

**PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PER A LA CONTRACTACIÓ DE LA PRESTACIÓ DEL SERVEI DE CONSERVACIÓ DE LA JARDINERIA, MANTENIMENT DE LA XARXA DE REG I NETEJA DELS ESPAIS LLIURES ENJARDINATS DE L'EDIFICI A3 I LA URBANITZACIÓ PARCIAL A5.**

***PROJECTE BUSINESS CENTER, FASE 1***



1.	INTRODUCCIÓ .....	4
1.1.	OBJECTE DEL CONTRACTE .....	4
1.2.	ÀMBIT D'APLICACIÓ .....	4
2.	DETALL DEL SERVEI .....	4
2.1.	PRATS .....	4
2.1.1.	SEGA DE PRATS .....	4
2.1.2.	RETALL DE VORES .....	5
2.1.3.	ENCEBALL .....	5
2.1.4.	SEMBRES I RESSEMBRES .....	5
2.1.5.	GESTIÓ DE PLAGUES .....	5
2.1.6.	REG .....	5
2.2.	ARBRAT .....	5
2.2.1.	INSPECCIÓ DE L'ARBRAT .....	5
2.2.2.	DESHERBAT .....	6
2.2.3.	ENTRECAVAT .....	6
2.2.4.	ADOBAT .....	6
2.2.5.	MANTENIMENT D'ESCOCELLS .....	6
2.2.6.	MANTENIMENT DE TUTORS .....	6
2.2.7.	PODA GENERAL .....	6
2.2.8.	REG .....	6
2.2.9.	TREBALLS DE SEGURETAT I URGÈNCIES .....	6
2.3.	ARBUSTIVES, ENFILADISSES I JARDINERES .....	7
2.3.1.	ELIMINACIÓ DE MALES HERBES .....	7
2.3.2.	NETEJA D'IMPROPIS .....	7
2.3.3.	ESCARIFICAT .....	7
2.3.4.	RASCLONAT .....	7
2.3.5.	ADOBAT .....	7
2.3.6.	RETALL I RETALL DE VORES .....	7
2.3.7.	ENCOIXINAT .....	7
2.3.8.	REG .....	8
2.4.	NETEJA DELS ESPAIS LLIURES ENJARDINATS .....	8
2.4.1.	DESHERBAT .....	8
2.4.2.	ELIMINACIÓ D'IMPROPIS .....	8
2.4.3.	BASSA LAMINACIÓ .....	8
2.5.	MANTENIMENT I NETEJA XARXA DE REG .....	8
2.5.1.	NETEJA I CALIBRACIÓ DE CANONADES PRINCIPALS .....	8
2.5.2.	NETEJA I CALIBRACIÓ DE LES ELECTROVALVULES .....	8
2.5.3.	NETEJA I CALIBRACIÓ D'ELEMENTS SINGULARS .....	8
2.5.4.	NETEJA I CALIBRACIÓ D'EMISSORS .....	9
2.5.5.	REPROGRAMACIÓ .....	9
2.5.6.	CANVI DE PILES .....	9
2.5.7.	MANTENIMENT ELEMENT EMISSOR .....	9
2.5.8.	MANTENIMENT ELEMENTS AUTOMATISMES .....	9
2.5.9.	NETEGES I DESINFECCIONS DE LES INSTAL·LACIONS .....	9
2.6.	REPOSICIONS .....	9
3.	DURADA DEL CONTRACTE I TERMINIS .....	9
3.1.	DURADA DEL CONTRACTE .....	10
3.2.	INICI DEL SERVEI .....	10
3.2.1.	PRIMERA INSPECCIÓ I ACTA DE SITUACIÓ INICIAL .....	10
3.2.2.	VALIDACIÓ DE L'INVENTARI .....	10
3.2.3.	PLA DE FREQUÈNCIES .....	11
3.2.4.	TANCAMENT DEL SERVEI .....	13
4.	ADAPTACIÓ DEL MANTENIMENT ALS ESTÀNDARS D'EFICIÈNCIA, SOSTENIBILITAT I SALUT AMBIENTAL (WELL I LEED) .....	14
4.1.1.	NETEJA SOSTENIBLE I SELECCIÓ DE PRODUCTES .....	14
4.1.2.	MANEIG INTEGRAT DE PLAGUES (X10.1 WELL) .....	14
4.1.3.	MANTENIMENT D' EXTERIORS I ZONES VERDES .....	14

