

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO DE
GESTIÓN INTEGRAL DE LOS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE LAS
INSTALACIONES DEPORTIVAS Y PISTAS ELEMENTALES ADSCRITAS
AL DISTRITO DE MORATALAZ 2011-2012**

Exp. N° 300/2010/438

Cláusula 1
OBJETO

El objeto del presente Pliego es regular las condiciones técnicas a las que ha de sujetarse la prestación de los servicios complementarios que resultan necesarios para el normal funcionamiento de las actividades que se desarrollen en las instalaciones deportivas y pistas elementales adscritas al Distrito.

Con arreglo al presente Pliego se denominan **servicios complementarios** todos aquellos, distintos de la actividad principal a la que se destinan los edificios o equipamientos municipales del Distrito, y que coadyuvan a su normal funcionamiento en condiciones de seguridad, salubridad y confort. Estos servicios complementarios son los que se relacionan a continuación y su régimen específico se encuentra regulado en los correspondientes Anexos de este Pliego que forman parte inseparable del mismo.

Se denomina **gestión integral** de los servicios complementarios a la actividad consistente en la puesta a disposición, a favor de un único contratista, de la gestión de la totalidad de los servicios complementarios vinculados a un mismo equipamiento o grupo de equipamientos. En el presente Pliego se identifica el equipamiento o grupo de equipamientos en los que, de manera integral, se prestarán conjuntamente la totalidad de los servicios complementarios necesarios para su buen funcionamiento.

Los **edificios** que constituyen el objeto de este contrato y los servicios que precisan los mismos se relacionan en el **Anexo I** de este Pliego. Por su parte, las **condiciones técnicas** específicas aplicables a cada uno de los **servicios** se recogen por su parte en los correspondientes **Anexos** que son los siguientes:

ANEXO I Relación de edificios objeto del contrato

ANEXO II Mantenimiento General de Instalaciones y Elementos Constructivos

ANEXO III Mantenimiento de Aparatos Elevadores

ANEXO IV Mantenimiento de Instalaciones de Seguridad

ANEXO V Suministro y Reposición de Recipientes Higiénicos Sanitarios y mantenimiento de aparatos bacteriostáticos

ANEXO VI Mantenimiento de Zonas Verdes de Instalaciones Deportivas

ANEXO VII Ficha de control mensual

ANEXO VIII Ficha de control semanal de pistas deportivas.

Cláusula 2

ORGANIZACIÓN Y ESTRUCTURA DE LA EMPRESA, PLANIFICACION

El contrato de gestión integral de los servicios complementarios implica que el contratista se responsabiliza, por sí mismo y ante la Administración contratante, del cumplimiento íntegro y satisfactorio de la totalidad de las prestaciones objeto del contrato.

Por ello el los licitadores deberán disponer de la organización, medios técnicos, materiales y humanos suficientes que permitan acometer y realizar perfectamente la totalidad de los diferentes servicios que constituyen el objeto del contrato, respondiendo con su organización incluso de aquellos, que deban ser subcontratados.

La organización y estructura empresarial serán por tanto coherentes y adaptadas a la naturaleza y características del objeto del contrato y de sus diferentes prestaciones.

Cláusula 3

MEDIOS PERSONALES

Principios generales

El contratista deberá contratar al personal que resulte preciso para atender el cumplimiento de sus obligaciones.

En ningún caso existirá vinculación laboral alguna entre el personal que se destine a la ejecución de este contrato por el adjudicatario y el Ayuntamiento de Madrid, por cuanto el personal queda expresamente sometido al poder direccional y de organización de la empresa adjudicataria (artículo 43 del Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores)

El adjudicatario será el único responsable y obligado al cumplimiento de cuantas disposiciones legales resulten aplicables con relación a su personal, en especial las referidas a su contratación, Seguridad Social, prevención de riesgos laborales y tributaria.

En cualquier caso, la empresa adjudicataria no podrá alegar como causa del retraso o imperfección de la ejecución de la prestación la insuficiencia de la plantilla.

