



## **PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR EL CONTRATO MIXTO DE ELABORACIÓN DEL PLAN DE MANTENIMIENTO Y PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LOS EDIFICIOS ADSCRITOS AL ENTE PÚBLICO DE COMUNICACIÓN DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS**

### **1) PLAN DE MANTENIMIENTO**

1.1. Elaboración de un documento en el que se recoja, de acuerdo con la normativa vigente y las especificaciones de los fabricantes, todas las actividades periódicas a realizar en las instalaciones

1.2. El documento deberá contener como mínimo:

- Descripción de las acciones por cada área de actuación con su correspondiente periodicidad
- Diferenciación de las revisiones preceptivas conforme a la normativa vigente y a las especificaciones de los fabricantes y las revisiones propuestas por el contratista por encima de los mínimos obligatorios

1.3 El documento deberá incluir una ficha individualizada por cada servicio a mantener.

### **2) SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL**

2.1. Ubicación de los inmuebles

El primer inmueble se halla en Gijón, en el Camín de les Clarises nº263, en el antiguo convento de las Clarisas, adosado a la Laboral Centro de Arte. Es un edificio singular y circular y actualmente alberga al Ente Público de Comunicación del Principado de Asturias, a la Televisión del Principado de Asturias y a la Radio del Principado de Asturias.

El segundo inmueble se halla situado en el Parque Científico y Tecnológico de Gijón C/Luis Moya Blanco nº 82 y en él se hallan dependencias de producción de programas.

2.2. Descripción de las instalaciones y equipos a mantener en el Camín de les Clarises nº263:



- ELECTRICIDAD :

. Electricidad en baja tensión suministrada en corriente alterna trifásica con neutro a 400 V entre fases y 230 entre fase y neutro, a la frecuencia de 509 Hz. La alimentación procede de un Centro de Transformación de la Laboral

. Cuadro general de baja tensión formado por 8 módulos metálicos, mod. Prisma P de MG.

. Cuadro mando y protección planta baja formado por 2 armarios metálicos de la serie Cofret G de 27 módulos.

. Cuadro mando y protección planta Baja SAI formado por 1 armario metálico serie Cofret G de 27 módulos.

. Cuadro mando y protección planta Primera. 3 Armarios metálicos de la serie Cofret G de 27 módulos.

. Cuadro mando y protección planta primera SAI. 1 Armario metálico serie Cofret G de 30 módulos.

. Cuadro mando y protección planta primera ingesta. La Alimentación proviene directamente de SAI y está formado por 2 armarios metálicos de la serie G de 30 módulos cada uno de ellos.

. Cuadros secundarios planta baja y primera, se alimentan a partir de los cuadros generales de planta, modelo Pragma F de Merlin Gerín.

Hay 15 cuadros secundarios en planta baja y 18 en planta primera.

. Otros cuadros: Subcuadro almacén vehículos, Local de cuadro general y SAI y local de Grupo electrógeno.

- ILUMINACIÓN:

. 213 Ud. luminaria empotrable Ilumarte para 2 lámparas fluorescentes de 55 W.

. 65 Ud. luminaria empotrable Ilumarte para 2 lámparas fluorescentes de 55 W y 2 halógenas de 100 W.

. 9 Ud. luminaria empotrable Ilumarte para 2 lámparas fluorescentes compactas de 40 W

. 70 Ud. luminaria empotrable para lámpara halógena de 100 W

. 72 Ud. Downlight empotrable Troll para 2 lámparas fluorescentes compactas de 26 W.



- . 53 Ud. Luminaria empotrable Ilumarte para lámpara halógena de 50 W.
- . 32 Ud. Downlight empotrable Troll para lámpara incandescente de 80 W.
- . 32 Ud. Downlight empotrable Troll para 2 lámparas fluorescentes compactas de 26 W.
- . 135 Ud. Downlight empotrable Troll para 2 lámparas fluorescentes compactas de 18 W.
- . 2 Ud. Downlight empotrable rectangular Troll para lámpara halógena de 150 W.
- . 6 Ud. Apliques de pared Troll para lámpara halógena de 150 W.
- . 14 Ud. Apliques de pared Troll para lámpara fluorescente compacta de 26 W.
- . 10 Ud. Downlight empotrable marca Troll para lámpara incandescente de 80 W.
- . 3 Ud. Luminarias empotrables Ilumarte para lámpara halógena de 100 W.
- . 45 Ud. Pantalla estanca Philips para 2 tubos fluorescentes de 58 W.
- . 168 Ud. Luminaria de emergencia y señalización de 8 W/324 lúm.
- . 31 Ud. Luminaria de emergencia y señalización de 8 W / 360 lúm.
- . 2 Ud. Luminaria de emergencia y señalización adosable 8 W / 125 lúm.
- . 35 Ud. Luminaria de emergencia y señalización adosable de 8 W / 320 lúm.