4.1.4.	GESTIÓ DE RESIDUS VEGETALS I NETEJA EXTERIOR .....	15
4.1.5.	DOCUMENTACIÓ, SEGUIMENT I COL-LABORACIÓ AMB LA PROPIETAT .....	15
5.	GARANTIA I RESPONSABILITATS DELS TREBALLS .....	15
5.1.1.	SUBSTITUCIÓ DE TREBALLS O MATERIALS NO CONFORMES .....	15
5.1.2.	GARANTIA DELS TREBALLS I REPARACIONS .....	15
5.1.3.	RESPONSABILITAT SOBRE ELS DANYS CAUSATS .....	15
6.	ORGANITZACIÓ DEL SERVEI .....	15
6.1.	OBLIGACIONS DE CARÀCTER GENERAL .....	15
6.2.	PREVENCIÓ DE RISCOS LABORALS.....	16
7.	REQUISITS DE L'EMPRESA CONSERVADORA/MANTENIDORA .....	16
7.1.	MITJANS PERSONALS I TÈCNICS .....	16
7.2.	AFECTACIÓ ALS USUARIS/INQUILINS.....	16

## **1. INTRODUCCIÓ**

### **1.1. OBJECTE DEL CONTRACTE**

El present Plec de Prescripcions Tècniques, que integra la documentació contractual, té la finalitat de descriure els treballs a desenvolupar, així com definir les condicions, directrius i criteris tècnics generals, que regiran la prestació de serveis consistent en el **SERVEI DE CONSERVACIÓ DE LA JARDINERIA, MANTENIMENT DE LA XARXA DE REG I NETEJA DELS ESPAIS LLIURES ENJARDINATS DE L'EDIFICI A3 I LA URBANITZACIÓ PARCIAL A5.**

El servei que haurà de prestar l'ADJUDICATARI compren el conjunt de les actuacions de manteniment preventiu i correctiu del Core&Shell i de les instal·lacions comunes de l'edifici A3 i urbanització de les parcel·les A3 i A5, que es descriuen al Pla de Manteniment que s'acompanya al Plec de Prescripcions Tècniques de la present licitació.

En línies generals, el servei que haurà de prestar l'adjudicatari comprèn:

- Conservació i manteniment de la jardineria;
  - Espais enjardinats de la planta soterrani i planta baixa
  - Espais enjardinats de les terrasses (planta segona i tercera de l'edifici)
  - Xiprers
- Neteja dels espais lliures enjardinats;
  - Manteniment de la netedat de les superfícies verdes, paviments de sauló i/o terres i, de manera general, els paviments associats a les zones verdes,
  - Neteja de la làmina d'aigua de la bassa,
  - Gestió dels residus resultants de les tasques de conservació de la jardineria,
- Manteniment i neteja de la xarxa de reg
  - Conservació i el manteniment de tota la instal·lació, a partir dels elements d'acumulació de la xarxa de reg
  - Neteja i desinfecció de les instal·lacions (control de la legionel·la)

### **1.2. ÀMBIT D'APLICACIÓ**

S'acompanyen com a annex I els plànols de les zones, plantacions i espais a conservar i mantenir.

## **2. DETALL DEL SERVEI**

A continuació es descriuen, de manera enunciativa no limitativa, les funcions de neteja i conservació a prestar. Els materials, eines i tots els productes d'adobs, fitosanitaris, llavors, reencebaments, planta o d'altres, etc., a aportar en les funcions que es descriuen tot seguit seran a càrrec de l'adjudicatari, llevat que s'indiqui expressament el contrari.

### **2.1. PRATS**

#### **2.1.1. SEGA DE PRATS**

Haurà de realitzar-se amb la freqüència necessària de manera que l'herba no arribi a una alçada tal que estèticament o fisiològicament suposi un perjudici per a la prada:

- Per als prats amb dotació de reg es procedirà a realitzar un mínim de quatre segues anuals, distribuïdes segons s'assenyala al pla de freqüències.
- Per als prats sense dotació de reg es procedirà a realitzar un mínim de dues segues anuals, distribuïdes segons s'assenyala al pla de freqüències.

En el cas de prats en talussos es tindrà especial cura en el compliment de les normes de seguretat de treball en aquestes superfícies fent ús i comprovant l'estat dels punts de fixació i/o línies de vida.

Posterior a la sega es farà un repàs de neteja de papers, plàstics o impropis que hagin quedat a la vista després de la sega.

### **2.1.2. RETALL DE VORES**

En el límit de les àrees de prats amb espais de circulació, i amb objecte que el prat no envaeixi aquests espais, es realitzarà periòdicament – i com a mínim cada vegada que es sigui el prat- un retall de vores.

### **2.1.3. ENCEBALL**

Es procedirà al reencebament per tal de reomplir els buits que es detectin al prat segons necessitats.

### **2.1.4. SEMBRES I RESSEMBRES**

#### **2.1.5. GESTIÓ DE PLAGUES**

S'ha de realitzar mitjançant l'aplicació de pràctiques amb baix consum de productes fitosanitaris, donant prioritat, quan sigui possible, als mètodes no químics, de manera que es facin servir les pràctiques i els productes amb menys riscos per a la salut humana i el medi ambient, de entre tots els disponibles per tractar una mateixa plaga.

En l'aplicació d'aquests tractaments s'utilitzaran mitjans, productes i procediments moderns, eficaços i no tòxics ni molestos per a les persones.