Obligaciones formales

La contrata dispondrá de personal suficiente para proceder de forma inmediata a las sustituciones que por ausencia, vacancia, enfermedad u otras causas resulten precisas con objeto de que no se interfiera en la prestación del servicio.

En el supuesto de que la empresa adjudicataria considere oportuna la sustitución de su personal, deberá notificarlo al Distrito con una antelación mínima de cinco días naturales. Las sustituciones que tengan su causa en la cobertura de bajas por enfermedad u otros motivos de carácter imprevisible y que no hayan podido ser comunicadas en el plazo anteriormente fijado, serán notificadas al Distrito en el momento de la incorporación del sustituto. En dichas notificaciones se expresarán las circunstancias que obligan a la sustitución y los demás datos personales del trabajador que se incorpora.

Las intervenciones del personal que se encuentren reguladas por normas o reglamentos se realizarán por personal homologado y que cuente con los correspondientes permisos y acreditaciones oficiales exigidos por la normativa de aplicación. En su caso también se deben cumplimentar los libros o documentos oficiales correspondientes con las anotaciones y observaciones pertinentes.

Todo el personal de la contrata adscrito al servicio deberá disponer de una tarjeta de identificación plastificada. En ella se hará constar:, la empresa a la que pertenece, el número de la plantilla y la categoría profesional. Dicha tarjeta irá firmada por el Jefe del Departamento de los Servicios Técnicos de Distrito y por el representante del contratista ante el Ayuntamiento o responsable máximo. Todo el personal la llevará siempre visible en los lugares donde esté desarrollando su labor profesional. En cualquier caso deberá mostrar su tarjeta de identificación cuando le sea requerida por la persona encargada o responsable del edificio de que se trate.

El contratista deberá proveer a su personal de los uniformes de trabajo necesarios para el desempeño de las tareas en los casos que así se prevé en los correspondientes Anexos.

El contratista deberá indicar de forma previa al inicio de la prestación una dirección de correo electrónico y fax a efecto de notificaciones lo que supone la aceptación de este sistema como medio válido de notificación.

Personal mínimo

El personal mínimo del que el adjudicatario deberá disponer para el cumplimiento del objeto del contrato será el siguiente:

- Un Coordinador con titulación universitaria superior o media con experiencia mínima de 4 años en gestión de edificios de las características de los que son objeto del contrato y con formación específica en prevención de riesgos laborales, referida especialmente a los trabajos relativos a la ejecución del presente contrato. Será el responsable del buen funcionamiento del edificio o conjunto de edificios y el único interlocutor válido con los responsables municipales del Distrito. Ejercerá las funciones de control, supervisión y gestión técnica de los recursos propios de la

empresa adjudicataria. Coordinará al personal adscrito al edificio y redactará los informes necesarios para que el Distrito esté perfectamente informado del cumplimiento de las prescripciones establecidas en el presente Pliego. Dichos informes se realizarán de manera independiente para cada uno de los servicios previstos en los Anexos y se presentarán con periodicidad mensual.

La presencia del Coordinador ante los responsables del Distrito podrá ser requerida en cualquier momento debiendo ser atendida por aquél.

- Un técnico responsable con titulación técnica de grado medio o superior responsable de los Anexos II, III, IV y VIII. Un responsable para los Anexos V, VI y VII.
- Demás personal descrito en cada uno de los Anexos integrantes del presente Pliego de prescripciones técnicas y específico para la ejecución de las tareas relacionadas. Este personal, a su vez, estará apoyado técnica y profesionalmente por la organización y estructura de la empresa adjudicataria.

El personal mínimo en plantilla deberá ser complementado en sus funciones con el personal de oficios que resulte necesario para la mejor ejecución del contrato, disponiéndose de tantos operarios como se estimen necesarios para la realización de las tareas especificadas en cada Anexo.

Huelga

En el eventual supuesto de huelga legal de los trabajadores adscritos a los diferentes servicios, la empresa adjudicataria deberá informar a los responsables del Distrito sobre su desarrollo y servicios mínimos que se vayan a realizar.