- GRUPOS ELECTRÓGENOS:

- . 2 Grupos electrógenos de 500 kVAs con depósito adicional de 1.000 litros de combustible, marca Benza, motor Volvo BV 550 K. con 6 cilindros y 600 litros de combustible cada uno.

- SISTEMAS DE ALIMENTACIÓN ININTERUMPIDA:

- . 3 SAIs , marca Riello MP, uno de 200 KVAs, otro de 120 KVAs y otro de 80 KVAs.



### - CLIMATIZACIÓN:

- . 2 Enfriadoras sitas en el exterior del edificio marca Trane, modelo Ecgan 212 con 2 circuitos de refrigeración.
- . 5 Climatizadores en la zona de ingesta marca Stulz, 3 del modelo CCD100CW y 2 del modelo CCD200CW.
- . 2 Climatizadores en zona del Robot, marca Stulz, modelo CCD110CW.
- . En planta baja existen 42 fancoils marca Marstair, 22 del modelo CWCH875-95-1/50 y 20 del modelo CWCH600-25-1/50.
- . 1 Unidad de climatización en planta baja marca Koolair, modelo NB-8E serie Normablock.
- . En planta primera existen 22 fancoils marca Marstair modelo CWCH600-25-1/50.
- . En planta primera existen 29 unidades de suelo marca Aermec, de los cuales 24 son del modelo FCX 42 AS, 3 del modelo FCX 32 AS y 2 del modelo FCX 62 AS.
- . 1 Unidad de climatización para planta primera Koolair NB-11 serie Normablock.
- . 1 Unidad de climatización para plató Koolair NB-42 de la serie Normablock.
- . 1 Climatizador Local SAIs marca Daikin RR 125B7W1B.

### - INCENDIOS:

- . Sistema de detección de incendios compuesto por Central analógica Notifier mod. ID3000, con 68 detectores en planta baja y 43 en planta primera.
- . Sistema de extinción manual de incendios compuesto por lo siguiente:
  - . Planta baja:
    - 16 Extintores 6 kg. Polvo ABC
    - 5 Extintores 5 kg. CO2
    - 7 Bocas de Incendios BIE-25
  - . Planta primera, incluido plató:
    - 13 Extintores 6 kg. Polvo ABC
    - 4 Extintores 5 kg. CO2
    - 4 Bocas de Incendios BIE-25
  - . Sótano:
    - 8 Extintores 6 kg. Polvo ABC
    - 6 Extintores 5 kg. CO2
    - 3 Bocas de Incendio BIE-25



. 1 Sistema de extinción automática disparado por gas en la sala de racks de Control Central.

- MEGAFONÍA:

Sistema de megafonía compuesto por 102 altavoces y etapa de potencia, marca Improve, modelo Sisist. 24.  
Hilo musical.

- CIRCUITO CERRADO DE TELEVISIÓN:

Compuesto por 18 cámaras.

- OTROS DISPOSITIVOS:

- . Instalación de fontanería.
- . Sistema de saneamiento.
- . Control de accesos.
- . Instalación de detección de monóxido de carbono.
- . Circuito Cerrado de Televisión.

2.3 . Descripción de las instalaciones y equipos a mantener en el edificio del Parque Tecnológico de Gijón c/Luis Moya Blanco nº182.

- ELECTRICIDAD:

Electricidad en baja tensión suministrada y en corriente alterna trifásica con neutro, 400 V entre fases y 230 entre fase y neutro, a frecuencia de 50 Hz.

Su distribución eléctrica consta de 8 cuadros eléctricos distribuidos entre Planta Baja y Primer Piso.

. Cuadros en Planta Baja:

- . Hall de entrada, cuadro general planta baja formado por un armario empotrado de 48 módulos, incluyendo magnetotérmicos y diferenciales.
- . Hall de entrada, cuadro mando y protección planta baja formado por un armario empotrado de 178 módulos, incluyendo magnetotérmicos y diferenciales.
- . Hall de entrada, cuadro mando y protección planta baja, formado por un armario de 60 módulos, incluyendo magnetotérmicos y diferenciales.