Els productes hauran de complir amb allò determinat per als certificats LEED i WELL de l'edifici.

### **2.1.6. REG**

El reg haurà de fer-se amb les degudes precaucions per a evitar descalçaments i arrossegaments de terres, humus o de les pròpies llavors. Caldrà regar amb la freqüència i intensitat necessària per a mantenir el sòl en bon estat de saó.

Els regs es podran espaiar més o menys segons l'època de sembra, condicions meteorològiques, tipus de sòl i orientació del jardí. En el cas d'avaria de la xarxa de reg, i mentre no es porta a terme la reparació de la mateixa caldrà tenir en compte la realització de regs a través de mànegues de reg i aspersors mòbils per garantir la supervivència dels prats.

L'aigua consumida en aquesta funció serà a càrrec de la SPM Viladecans Mediterrània, S.L., l'adjudicatari tan sols haurà d'utilitzar l'aigua estrictament necessària, tenint molta cura que no es produeixin pèrdues d'aigua per boques de reg mal tancades, deteriorades o qualsevol altre motiu i que quedin totes les arquetes sempre tancades. Un mal funcionament en aquest aspecte provocarà un cost derivat de l'aigua consumida de més que podrà ser repercutit a l'adjudicatari.

Atès que per al reg s'utilitzaran aigües procedents de la bassa, alimentada per l'aqüífer freàtic i per aigües pluvials, l'adjudicatari haurà de garantir el compliment de totes les mesures necessàries per al control de la qualitat d'aquestes aigües.

## **2.2. ARBRAT**

### **2.2.1. INSPECCIÓ DE L'ARBRAT**

Caldrà portar, amb els membres de l'equip de la contracta, una inspecció rutinària del risc de fractures de l'arbrat, amb l'objectiu de detectar incidències, afectacions i interferències puntuals que aquest pugui generar.

Altrament, i de manera anual, el responsable tècnic del servei realitzarà una inspecció visual de l'estat de totes les estructures arbòries per a planificar les podes i altres actuacions, així com per a determinar les accions correctives necessàries.

### **2.2.2. DESHERBAT**

Es farà un desherbat dels escocells de l'arbrat un mínim de 6 cops any, segons el pla de freqüència que acompanya el present plec.

### **2.2.3. ENTRECAVAT**

Per tal de trencar la crosta superficial del sòl de l'escocell o clota, amb la finalitat de fer-lo més permeable a l'aigua i a l'aire, disminuir evaporació trencant capil·laritat del terreny i eliminant de pas totes les males herbes presents, es realitzarà entrecavat i neteja de les clotes i escocells amb una freqüència mínima de 2 cops a l'any (veure pla de freqüències).

### **2.2.4. ADOBAT**

Es realitzaran un mínim de dos adobats anuals, segons pla de freqüències

### **2.2.5. MANTENIMENT D'ESCOCELLS**

Tots els arbres hauran de tenir una clota o escocells proporcionat a la seva grandària i de manera que pugui recollir totes les aigües de reg i de pluja natural. Un mínim de dues actuacions anuals, segons pla de freqüències.

### **2.2.6. MANTENIMENT DE TUTORS**

El contractista haurà de conservar i mantenir en perfectes condicions els elements de protecció i/o subjecció dels arbres.

Es tindrà especial cura en que el tutor no faci ferides en el tronc de l'arbre, que el tutor estigui ferm i mantingui recte l'arbre, i que la cinta estigui en bones condicions.

Un mínim d'una actuació anual.

### **2.2.7. PODA GENERAL**

La poda s'haurà de realitzar sempre en l'època adequada, respectant la forma genuïna i natural dels arbres, llevat d'altres necessitats tècniques.

Es realitzarà un mínim d'una poda anual, si bé es preveu que aquesta freqüència es pugui ampliar com a necessitat de:

- Esporgues de formació fins a aconseguir el port i la forma desitjada
- Esporgues de interferències
- Esporgues extraordinàries, com ara de reducció de volum o de reformació.

### **2.2.8. REG**

En general els regs hauran de garantir una humitat en profunditat suficient per a un òptim desenvolupament de l'arbre. La periodicitat anirà en funció de l'espècie, temps de plantació, pluviometria, edat, capacitat de retenció d'aigua de les terres, etc

Atès que per al reg s'utilitzaran aigües procedents de la bassa, alimentada per l'aquífer freàtic i per aigües pluvials, l'adjudicatari haurà de garantir el compliment de totes les mesures necessàries per al control de la qualitat d'aquestes aigües.

### **2.2.9. TREBALLS DE SEGURETAT I URGÈNCIES**

Comprèn tots els treballs que siguin necessaris aplicar per tal de mantenir i restablir la seguretat afectada per l'arbrat.