Una vez finalizada la huelga el adjudicatario deberá presentar un informe indicando cuáles son los servicios mínimos efectivamente realizados, el número de horas que, en su caso, se haya dejado de prestar y la dependencia en la que se haya producido el incumplimiento.

Comprobada la defectuosa prestación del servicio se procederá a efectuar por el Distrito la correspondiente deducción en la factura del mes en que se haya producido aquélla teniendo en cuenta, a estos efectos, el porcentaje de participación del edificio en el coste total del precio del contrato.

Dicha valoración se comunicará por escrito a la empresa afectada a fin de que proceda a efectuar tal deducción en la factura del mes que corresponda o, en su caso, en la del siguiente.

Cláusula 4

MEDIOS MATERIALES. NUEVAS TECNOLOGIAS

Además de los especificados en su caso en cada uno de los Anexos, el contratista dispondrá de cuantos medios materiales, técnicos, sistemas de comunicación y de cualquier otra índole resulten necesarios para garantizar el normal desempeño del servicio, así como de los instrumentos precisos

para el desarrollo de los trabajos objeto del contrato. Además contará con un vehículo de servicio a plena disponibilidad para hacer visitas de inspección conjunta a requerimiento del Distrito. Todos estos medios serán utilizados por el personal propio de la empresa adjudicataria.

Si como consecuencia de avances tecnológicos o por disposiciones legales se aprobara, recomendará u obligara la adopción de nuevos materiales, elementos o sistemas distintos de los existentes a la entrada en vigor del presente contrato, el contratista estará obligado a prestar a las instalaciones resultantes el servicio que requieran.

La instalación de estos nuevos materiales o elementos no dará lugar a modificación del contrato ni a la alteración del precio de adjudicación del mismo.

El Distrito no será responsable de las sustracciones que el adjudicatario pudiera sufrir en sus medios técnicos y materiales durante la ejecución del contrato, pudiendo éste establecer a su cargo, si lo estima oportuno, un servicio de vigilancia de aquéllos.

Cláusula 5

OBRAS E INSTALACIONES ACTUALES. SUMINISTRO DE AGUA Y ENERGÍA ELÉCTRICA

El contratista recibirá los edificios y los espacios libres de parcela, con sus servicios, obras e instalaciones, en las condiciones y estado en que se encuentren a la fecha de licitación. A este fin, los licitadores están obligados a conocer el estado de los mismos antes de redactar su oferta, para lo cual solicitarán del Distrito autorización a fin de poder acceder a los mismos. Esta autorización será emitida por el Gerente del Distrito sin que pueda suplirla el permiso del director/a de cada uno de los centros y se concederá siempre que no interfiera el normal funcionamiento de éstos.

Será de cuenta del Distrito el suministro de agua y energía eléctrica necesario para el desarrollo de los trabajos contratados.

Cláusula 6

FACULTAD DE INSPECCIONAR

El distrito podrá inspeccionar tanto al personal del adjudicatario como su trabajo en todo lo establecido en el presente Pliego, así como comprobar el servicio realizado cuando lo considere oportuno.

En caso de incumplimiento de las estipulaciones establecidas en los Pliegos de Prescripciones Técnicas y Cláusulas Administrativas Particulares, se comunicará por escrito al adjudicatario haciendo constar la anomalía detectada.

La empresa adjudicataria vendrá obligada a la corrección de las irregularidades o alteraciones que se produjesen en el servicio, so pena de

la resolución del contrato en los términos previstos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Así mismo, el Distrito podrá requerir, en el momento que lo considere necesario, la documentación relativa a sus obligaciones establecidas en la Ley de Prevención de Riesgos Laborales y sus Reglamentos de desarrollo.

Mediante la aprobación por parte de la Junta Municipal de Distrito de Moratalaz de Protocolos se podrá regular la realización específica de los trabajos. Se establecerá por parte de la empresa adjudicataria una dirección de correo electrónico específico como cauce de transmisión de los mismos y a efectos de las notificaciones que se pudieran realizar dentro de la vigencia del contrato.

Por parte de la Junta Municipal se podrá requerir a la empresa adjudicataria la presentación de las facturas conformadas por parte de los responsables de los diferentes servicios respecto de las prestaciones realizadas.