- . Cuadro de mando de luces de planta baja.
- . Sala de grabación de audio, cuadro mando y protección planta baja, formado por un armario empotrado de 38 módulos, incluyendo magnetotérmicos y diferenciales.
- . Sala de grabación de audio, cuadro mando y protección formado por un armario empotrado con 44 módulos, incluyendo magnetotérmicos y diferenciales.

. Cuadros en Planta Primera:

- . 2 Cuadros de mando y protección planta primera, formado por armario empotrado, uno de ellos con 176 módulos y el otro con 96 módulos, ambos incluyendo magnetotérmicos y diferenciales.

- ILUMINACIÓN:

- . 46 Unidades downlight empotrables para 2 lámparas fluorescentes compactas de 26 W.
- . 34 Luminarias empotrables para lámpara halógena de 50 W.
- . 106 Unidades downlight empotrables para lámparas fluorescentes compactas de 18 W.
- . 117 Pantallas Philips para 2 tubos fluorescentes de 58 W.
- . 48 Unidades de pantalla para 1 tubo de 36 W.
- . 20 Unidades de pantalla estanca 2 tubos fluorescentes de 58 W.
- . 19 Luminarias de emergencia y señalización.

- CLIMATIZACIÓN:

- .2 Unidades de climatización sitas en el exterior del edificio marca Carrier, modelo 30RH-060-A0160PEE.
- .1 Unidad de climatización sita en el exterior del edificio marca Carrier, modelo 50PZ05A9V.
- .1 Unidad de climatización autónoma en planta primera, en sala de racks Marca Daikin Mod. HQ60 (5700)

- INCENDIOS

- . Sistema de detección de incendios compuesto por 1 Central y 35 detectores de incendios, distribuidos entre Garaje, Planta Baja y Planta Primera.
- . Sistema de extinción manual compuesto por:
  - . Planta baja: 4 Extintores 6 kg. Polvo ABC, 3 Extintores 5 kg. CO2.
  - . Planta primera: 3 Extintores 6 kg. Polvo, 3 extintores 5 kg. CO2.
  - . Garaje: 8 Extintores 6 kg. Polvo, 6 extintores 5 kg. CO2.



- OTROS DISPOSITIVOS:

- . Instalación de fontanería.
- . Sistema de saneamiento.
- . Detección de monóxido de carbono.
- . 2 Racks de datos y red de datos del edificio.

- FORMA DE MANTENIMIENTO:

Según la normativa vigente en cada caso y siguiendo el Anexo de mantenimiento periódico.

2.4. Administración del servicio:

El contratista estará obligado a abrir, antes del comienzo del trabajo contratado, sede o sucursal o delegación en Asturias, en el supuesto de que no cuente con ellas, comunicando a la Secretaría General su dirección y señas del personal que se encuentre al frente.

La empresa adjudicataria será responsable del Servicio ante el Ente Público. Al objeto de coordinar las relaciones que con motivo del desarrollo de los trabajos de la presente contratación, se establecerá entre el Ente Público y la empresa adjudicataria la designación de un representante cada una que actuarán como portavoces en todas las acciones que precisen de su conformidad. En este sentido, se establecerán el método y las actuaciones a seguir en la ejecución diaria de los trabajos de mantenimiento, su seguimiento y control, su registro en libros dispuestos a tal fin, etc.

Asimismo, el adjudicatario deberá designar, a partir de la notificación de la adjudicación, un técnico con titulación de ingeniero o ingeniero técnico, especialista en mantenimiento, como responsable del servicio en las instalaciones y único interlocutor válido ante el Ente Público de Comunicación. El nombramiento de este técnico deberá ser comunicado al citado Ente Público y aceptado por esta. Los trabajos a desarrollar por dicho técnico, serán entre otros:

- a) Contacto permanente a través de “busca” con el responsable del Ente Público.
- b) Será responsable directo ante el Ente Público del buen funcionamiento de las instalaciones a mantener.
- c) Ordenará la realización, seguimiento y control de las operaciones periódicas de mantenimiento descritas en este pliego, reflejando los resultados en el correspondiente libro de mantenimiento del edificio, haciendo llegar mensualmente partes e informes al responsable del Ente Público.



d) Vendrá obligado a comunicar con la suficiente antelación, las situaciones en que cualquier instalación requiera reparaciones de importancia, cambio de equipos, etc.

e) Toma de todo tipo de decisiones que afecten al servicio contratado.