## **2.3. ARBUSTIVES, ENFILADISSES I JARDINERES**

### **2.3.1. ELIMINACIÓ DE MALES HERBES**

Es farà una eliminació de males herbes amb una freqüència mínima de cinc cops anuals, segons pla de freqüències.

No es permetrà l'ús de glifosat i es tendirà sempre que sigui possible a l'eliminació mecànica de les plantes adventícies en el cas que comportin risc d'ofegament de les plantacions arbustives i de jardineres. En el cas de portar a terme tractaments herbicides, caldrà una aprovació prèvia de SPM Viladecans Mediterrània, S.L. que requerirà d'una motivació tècnica i del corresponent registre per part de l'adjudicatari.

### **2.3.2. NETEJA D'IMPROPIS**

Segons pla de freqüències.

### **2.3.3. ESCARIFICAT**

Es portarà a terme un escarificat anual de les superfícies de plantació

### **2.3.4. RASCLONAT**

Es portarà a terme un rasclonat anual de les superfícies de plantació

### **2.3.5. ADOBAT**

Es realitzaran dos adobaments anuals, segons pla de freqüència.

### **2.3.6. RETALL I RETALL DE VORES**

Vindrà marcada segons les característiques de la planta.

En la poda dels arbustos I/O ENFILADISSES presents en talussos es tindrà especial cura en el compliment de les mesures de prevenció i seguretat laboral, fent ús dels punts d'ancoratge o línies de vida que es trobin instal·lades a les zones verdes, de les quals es comprovarà el seu estat.

Es realitzarà un mínim de tres retalls anuals, si bé es preveu que aquesta freqüència es pugui ampliar com a necessitat de:

- Esporgues de formació fins a aconseguir el port i la forma desitjada
- Esporgues de interferències
- Esporgues extraordinàries, com ara de reducció de volum o de reformació.

En el límit de les àrees de plantacions arbustives i de jardineres amb espais de circulació, i amb objecte que el prat no envaeixi aquests espais, es realitzarà en cada una de les actuacions de poda previstes un retall de vores.

En el cas de les enfiladisses, que es planten per vestir paraments verticals els brots s'aniran conduint, o lligant a l'estructura. Es tindrà especial cura en podar i retallar les parts de les plantes que taponin o s'introdueixin en punts de llum, canalitzacions o similars.

### **2.3.7. ENCOIXINAT**

L'adjudicatari haurà d'aplicar encoixinat en totes les zones arbustives amb l'objectiu de mantenir el gruix existent. Segons pla de freqüència o necessitats, amb un mínim de 4 actuacions anuals.

#### **2.3.8. REG**

En general els regs hauran de garantir una humitat en profunditat suficient per a un òptim desenvolupament de les arbustives.

La periodicitat anirà en funció de l'espècie, temps de plantació, pluviometria, edat, capacitat de retenció d'aigua de les terres, etc

Atès que per al reg s'utilitzaran aigües procedents de la bassa, alimentada per l'aqüífer freàtic i per aigües pluvials, l'adjudicatari haurà de garantir el compliment de totes les mesures necessàries per al control de la qualitat d'aquestes aigües

### **2.4. NETEJA DELS ESPAIS LLIURES ENJARDINATS**

#### **2.4.1. DESHERBAT**

L'escarda o neteja d'herbes indesitjables, haurà de fer-se quan aquestes resultin visibles i facin desmerèixer l'estat dels espais pavimentats.

Es prioritzarà l'eliminació de tipus manual o físic, discriminant l'ús d'herbicides. Segons pla de freqüències i/o necessitats.

#### **2.4.2. ELIMINACIÓ D'IMPROPIS**

Veure pla de freqüències

#### **2.4.3. BASSA LAMINACIÓ**

Eliminació d'impropis, retirada de residus flotants i sòlids, i control de la qualitat de l'aigua.

### **2.5. MANTENIMENT I NETEJA XARXA DE REG**

La conservació de la xarxa de reg serà a càrrec de l'adjudicatari, incloent-hi els programadors de reg automàtic, la xarxa elèctrica, les electrovàlvules i tota la instal·lació.

L'adjudicatari vetllarà pel perfecte funcionament de totes les instal·lacions de reg i qualsevol avaria es repararà al més aviat possible i de manera que no incideixi en la bona conservació dels espais a regar (caldrà resoldre-la en un termini màxim de 24 hores si es necessita per al reg diari i de 48 hores si el reg no és diari).

#### **2.5.1. NETEJA I CALIBRACIÓ DE CANONADES PRINCIPALS**

Es netejarà i calibraran les canonades principals una vegada l'any, amb la verificació d'un arrencament individualitzat de cada sector, per detectar possibles malmeses en els conductors.

#### **2.5.2. NETEJA I CALIBRACIÓ DE LES ELECTROVALVULES**

Es netejarà i calibraran les electrovàlvules una vegada l'any.