De igual forma, como ultimo Anexo a este contrato se incorpora ficha de control de trabajos que deberá ser conformada por los responsables de los centros mensualmente y presentada con los partes de trabajo y las facturas.

Cláusula 7

PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

El adjudicatario y el personal a su servicio en la prestación del contrato, tal y como se define en la letra g) del artículo 3 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, están obligados, en su calidad de encargados de tratamiento de datos personales por cuenta del Ayuntamiento de Madrid, al cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, la Ley 8/2001, de 13 de julio, de Protección de Datos de Carácter Personal de la Comunidad de Madrid y el Real Decreto 994/1999, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Medidas de Seguridad de los ficheros automatizados que contengan datos de carácter personal, así como de las disposiciones que en materia de protección de datos se encuentren en vigor a la adjudicación del contrato o que puedan estarlo durante su vigencia .

El Adjudicatario se obliga especialmente a lo dispuesto en los artículos 9, 10, 11 y 12 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y el artículo 9 de la Ley 8/2001, de 13 de julio, de Protección de Datos de Carácter Personal de la Comunidad de Madrid:

A) El adjudicatario y su personal está obligado a guardar secreto profesional respecto a los datos de carácter personal de los que tenga conocimiento por razón de la prestación del contrato, obligación que subsistirá aún después de la finalización del mismo.

El adjudicatario Incluirá una cláusula, de confidencialidad y secreto en los términos descritos, en los contratos laborales que suscriban los trabajadores destinados a la prestación del servicio objeto del presente Pliego.

B) El Adjudicatario se obliga a formar e informar a su personal de las obligaciones que en materia de protección de datos están obligados a cumplir en el desarrollo de sus tareas para la prestación del contrato, respondiendo la empresa adjudicataria personalmente de las infracciones legales en que por incumplimiento de sus empleados se pudiera incurrir.

C) El adjudicatario únicamente tratará los datos personales a los que tenga acceso para la prestación del contrato conforme las instrucciones del responsable del tratamiento, no los aplicará o utilizará con fin distinto al previsto en el contrato, ni los comunicará , ni siquiera para su conservación, a otras personas salvo autorización expresa por parte del responsable del tratamiento.

D) En el tratamiento de datos la empresa adjudicataria se obliga a cumplir las medidas de seguridad previstas en el Reglamento de Medidas de Seguridad de los Ficheros que contengan Datos de Carácter Personal.

E) El responsable del tratamiento se reserva el derecho de efectuar en cualquier momento los controles y auditorias que estime oportunos para comprobar el correcto cumplimiento por parte del adjudicatario de sus obligaciones, el cual está obligado a facilitarle cuantos datos o documentos le requiera para ello.

F) Todos los datos personales que se traten o elaboren por la empresa adjudicataria como consecuencia de la prestación del contrato, así como los soportes del tipo que sean en los que se contengan son propiedad del Ayuntamiento de Madrid.

G) Una vez cumplida la prestación contractual, los datos de carácter personal deberán ser destruidos o devueltos al responsable del tratamiento conforme a las instrucciones de aquel, al igual que cualquier soporte o documento que contenga algún dato de carácter personal objeto del tratamiento.

H) De conformidad con lo que establece el artículo 9, apartado 4 de Ley 8/2001, de 13 de julio de Protección de Datos de Carácter Personal de la Comunidad de Madrid, el incumplimiento por parte del adjudicatario o su personal de lo dispuesto en el artículo 12 de la LOPD podrá ser causa de resolución del contrato, sin perjuicio de las sanciones que eventualmente correspondan conforme a la citada Ley y de las responsabilidades que por daños y perjuicios se ocasionen.

I) Durante la realización de los servicios que se presten como consecuencia del cumplimiento del contrato, el adjudicatario y su personal se someterán al estricto cumplimiento de los documentos de seguridad vigentes para los ficheros de datos de carácter personal a los que tengan acceso , así como a

las instrucciones de los responsables de seguridad de las dependencias municipales en las que desarrollen su trabajo.