La empresa adjudicataria será responsable de la puesta en marcha de toda la mecánica operativa, establecimiento de procesos, definición y preparación de recursos, etc., que conlleven a la ejecución rigurosa y eficaz del servicio contratado.

La empresa adjudicataria será responsable de la conducción del sistema, con presencia continuada en el centro de control, 24 horas al día, de lunes a domingo.

La empresa adjudicataria realizará sobre las instalaciones, objeto de esta contratación, las operaciones de gestión, mantenimiento preventivo, mantenimiento predictivo, gestión del mantenimiento correctivo, regulación y vigilancia, necesarios para garantizar la mejor conservación de la misma y para asegurar la obtención en cada momento, de todas las prestaciones previstas y ofrecidas por el fabricante de cada equipo, tales como temperaturas, presiones, velocidades, intensidades, voltajes, rendimientos, etc., siempre que las condiciones de la instalación respondan a lo exigido en los respectivos documentos técnicos (manual **técnico** del fabricante).

El contratista deberá aceptar el estado en que se encuentren las instalaciones a mantener, en el momento del inicio del Contrato. Para ello, una vez adjudicado el mantenimiento, inspeccionará el funcionamiento de las mismas y elaborará un informe detallado sobre las eventuales anomalías y deficiencias observadas que puedan afectar al correcto funcionamiento de la instalación, así como al cumplimiento del contrato. Dicho informe tendrá la consideración de exhaustivo, por lo que todo lo que no quede reflejado en él, se entenderá aceptado tácitamente por la empresa adjudicataria como idóneo. (Exceptuando los vicios ocultos no detectables por las operaciones a las que la empresa está obligada), pudiendo serle exigidas con posterioridad las obligaciones que se dimanen de esta contratación sobre la instalación, equipos o partes admitidas como correctas. El informe se presentará en un plazo máximo de UN mes, después de la fecha del inicio del servicio contratado. En el caso de existencia de anomalías, el Ente Público podrá optar entre corregir las mismas, encargando de ello a la empresa adjudicataria, efectuar un concurso entre diversas empresas del ramo, o por el contrario no proceder a la reparación por no considerarla oportuna.

Las labores de mantenimiento correctivo se realizarán cuando sea preciso, mientras que las de mantenimiento preventivo o predictivo se realizarán en horas en que no se perjudique el trabajo.

La empresa adjudicataria deberá de proporcionar periódicamente al Ente Público una relación



de las personas que vayan a prestar sus servicios de forma continuada o parcial en el mismo, con la acreditación de su categoría profesional.

En caso de vacaciones, enfermedad y otras situaciones equivalentes, la adjudicataria tomará las medidas oportunas para mantener siempre el número necesario de trabajadores para las funciones a realizar contratadas.

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

**a) ELEMENTOS O COMPONENTES DE LA INSTALACIÓN Y EQUIPOS:**

Se consideran dentro de este apartado todos aquellos componentes que ocupando un lugar permanente en un área, equipo o instalación, sea necesario sustituirlos por deterioro, envejecimiento, desgaste, rotura o avería.

**b) MATERIALES CONSUMIBLES:**

Serán todos aquellos elementos de carácter consumible que sean fundamentales para un correcto estado, servicio o funcionamiento de las área, equipos o instalación, tales como filtros, algicidas, etc.

**c) MATERIALES COMPLEMENTARIOS DE MANTENIMIENTO:**

Se consideran dentro de este apartado todos aquellos materiales de uso continuado en las labores propias de mantenimiento, tales como aceites y grasas ordinarias, detergentes, teflón, tornillería, etc. Los materiales complementarios de mantenimiento, descritos en segundo y tercer caso y los elementos del primero cuya sustitución sea motivada por un incorrecto funcionamiento prolongado del equipo debido a un mal mantenimiento, quedarán incluidos dentro del presupuesto de este contrato.

La reparación de averías en los equipos que sean subsanables, bien por la propia reparación de la máquina o elemento de ésta, o por sustitución de las piezas o componentes averiados, se realizará por la empresa adjudicataria aunque dicha reparación tenga que realizarse por empresa ajena o por el fabricante de los mismos, exigiéndose, en todo caso, la aprobación previa del presupuesto por parte del Ente Público de Comunicación.