#### **2.5.3. NETEJA I CALIBRACIÓ D'ELEMENTS SINGULARS**

Es netejarà i calibraran els elements singulars, això és les claus de pas, els filtres, els reductors de pressió, les ventoses i les boques de reg, una vegada l'any.

Revisió de peces i mecanismes.

Comprovar el funcionament de la vàlvula de ventosa i aplicació d'algicida compatible una vegada l'any.

Els filtres s'han de mantenir net d'impureses.

#### **2.5.4. NETEJA I CALIBRACIÓ D'EMISSORS**

Es netejarà i calibraran els elements emissors una vegada l'any.

Revisió de peces i mecanismes.

#### **2.5.5. REPROGRAMACIÓ**

L'adjudicatari realitzarà com a mínim, segons pla de freqüències, tres reprogramacions anuals del reg, per tal d'adequar el règim de reg a les necessitats de les plantes. Caldrà controlar amb assiduitat els corresponents missatges dels diferents problemes de funcionament que presenti el programador.

#### **2.5.6. CANVI DE PILES**

Canvi de pila dels programadors autònoms una vegada a l'any, preferiblement a finals d'hivern, segons pla de freqüències. Es recomana la utilització de piles recarregables, per tal de reduir la quantitat de residus que es generen des del servei.

#### **2.5.7. MANTENIMENT ELEMENT EMISSOR**

Es faran 18 actuacions anuals, segons pla de freqüències, de manteniment dels emissors (aspersors, difusors, goters i boques de reg).

#### **2.5.8. MANTENIMENT ELEMENTS AUTOMATISMES**

Es faran 18 actuacions anuals, segons pla de freqüències, de manteniment dels automatismes (electrovàlvules, filtres, claus de pas, vàlvules de aireació, programadors i arquetes).

#### **2.5.9. NETEGES I DESINFECCIONS DE LES INSTAL·LACIONS**

La instal·lació de reg haurà de ser sotmesa a les neteges i desinfeccions necessàries segons la normativa legal vigent per a la prevenció i control dels sistemes susceptibles de proliferació de la legionel·la.

Aquestes actuacions es duran a terme per personal amb formació i hauran de donar compliment al "*Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionel·losis*".

#### **2.6. REPOSICIONS**

Sempre que s'observin baixes en la vegetació resultat de qualsevol disfunció en les tasques de manteniment de l'adjudicatari es procedirà, a càrrec d'aquest, a una reposició d'aquestes, tenint en compte que sigui de les mateixes característiques, o si no n'hi ha, de similars.

Les aportacions de materials i productes accessoris per a aquestes reposicions les haurà de disposar l'adjudicatari.

En totes les reposicions que s'efectuïn, s'utilitzaran espècies idèntiques en característiques botàniques, edat, mida, conformació, etc., a les que en el moment de la substitució reuneixi el conjunt del qual han de formar part.

### **3. DURADA DEL CONTRACTE I TERMINIS**

### **3.1. DURADA DEL CONTRACTE**

D'acord a allò que s'estableix al PCAP, la durada del contracte serà de 1 any a comptar des de la formalització del contracte.

Existeix la possibilitat de pròrroga d'UN (1) any.

### **3.2. INICI DEL SERVEI**

#### **3.2.1. PRIMERA INSPECCIÓ I ACTA DE SITUACIÓ INICIAL**

En el termini de QUINZE (15) dies a comptar des de la signatura del contracte l'adjudicatari i els serveis tècnics de VIMED realitzaran una visita conjunta, en la que es realitzarà una primera inspecció de les plantacions, instal·lacions de reg i espais enjardinats a conservar i mantenir.

D'aquesta visita, més les comprovacions que l'empresa adjudicatària consideri necessari realitzar durant, com màxim, els 15 primers dies naturals de vigència del contracte, el Responsable Tècnic de l'empresa adjudicatària elaborarà un acta de situació detallant l'estat de les plantacions, instal·lacions i espais enjardinats a l'inici de la prestació del servei, on es recullin, si és el cas, les eventuais anomalies observades que puguin afectar al compliment del contracte.

Aquesta acta haurà de ser conformada pel Responsable Tècnic que designi VIMED, de manera que els aspectes o elements identificats que no es trobin en correctes condicions no puguin ser en cap cas imputables a actuacions de l'empresa adjudicatària.

L'Acta de situació inicial tindrà caràcter exclusiu i tot el que no hi quedi reflectit en ella serà acceptat tàcitament com a correcte a tots els efectes.

#### **3.2.2. VALIDACIÓ DE L'INVENTARI**

En el present Plec s'adjunta un inventari orientatiu de les espècies vegetals plantades, dels materials dels espais enjardinats i de la instal·lació de reg objecte de la prestació de servei.

Aquest inventari té caràcter informatiu i pot no recollir de forma exhaustiva tots els elements existents de l'edifici i espais lliures objecte del contracte.

L'omissió d'espècies, unitats o instal·lacions, o d'algun dels seus components, no eximeix l'adjudicatari de la seva obligació de manteniment.