J) Para los supuestos de servicios de seguridad y vigilancia, control de acceso a edificios y limpiezas se atenderán a las instrucciones concretas del órgano competente del Área de Gobierno de Seguridad y Movilidad.

K) En relación al uso de sistemas de videovigilancia y seguridad se estará a lo dispuesto en relación con esta materia en la Instrucción 1/2007 de la Agencia de Protección de Datos de la Comunidad de Madrid.

Claúsula 8. DOCUMENTACIÓN

A este respecto los licitadores deberán presentar junto con su oferta un Plan Operativo en el que aparezca con todo detalle la planificación, gestión y administración de los diferentes servicios que constituyen el objeto del contrato, así como su funcionamiento en conjunto para el equipamiento o grupo de equipamientos. Este Plan tendrá el contenido mínimo siguiente: la organización que se pretende implantar, el organigrama de los puestos de trabajo y sus relaciones entre ellos, así como sus funciones, cometidos y responsabilidades.

El Plan Operativo contemplará la organización del personal, de modo que cubra las necesidades de funcionamiento de la instalación, así como todos los aspectos señalados en las cláusulas siguientes.

Los licitadores deberán proponer en su oferta un compromiso de la plantilla relativa a los puestos de trabajo que consideren más conveniente adscribir a los diferentes centro de trabajo para la ejecución de todos y cada uno de los aspectos que comprende la prestación del servicio, teniendo en cuenta las necesidades relativas a horarios, turnos, sustituciones, etc.

Las empresas licitadoras presentarán, junto con su oferta, informe técnico de visita a las instalaciones y equipos objeto del contrato.

El adjudicatario presentará una relación nominativa del personal adscrito a cada uno de los edificios objeto del contrato, agrupada según los diversos servicios previstos en cada Anexo, especificando su categoría profesional y demás condiciones relevantes. Dicha relación se mantendrá actualizada permanentemente a lo largo de la vigencia del contrato.

Claúsula 9

NORMATIVA TÉCNICA APLICABLE

Con carácter general, se observará la normativa vigente de aplicación a todas las actuaciones que se lleven a cabo en el marco de este contrato y entre otras las siguientes:

Ley 31/1995, de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos laborales, y reglamentos de desarrollo.

Ley 11/1994, de 19 de mayo, y Texto Refundido de la Ley del Estatuto de Trabajadores, aprobado por R.D. Legislativo 1/1995, de 24 de marzo y convenios laborales sectoriales.

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Ley 23/1992, de 30 de junio, de Seguridad Privada y normativa reglamentaria que la desarrolla.

Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Ley 2/2002 de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Ley 5/2003. de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

Ley 8/1993. de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, y reglamento de desarrollo.

R.D. 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, así como el R.D. 1371/2007, de 19 de octubre, Orden VIV 984/2009 de 15 de abril y R.D. 173/2010 de 19 de febrero, que lo modifican.

R.D. 1314/1997, de 1 de agosto, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 95/16/CE, sobre ascensores, y R.D. 57/2005 de 21 de enero de prescripciones para el incremento de la seguridad en ascensores, así como la Orden 3711/2007 de 11 de diciembre de la Comunidad de Madrid sobre inspección y corrección de deficiencias.

R.D. 865/2003 de 4 de julio, y Orden 1187/1998 de la Comunidad de Madrid sobre prevención y control de la legionelosis.

Ordenanza de Conservación Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, del Ayuntamiento de Madrid.

R.D. 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, y RD 1826/2009, de 27 de noviembre, de modificación de la IT.3

R.D. 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus ITC.

R.D. 2060/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Equipos a Presión y sus ITC.

Normativa técnica sobre Instalaciones eléctricas, térmicas y de gas.

El manual para el mantenimiento ambientalmente correcto de los edificios públicos del Ayuntamiento de Madrid.

Normativa técnica sobre Instalaciones eléctricas, térmicas y de gas.

El manual para el mantenimiento ambientalmente correcto de los edificios públicos del Ayuntamiento de Madrid.

ANEXO I
RELACIÓN DE EDIFICIOS E INSTALACIONES DEPORTIVAS OBJETO DEL CONTRATO.