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

Todos los equipos, aparatos o materiales sustituidos, serán retirados por cuenta de la empresa adjudicataria, salvo orden en contra del Ente Público, así como el transporte, carga y descarga, apilado, manipulación, uso de contenedores si fuesen necesarios y retirada de productos.

Cualquier intervención no amparada por este Pliego o por el Pliego de Prescripciones Técnicas, requerirá en todos los casos, presupuesto previo y autorización expresa, por parte del Ente Público antes de su ejecución.

Las empresas licitantes deberán aportar, relación de los medios de trabajo, herramientas y aparatos de medida, que por especialidad, estime necesarios para la correcta realización de los trabajos contratados, y se comprometan a disponer para efectuar el servicio a contratar, siendo exigible a la adjudicataria tal aportación de medios en cualquier momento del período de duración del contrato.

En cualquier caso, el personal destinado para la realización de los trabajos, deberá de disponer de utillaje y herramientas suficientes en su local del edificio, para la correcta realización de los mismos.

La empresa adjudicataria cumplirá en todo momento las instrucciones que al respecto dicte el Ente Público.

La empresa adjudicataria estará obligada a realizar la puesta en marcha y parada de la - instalación contratada en los plazos que establezca el Ente Público, siempre que tales maniobras sean técnicamente posibles.

Durante los períodos de puesta en marcha, la adjudicataria dispondrá del personal necesario para realizar una vigilancia continuada de la instalación, que permita conocer en cada momento la situación de trabajo de todos los elementos que las componen y el estado de los diferentes equipos de medida, control y alarma, con el fin de garantizar al máximo la seguridad e integridad física de las personas y las cosas.

Asimismo realizará puestas en marcha periódicas (se contemplará tal obligación en los planes de mantenimiento preventivo incluidos en el programa de trabajo) de aquellas instalaciones o equipos que solo se utilicen en momentos de emergencia, riesgo o catástrofe.



Colaborará también en lo que se indique en el Plan General de Autoprotección del Edificio.

La empresa adjudicataria deberá de indicar cualquier defecto o anomalía en el funcionamiento del equipo o instalación, que disminuya su rendimiento, produzca un mayor gasto energético o pueda ser motivo de una futura avería, debiendo presentar los informes técnico-económicos necesarios para su corrección con suficiente antelación.

La empresa adjudicataria garantizará en todo momento, el cumplimiento estricto de la periodicidad y calidad en la ejecución del Programa de Trabajos presentados por el contratista y aprobados por el Ente Público de Comunicación.

La empresa adjudicataria llevará el control de todos los materiales de repuesto o consumo utilizados en la reparación y mantenimiento de la instalación, entregando una relación valorada del material empleado mensualmente además de la específica en cada parte del trabajo.

Las operaciones o reparaciones cuya ejecución implique parada de la instalación, serán realizadas durante los horarios que señale a estos efectos el Ente Público, siendo válidos cualquiera, tanto día o noche, laborable o festivo.

La empresa adjudicataria, se responsabilizará de la limpieza y buen estado de pintura de cada uno de los equipos, máquinas o elementos de la instalación con objeto de asegurar su mejor estado de presentación y conservación.

En el desarrollo de los trabajos, objeto de este contrato, será de obligado cumplimiento toda la actual normativa legal y la que se pudiera producir durante la vigencia del contrato.

La vigilancia, dirección e inspección del cumplimiento del contrato corresponde al Ente Público, que podrá dar al contratista las instrucciones precisas, siempre que no supongan modificación de la prestación contratada, ni se opongan a lo establecido en las disposiciones vigentes de aplicación, ni a los requisitos y condiciones recogidos en los Pliegos que sirven de base a esta licitación.

El Ente Público podrá tomar, además en cualquier momento, las medidas de control complementarias que considere oportunas para la vigilancia del correcto cumplimiento de las obligaciones a que está sometida la adjudicataria como consecuencia del presente Pliego, del Pliego de Prescripciones Técnicas y de las que se contemplen en el contrato que se formalice.



El contratista deberá facilitar al Ente Público, dentro de los 10 primeros días del mes, un informe técnico acerca de la actividad desarrollada en el mes anterior, con indicación de averías, defectos o anomalías en la instalación, (mantenimiento preventivo, correctivo, averías) y horas empleadas (control de actividad).

Gijón 30 de enero de 2008  
EL DIRECTOR TÉCNICO

Fdo. José Luis Romero