Així mateix, qualsevol modificació, substitució o ampliació dels elements inventariats quedarà automàticament incorporada a l'àmbit del contracte, llevat que representi una alteració substancial de l'abast inicial que impliqui una modificació contractual específica.

En aquest sentit, en el termini de QUINZE (15) a comptar des de la inspecció conjunta, l'adjudicatari haurà de validar, actualitzant si s'escau, l'inventari de les plantacions, espais i instal·lacions a mantenir.

Aquesta informació passarà a formar part del Manual de conservació de la jardineria, espais enjardinats i instal·lació de reg i haurà de mantenir-se actualitzada per l'adjudicatari.

En el cas de la xarxa de reg, l'inventari haurà d'incloure com a mínim i per a cadascun dels equips d'aquesta instal·lació, la informació que es descriu tot seguit:

- Marca, model i característiques tècniques.
- Nombre de sèrie.
- Ubicació.
- Estat i vida útil estimada.
- Grau de criticitat en cas de fallida.

- Necessitat de disposar de recanvis parcial o totalment.

### 3.2.3. PLA DE FREQUÈNCIES

	FEINA	Gen	Feb	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Des	Total
PRATS	Sega prats amb reg			1		1		1				1		4
	Sega prats sense reg							1				1		2
	Retall de vores			1		1		1				1		4
	Sembres i ressembres			1										1
	Neteja impropis			1		1		1				1		12
	Enceball	Segons necessitats												Mínim 4/any

ARBRAT	Inspecció de l'arbrat	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
	Desherrat		1		1		1		1		1		1	6
	Entrecavat				1				1					2
	Adobat				1				1					2
	Formació i manteniment d'escocells				1				1					2
	Manteniment i conservació de tutors		1											1
	Poda general											1		1
	Reg	Segons necessitats												
	Treballs de seguretat i urgències	Segons necessitats												1

ARBUST JARDINERES	Eliminació de males herbes		1		1		1			1		1		5	
	Neteja impropis	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	20
	Escarificat		1												1
	Rasclonat		1												1
	Adobat		1								1				2
	Retall			1		1					1				3
	Reposició		1												1
	Encoixinat	Segons necessitats												Mínim 4/any	

NETEJA ESPAIS LLIURES	Desherrat paviments tous				1					1				6
	Eliminació d'impropis a paviments tous	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	24
	Reposició de paviments tous		1											1
	Bassa. Eliminació impropis	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	24
	Bassa. Control de la qualitat de l'aigua		1			1			1			1		4
	Revisió		1			1			1			1		4

XARXES DE REG	Neteja i calibració de canonades principals.		1											1
	Neteja i calibració de electrovàlvules		1											1
	Neteja i calibració elements singulars: clau de pas, filtre, reductors de pressió, ventosa, boques de reg.		1											1
	Neteja i calibració d' emissors.		1											1
	Reprogramació			1		1				1				3
	Canvi de piles		1											1
	Manteniment element emissors: aspersioners, difusors, goters i boques de reg.	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	1	18
	Manteniment element automatisme: electrovàlvules, filtre, claus de pas, vàlvules de aireació, programadors i arquetes.	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	1	18

### 3.2.4. TANCAMENT DEL SERVEI

Durant la fase de finalització i tancament del servei, prevista per al darrer mes del contracte, l'empresa adjudicatària a més de continuar amb la prestació del servei haurà d'elaborar i entregar al Tècnic Responsable de VIMED un informe final que descriu l'estat en què es troben les plantacions, espais enjardinats i la instal·lació de reg, assenyalant els treballs programats pendents d'executar fins a final de contracte, així com les deficiències detectades pendents de corregir si les hagués.

L'última setmana es realitzarà una visita conjunta als centres, en la que el Tècnic Responsable de l'empresa adjudicatària acompanyarà al Tècnic Responsable de VIMED per inspeccionar l'estat de la jardineria, espais enjardinats i del correcte funcionament dels sistemes i equips de la instal·lació de reg.

Si durant aquesta visita es detectés alguna deficiència relativa als últims treballs de conservació o manteniment programats realitzats, l'adjudicatari tindrà de termini fins a l'últim dia de contracte per a esmenar-los, en cas contrari el cost que d'això es derivi serà detret de la facturació pendent i si fos necessari de la fiança dipositada a l'inici del contracte.

Abans de finalitzar el servei, l'adjudicatari recopilarà i lliurarà en el format qui hagi acordat amb VIMED tota la documentació relacionada amb la prestació del servei de manteniment incloent:

- inventari d'espècies i exemplars actualitzat,
- actualització de plans, esquemes de principi, esquemes unifilars de la instal·lació de reg,
- garanties i manuals de tots els equips subministrats durant la prestació del servei,
- certificats i actes de inspeccions, etc.