Nombre	Dirección	M ² construidos edificio	M ² espacio libre de parcela	Nº Aparatos elevadores	M ² Zona Verde	Horas Personal de limpieza			
ANFEVI	HACIENDA DE PAVONES, 127		2.509						
PARQUE DARWIN	FRENTE AVDA. DE MORATALAZ, 91 y93		2.333						
ECHEGARAY	ENCOMIENDA DE PALACIOS, 324		1.100						
CORREGIDOR DIEGO VALDERRABANO	DIEGO VALDERRÁBANO ESQ.VINATEROS		1.032						
HOGAR DEL FERROVIARIO	AV.MEDITERRANEO (COL.FERROVIARIOS)		2.368						
ARROYO BELINCOSO	AV.DTOR GARCIA TAPIA,76 C/V A.BELINCOSO		1.000						
PARQUE MARTALA	PICO DE ARTILLEROS,5		946						
BARRIO IV	LUIS DE HOYOS SAINZ, 150		1.058						
JOSE DE PASAMONTE	AV. DOCTOR. GARCIA TAPIA, 51		527						
ARROYO FONTARRÓN	ARROYO FONTARRÓN, 381 POSTERIOR		416						
AUDITORIO	H.PAVONES,207 POST.C/V F.CARRANTONA, 9	27	2.800						
FELIX RODRIGUEZ DE LA FUENTE	FELIX RODRIGUEZ DE LA FUENTE,13 POST.		1.032						
CARMEN AMAYA	AVDA. DOCTOR GARCÍA TAPIA, 28-30		1.508						

Nombre	Dirección	M ² construidos edificio	M ² espacio libre de parcela	Nº Aparatos elevadores	M ² Zona Verde	Horas Personal de limpieza			
AV.MORATALAZ M-30	RAMON ARECES, 1		650						
PISTA DEPORTIVA PARQUE "Z"	MARROQUINA 88 POST.PARQUE MORATALAZ		400						
LYON FLANDES	LYON, 136-FLANDES, 4 POSTERIOR		288						
BRUJAS	BRUJAS C/V HACIENDA DE PAVONES		800						
PARQUE MARTALA II	PICO ARTILLEROS, 21		282						
HACIENDA DE PAVONES EL VANDEL	HACIENDA DE PAVONES, 117 (POSTERIOR)		1.320						
	CIUDAD DE AGUILAS, 9	198	3.700						
INST.DEP LILI ALVAREZ	RIVERA,4 C/V PROVENZA,3 CAÑON RÍO LOBOS	192	17.500						
DEHESA DE MORATALAZ	DR. GARCIA TAPIA 117	467	14.238						
POLIDEPORTIVO MORATALAZ	C) VALDEBERNARDO 2	7.350	78.464	1	22.530				
POLIDEPORTIVO LA ELIPA	C) FELIX RODRIGUEZ DE LA FUENTE	9.605	130.700 ¹		22.900				
FÚTBOL TIERRA	DOCTOR GARCÍA TAPIA 113		4.983						
TOTALES		17.812	208.859		145.430				

¹ En esta instalación hay 16.000 m2 de campos de fútbol de césped artificial cuya conservación no se incluye en el presente contrato por ocuparse de su mantenimiento hasta 2013 la Dirección General de Deportes.

En el caso de la adscripción de nuevos edificios o instalaciones al Distrito, la gestión integral de los servicios complementarios se incorporará al objeto de este contrato previa tramitación de la correspondiente modificación contractual, excepto en los supuestos donde esta modificación implique un aumento o disminución de la superficie afectada de hasta un 3 % en el caso de espacios libres de parcelas y zonas verdes, y hasta un 10% en el caso de superficie consruida, en cuyo caso deberá se asumido por el contratista sin coste alguno.

ANEXO II

MANTENIMIENTO GENERAL DE INSTALACIONES Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

El objeto de este Anexo es regular las condiciones técnicas que han de regir las operaciones de mantenimiento técnico integral para la conservación y reparación de los edificios adscritos al Distrito así como los espacios libres de parcela de dichas edificaciones, al objeto de garantizar su conservación y óptimo rendimiento. También se incluyen los trabajos derivados de la organización de espacios que pudieran producirse.

