

## TORRE MARENOSTRUM

### ANEXO 3. Procedimientos y normas básicas a tener en cuenta para los trabajos de implantación:

A modo general deberán tenerse en cuenta lo siguiente:

No se podrán hacer obras que afecten a la estructura o seguridad del edificio, a sus instalaciones, elementos y servicios comunes (fachada, cubiertas, vestíbulos, escaleras, etc.) o al correcto funcionamiento de tales elementos, servicios e instalaciones.

No se autorizan trabajos que supongan la realización de obra de fábrica, ni la construcción o demolición de cualquier elemento arquitectónico.

Las obras que se realicen deberán poder desmontarse o retirarse del edificio sin menoscabo o deterioro del mismo

Las obras e instalaciones que se lleven a cabo deben ser susceptibles de ser autorizadas por los organismos públicos competentes y se realicen en base a un proyecto técnico y dispongan de la correspondiente licencia y autorización administrativa.

Si se fuera a instalar equipos de clima extras privativos con anterioridad se consensuará con el FM del edificio su ubicación en la cubierta y cumplimentar el CAE mediante la firma de la carta de compromiso y la entrega de la evaluación de riesgos del trabajo concreto que se vaya a realizar y las medidas de protección de daños a terceros que se tomarán; esta documentación se facilita a nuestro coordinador quien enviará el acta de conformidad.

Cualquier duda técnica se puede contactar con nuestro FM Dardo González [dgonzalez@pfmanagement.com](mailto:dgonzalez@pfmanagement.com)

#### Trabajadores, horarios, acopios:

La recepción del edificio debe disponer de la relación de trabajadores que asistirán a la obra para autorizar su acceso; para ello enviar el listado al mail [conserjeria.torremarenostrum@externos.inmocolonial.com](mailto:conserjeria.torremarenostrum@externos.inmocolonial.com) Deberá identificarse el responsable y su teléfono para contactar en caso de necesidad.

**El horario para la entrada y salida de materiales no coincidirá con las horas punta de acceso de trabajadores de las oficinas, aproximadamente de 08:30 a 09:30h y de 13:30 a 15:00 h.**

Únicamente se utilizará el montacargas para subida de material y operarios y este deberá estar protegido tanto las paredes como el suelo de la cabina con material resistente. Estas protecciones deberán sustituirse en caso de deterioro

**Los trabajos que generen ruido fuerte y continuado no se podrán realizar en horarios de oficina. Únicamente se podrán realizar este tipo de trabajos antes de las 09:00 h, entre las 14:00 y 15:30h y a partir de las 18:00 h.**

No se podrá depositar material en las zonas comunes de la planta 7<sup>a</sup>. La limpieza de esta zona será a cargo de la obra y cualquier desperfecto en esta zona se imputará al cliente.

Para acceder al edificio fuera del horario habitual de oficinas por parte de personal de obras debe rellenarse un excel y enviarse a [conserjeria.torremarenostrum@externos.inmocolonial.com](mailto:conserjeria.torremarenostrum@externos.inmocolonial.com) y al COS colonial@jci.com

#### Modificaciones y ampliaciones en instalaciones.

**Obra Civil.** Planos en pdf y dwg del estado final de la Implantación realizada en cada planta, con la distribución y particiones finales. Indicar si se han realizado modificaciones o alteraciones en carpintería de aluminio o cristalería de fachada. Modificaciones de techo. Pasos entre forjados. En general reflejar todas las modificaciones que se hayan realizado con respecto al estado inicial en el cual estaba la planta en el momento de su entrega al usuario. La pintura que se utilice debe ser inolora o en caso contrario coordinar con el gestor técnico su realización en fin de semana y tomando medidas para minimizar su propagación por el resto del edificio.

**Climatización – Ventilación.** Se debe aportar planos finales en pdf y dwg con la implantación definitiva de todos los equipos que hayan sido objeto de modificación, ya sea porque se hayan desplazado, modificado o hayan sido objeto de modificación; ampliación, sustitución o eliminación. Se debe reflejar el estado final de conductos de distribución, red de condensados y conexión a bajantes de evacuación, elementos terminales, sondas, válvulas, compuertas, actuadores, reguladores etc. En el caso que se hayan realizado modificaciones o introducidos equipos que pudieran alterar el estado inicial de la arquitectura del sistema se deberá aportar justificación técnica que dichos elementos / equipos mantienen las condiciones iniciales de diseño y no alteran las condiciones funcionamiento de la planta en cuestión y que no tienen repercusión en el equilibrio del resto del edificio.

**Protección Contra Incendios: Extinción – Detección.** Se debe aportar planos finales en pdf y dwg con la implantación definitiva de todos los equipos que hayan sido objeto de modificación, ya sea porque se hayan desplazado, modificado o hayan sido objeto de modificación; ampliación, sustitución o eliminación. Se debe reflejar el estado final de Equipos Bies – Rociadores; Detectores – Pulsadores, Sirenas, Retenedores, Módulos de Control, Módulos Monitores y en general de todos los elementos componentes del sistema de Detección de Incendios y señales. Indicar si se ha implantado algún tipo de extinción automática o se han creado recintos que pudieran ser objeto de un riesgo específico no contemplado en la implantación inicial. Plano con indicación de la señalética de elementos de PCI de acuerdo a la normativa vigente e indicación de las rutas de evacuación. Es necesario que las modificaciones que se realicen en estos sistemas sean realizadas por el mantenedor oficial del Edificio. La persona de contacto es Javier Mora Lozano, [jmlozano@elecnor.com](mailto:jmlozano@elecnor.com) Móvil: 689.371.749

**Fontanería – Saneamiento.** Se debe aportar planos finales en pdf y dwg con la implantación definitiva de todos los equipos que hayan sido objeto de modificación, ya sea porque se hayan desplazado, modificado o hayan sido objeto de modificación; ampliación, sustitución o eliminación. Se debe reflejar en detalle la ubicación de los nuevos receptores de agua, válvulas de corte, puntos de conexión y recorridos de nuevas tuberías de conexión y acometidas si fuera el caso. Ubicación de equipos con sistema de acumulación-bombeo, separadores de grasas en offices / cocinas etc. Especial atención a los receptores que requieran de alimentación AF tengan llave de corte accesible y localizable.

**Electricidad.** Se debe aportar planos finales en pdf y dwg con la implantación definitiva de todos los equipos que hayan sido objeto de modificación, ya sea porque se hayan desplazado, modificado o hayan sido objeto de modificación; ampliación, sustitución o eliminación. Se deben aportar esquemas multifilares de las modificaciones realizadas en los respectivos cuadros de planta. Se debe aportar Certificado de Instalador autorizado y acta de entidad de inspección y control con resultado favorable de las modificaciones / ampliaciones realizadas en cada planta.

**Señales Débiles; Control de Accesos – Megafonía – CCTV –Telefonía – Varios.** Se debe aportar planos finales en pdf y dwg con la implantación definitiva de todos los equipos que hayan sido objeto de modificación, ya sea porque se hayan desplazado, modificado o hayan sido objeto de modificación; ampliación, sustitución o eliminación