Finalment si es considera que el servei prestat per l'adjudicatari ha estat correcte, el Tècnic Responsable de VIMED redactarà i signarà amb data l'últim dia de contracte el Acta de Tancament del Servei, condició indispensable previ a la finalització del contracte.

#### **4. ADAPTACIÓ DEL MANTENIMENT ALS ESTÀNDARS D'EFICIÈNCIA, SOSTENIBILITAT I SALUT AMBIENTAL (WELL I LEED)**

L'edifici A3 Parc Activitats està en procés d'obtenció de les certificacions LEED v4 BD+C Core & Shell GOLD i WELL v2 GOLD, promogudes per VIMED com a part del compromís amb la sostenibilitat, la salut ambiental i l'eficiència operativa. Aquestes certificacions apliquen sobre la nova edificació, però també sobre les zones verdes i espais enjardinats d'aquest.

En aquest context, l'empresa adjudicatària del servei de conservació i manteniment de la jardineria, espais enjardinats i xarxa de reg estarà obligada a adaptar les seves actuacions, productes i protocols als requeriments derivats d'aquestes certificacions, conforme a l'especificat en les polítiques específiques aportades per la propietat i recollides en el document que s'acompanya al present plec com a Annex II "Requeriments O+M+Admin VIMED".

Les obligacions mínimes que haurà de complir l' empresa mantenidora es resumeixen a continuació:

##### **4.1.1. NETEJA SOSTENIBLE I SELECCIÓ DE PRODUCTES**

- Ús obligatori de productes de neteja amb etiqueta ecològica certificada (UE Ecolabel, Blauer Engel, Nordic Swan, o altres reconeguts segons ISO 14024).
- Es prohibeix l'ús de productes amb substàncies classificades com a perilloses per a la salut humana o el medi ambient segons el Reglament CLP (CE) N° 1272/2008.
- Es prioritzarà l' ús de sistemes de neteja amb aigua ionitzada o electrolitzada, sempre que estigui tècnicament i funcionalment justificat.
- Els procediments de neteja hauran de minimitzar l'emissió de compostos orgànics volàtils (COVs) i garantir la seguretat dels ocupants i del personal.

##### **4.1.2. MANEIG INTEGRAT DE PLAGUES (X10.1 WELL)**

- S'aplicarà un enfocament de control integrat de plagues, prioritzant mètodes físics o biològics i minimitzant l' ús de biocides.
- Qualsevol ús de pesticides requerirà aprovació prèvia de la propietat.
- El proveïdor de control de plagues haurà d' estar qualificat i registrar totes les actuacions, inspeccions i productes utilitzats.

##### **4.1.3. MANTENIMENT D' EXTERIORS I ZONES VERDES**

- El manteniment de la urbanització, jardins, xarxa de reg i paviments es realitzarà conforme a la Política de Maneig de Lloc (LEED SSp).
- Les superfícies exteriors s' hauran de netejar preferentment només amb aigua o amb productes autoritzats ecològicament.
- Es realitzarà el control i retirada d' espècies invasores conforme als llistats oficials de la Generalitat de Catalunya.
- El sistema de reg s' haurà de mantenir en condicions d' eficiència i mínima pèrdua d' aigua, amb registres periòdics.

#### **4.1.4. GESTIÓ DE RESIDUS VEGETALS I NETEJA EXTERIOR**

- S'haurà de garantir la recollida selectiva i derivació de residus vegetals i sòlids fora d'abocador.
- Les zones enjardinades, escocells i jardins intensius s'hauran de mantenir nets, operatius i lliures de plagues.

#### **4.1.5. DOCUMENTACIÓ, SEGUIMENT I COL·LABORACIÓ AMB LA PROPIETAT**

- L'empresa adjudicatària haurà de disposar de registres periòdics de productes emprats, inspeccions realitzades i resultats obtinguts, amb traçabilitat completa.
- Haurà de col·laborar activament amb la propietat en auditories LEED i WELL, aportant els documents i justificacions necessàries.
- El personal assignat a l'edifici haurà de rebre formació específica en els procediments de sostenibilitat exigits per les certificacions.

Aquestes obligacions seran de compliment obligatori durant tota la vigència del contracte, i la seva inobservança podrà suposar penalitzacions o resolució contractual conforme al disposat en els Plecs i normativa aplicable.

### **5. GARANTIA I RESPONSABILITATS DELS TREBALLS**

#### **5.1.1. SUBSTITUCIÓ DE TREBALLS O MATERIALS NO CONFORMES**

Durant l'execució del servei, la propietat o la direcció facultativa podrà ordenar al contractista retirada o desmuntatge immediat de qualsevol material, component o treball que no compleixi amb requisits tècnics, de qualitat o normativa establerts en el contracte.

El contractista haurà de substituir aquests elements per altres adequats, sense cost addicional i dins del termini que se li indiqui expressament.