No se incluyen en este Anexo los trabajos en superficie ajardinada en los espacios libres de parcela de los edificios adscritos al distrito ni los trabajos de arbolado cuando se trate de zonas cuya superficie esté incluida en el contrato de zonas verdes competencia del Área de Gobierno de Medio Ambiente.

Cláusula II.1

PERSONAL

PERSONAL DE MANTENIMIENTO

El mantenimiento permanente de los edificios y espacios libres de parcela objeto de este contrato es obligación del contratista.

La ejecución de las tareas de mantenimiento, en lo que se refiere al personal que debe realizar las mismas, se articulará de la siguiente forma mediante un equipo compuesto de operarios de los oficios que se relacionan a continuación, y de cuantos otros de cualquier oficio o categoría resulten necesarios para asegurar el total cumplimiento de las obligaciones previstas en este Anexo.

- a) Albañilería
- b) Fontanería
- c) Electricidad
- d) Cerrajería
- e) Carpintería
- f) Pintura
- g) Calefacción/aire acondicionado
- h) Gas

Los operarios cualificados estarán en posesión de los carnets profesionales que se exigen para cada instalación específica. Tanto los documentos de calificación empresarial como los carnets profesionales exigidos deberán estar autorizados, registrados y en vigor en la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid.

En el caso de empleo de subcontratas, éstas cumplirán con lo preceptuado en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

La licitadores deberá aportar documentación acreditativa que demuestre la disponibilidad de un servicio atención 24 horas al día, para actuaciones en averías o incidencias objeto del contrato, sin que pueda tratarse de un teléfono de centralita automatizada ni contestador automático. Los días festivos la empresa contratista designará quien de las personas responsables del contrato (coordinador o encargados) se encuentran de guardia ante cualquier incidencia,

teniendo un teléfono a plena disponibilidad las 24 horas, cuyo número siempre será el mismo a efectos de facilitar el contacto.

Claúsula II.2

Funciones fundamentales de la empresa adjudicataria

La obligación fundamental de la empresa adjudicataria es mantener en funcionamiento seguro las construcciones e instalaciones para que sirvan sin interrupción a su fin.

Además el adjudicatario realizará las siguientes funciones:

Recoger información de las inspecciones realizadas, de los trabajos efectuados, de los controles hechos y de las anomalías reparadas.

Realizar las estadísticas por tipos de trabajos, reclamaciones recibidas, averías, características de los espacios e instalaciones, y, en general, todas aquellas que permitan una adecuación del servicio a las exigencias de la conservación.

Redactar un esquema informativo que, de forma abreviada y significativa, agrupe diaria y mensualmente, aquellos datos que permitan una orientación válida sobre las actuaciones del servicio.

Preparar junto con los técnicos del Ayuntamiento, los proyectos-programas operativos de conservación preventiva con el detalle requerido, y sistematizando el orden de las operaciones.

Vigilar que el personal a su cargo realice los trabajos e inspecciones de forma adecuada y racional, con la máxima productividad.

Preparar y redactar las órdenes de trabajo del personal a su cargo.

En las Instalaciones Deportivas Municipales, la empresa adjudicataria realizará las funciones y actuaciones previstas en estos Pliegos, sin perjuicio de las que, los responsables de dichas Instalaciones, puedan encomendar a la plantilla de personal de mantenimiento de que, en su caso, dispongan.

El personal de la contrata que preste sus servicios en cada uno de los centros municipales, deberá participar en las tareas de autoprotección que se le asignen, entre ellas formar parte de los diferentes equipos de emergencia, evacuación e intervención. En el caso de que dicho personal sea el único con presencia física en el edificio deberá asumir las tareas de Jefe de Emergencias, para lo cual la contrata deberá facilitarle la formación adecuada.

Claúsula II.3

MEDIOS MATERIALES

El contratista dispondrá de almacenes y materiales necesarios para garantizar el racional desempeño del servicio.

