següents continguts:

- Quantitats anuals de consumibles requerits (pintures, dissolvents, etc....) i la documentació tècnica dels productes emprats.
- Quantitats de residus generats, desglossat per fraccions, i lliurament de còpies la documentació corresponent a la seva gestió (fulls de lliurament a punts verds, certificats de gestors autoritzats,...).

L'informe podrà contenir propostes d'accions de manteniment que comportin una millora de l'estàndard ambiental de les instal·lacions.

L'empresa adjudicatària presentarà un certificat de gestió mediambiental atorgat per una entitat reconeguda, en cas de disposar d'ell, i desenvoluparà la proposta de sistema de gestió i minimització de residus que implantarà en el servei, indicant els tipus de contenidor que instal·larà, procediment de recollida fins abocament, informes emesos, etc.



5. REGISTRES, CARNETS i CERTIFICATS

Registres

Les empreses adjudicatàries i/o les empreses subcontractistes, si n'hi ha, hauran d'estar inscrites en els següents registres sempre i quan sigui pertinent:

- ✓ REIC: Inscripció en el registre d'Establiments Industrials de Catalunya. Activitat: Empresa instal·ladora i mantenidora de climatització, calefacció i A.C.S., electricitat i gas.
- ✓ REIE: Registre d'empreses instal·ladores d'electricitat.
- ✓ REIMITE: Empresa instal·ladora – mantenidora d'instal·lacions tèrmiques en edificis especialitat calefacció, i ACS, climatització i prevenció de Legionelosis.
- ✓ RECI: Empresa instal·ladora i mantenidora d'aparells, equips i sistemes de protecció contra incendis.
- ✓ Qualsevol altre que pugui ser d'aplicació.

Carnets d'instal·lador

Per poder realitzar les tasques d'instal·lació elèctrica, manteniment de calefacció i de climatització, s'haurà de disposar dels següents carnets:

- ✓ Carnet d'instal·lador elèctric. Categoria especialista.
- ✓ Carnet d'instal·lador- mantenidor de calefacció i ACS.
- ✓ Carnet d'instal·lador – mantenidor de climatització.

Montse Charle Torre
Directora de Recursos Econòmics i Serveis Generals
BARCELONA ACTIVA SAU SPM

Barcelona, a la data de signatura.