#### **5.1.2. GARANTIA DELS TREBALLS I REPARACIONS**

Totes les reparacions, substitucions de peces i actuacions realitzades pel contractista quedaran garantides per un període mínim d'UN (1) any des de la seva execució, llevat que el fabricant o proveïdor dels elements instal·lats ofereixi un termini superior, cas en el qual prevaldrà aquest últim.

#### **5.1.3. RESPONSABILITAT SOBRE ELS DANYS CAUSATS**

El contractista serà responsable de tots els danys que es produeixin a la jardineria, espais enjardinats i a les instal·lacions o equips de reg com a conseqüència de:

- Una execució incorrecta dels treballs de conservació i/o manteniment.
- L'ús de materials inadequats o defectuosos.
- L'omissió o negligència en la realització de les operacions de conservació i manteniment.

Qualsevol dany ocasionat per aquestes causes haurà de ser reparat íntegrament pel contractista, sense que això suposi cap cost per a la propietat.

### **6. ORGANITZACIÓ DEL SERVEI**

#### **6.1. OBLIGACIONS DE CARÀCTER GENERAL**

L'empresa adjudicatària haurà de disposar de tots els recursos necessaris —tant humans com materials— per garantir la correcta conservació i manteniment de la jardineria, espais enjardinats i instal·lació de reg.

Això inclou la capacitat tècnica i de gestió adequada per dur a terme totes les activitats requerides.

Així mateix, haurà d'adscriure al contracte el personal necessari, amb la qualificació professional adequada per executar les tasques de conservació previstes. També haurà de posar a disposició els recursos tècnics idonis per a una execució eficient del servei, incloent —entre d'altres— equips de transport, eines i utilitat específic i instruments de mesura i control.

Pel que fa a les espècies, materials i accessoris utilitzats i als elements substituïts, aquests hauran de ser, com a mínim, de qualitat equivalent a la dels originals.

Qualsevol proposta de substitució que no compleixi aquests criteris requerirà l'autorització expressa del Responsable Tècnic de manteniment de Vimed.

## **6.2. PREVENCIÓ DE RISCOS LABORALS**

És responsabilitat de l'empresa adjudicatària l'adopció de les mesures de prevenció de riscos laborals derivades de la normativa vigent, tant per als seus propis treballadors que prestin serveis en les instal·lacions de VIMED com per als de possibles subcontractes per a aquest fi.

L'empresa adjudicatària està obligada a reprogramar els treballs i / o a adoptar mesures addicionals de protecció en cas que fos requerit pel Responsable Tècnic de VIMED si les circumstàncies ho justifiquen.

Tot i que VIMED té llibertat per decidir si acompanya o no als treballadors de l'empresa adjudicatària en l'exercici del seu treball, en cap cas la seva presència eludeix de les responsabilitats d'aquesta.

## **7. REQUISITS DE L'EMPRESA CONSERVADORA/MANTENIDORA**

### **7.1. MITJANS PERSONALS I TÈCNICS**

L'empresa adjudicatària tindrà l'estructura suficient com per atendre totes les necessitats que es deriven del present Plec i como mínim disposarà dels següents perfils:

<i>Càrrec</i>	<i>Experiència mínima en aquest càrrec</i>
Oficial 1ª Jardiner/a	5 anys
Jardiner/a	5 anys
Auxiliar Jardiner/a	2 anys

### **7.2. AFECTACIÓ ALS USUARIS/INQUILINS**

Les tasques de conservació i manteniment de la jardineria, espais enjardinats i la instal·lació de reg, que es regulen mitjançant el present Plec, s'hauran de realitzar de tal manera que les activitats pròpies de l'edifici es puguin desenvolupar de la forma més confortable possible, per part dels seus usuaris.

En aquest sentit, l'empresa adjudicatària restarà obligada a:

- Adaptar els horaris de treball a les necessitats dels usuaris de l'edifici, en coordinació amb els serveis tècnics de VIMED.
- Minimitzar les tasques sorolloses mentre hi hagi usuaris en el mateix edifici.
- Protegir i aïllar els àmbits d'actuació convenientment quan es produeixi pols, per a què aquesta no envaeixi altres espais en ús

A més, els serveis tècnics de VIMED hauran de comunicar a l'adjudicatari si en algun dels espais de l'edifici es donen condicions especials, per de prendre les mesures adients pel que fa a horaris de treball, productes a utilitzar, etc.

**Sr. Enric Serra i del Castillo**

**Conseller Delegat**

**S.P.M Viladecans Mediterrània, S.L.**

**ANNEX I. PPT**

**PLÀNOLS DE LES ZONES, PLANTACIONS I ESPAIS A CONSERVAR I MANTENIR**

---

Enllaç de descàrrega: [PLÀNOLS](#)

**ANNEX II. PPT**

**Requeriments O+M+Admin VIMED. CERTIFICATS LEED I WELL**

---

Enllaç de descàrrega: [LEED - WELL](#)