Dispondrá de un vehículo-taller equipado adecuadamente para asegurar la resolución rápida de las averías que se puedan producir, así como de un vehículo de apoyo para la cuadrilla de albañiles con un mínimo de material para realizar sus funciones.

El contratista dispondrá de los medios técnicos necesarios, sistemas de comunicación y furgonetas, así como las herramientas precisas para el desarrollo de los trabajos objeto del contrato, por medio de su personal propio sin que pueda ser causa de retraso la insuficiencia de estos medios.

Dispondrá, también de aquellos materiales de uso continuado en las tareas propias de mantenimiento, así como el pequeño material de cualquier tipo o instalación considerado accesorio de vida media corta y bajo coste.

Dispondrá de medios precisos, tanto materiales como personales, para las actuaciones que fueran precisas en altura, tanto de sustitución de elementos como de reparación de averías.

Materiales propios de equipos o instalaciones.

Se consideran como tales, todos aquellos materiales que ocupando un lugar permanente en un equipo o instalación es necesario sustituir por rotura, desgaste o mal funcionamiento y que son fundamentales para el funcionamiento de los equipos o instalaciones que los utilizan.

Las operaciones de reparación tendrán como fin reponer las partes afectadas para restituir a sus condiciones originales la unidad constructiva o el elemento sobre el que se actúa. Cuando el estado de un elemento no admita ya reparación, se procederá a su sustitución. Cuando el estado de una unidad constructiva o elemento de la instalación, no admita ya reparación de sus partes se procederá a su sustitución completa, atendiendo a los suministros de material necesario, el límite del coste de estas sustituciones será un 1% del precio de adjudicación del contrato. De modo que anualmente el contratista deberá asumir el coste de las citadas sustituciones hasta el mencionado porcentaje, determinándose el precio según el Cuadro de Precios del Ayuntamiento de Madrid o el Cuadro de Precios del Colegio de Arquitectos y Aparejadores de Guadalajara, en caso de precios sin descomposición se considera que el valor de los materiales equivale el 50% del valor del precio. Solamente computarán con cargo al mencionado 1% aquellas piezas o elementos, con entidad propia, cuya cuantía económica sea mayor a 1.000 € en ejecución material según los cuadros de precios mencionados, el resto de piezas y elementos será a cargo del contratista. El elemento nuevo deberá ser similar, en calidad y características, al sustituido, salvo que circunstancias obliguen a otra cosa, y siempre bajo la supervisión del técnico del Distrito. En caso de discrepancia en la reparación o sustitución de elementos, el contratista deberá por escrito mediante correo electrónico en un

plazo de 3 días, justificar su negativa a la reparación, resolviendo el responsable del contrato la controversia.

El Distrito se reserva el derecho de recuperar, para el Patrimonio Municipal, aquellos materiales, elementos e instalaciones que vayan a ser sustituidos por otros nuevos, para lo cual indicará al contratista el lugar donde deberá depositarlo, con el menor deterioro posible.

Todos los materiales empleados en las tareas de conservación, tanto en reposición de elementos sueltos como en sustituciones por obsolescencia de las instalaciones, serán materiales homologados por el Ayuntamiento, a través de sus departamentos competentes y recogidos en los Pliegos o relaciones de materiales homologados por especialidades. No obstante, habrá muchos materiales, de empleo y uso frecuente en conservación, que no estén homologados y que un empleo indiscriminado sin fijar algunas características puede originar una dispersión de calidades en función de criterios no unificados.

Dada la imposibilidad de fijar las calidades de los elementos en el servicio de mantenimiento, por la ausencia de proyectos específicos, los técnicos del Distrito, serán los que recomienden en todo momento y para cualquier tipo de obras e instalaciones, los materiales que deben emplearse en las instalaciones y sus calidades, con preferencia las que estén contrastadas, en durabilidad y en funcionalidad con otras obras e instalaciones ya realizadas.

Por tanto, el adjudicatario no es libre de imponer ni de instalar ningún material o elemento que, previamente, no haya sido conformado por el técnico del Distrito responsable del mantenimiento. Sólo si dicho material está homologado el contratista podrá disponer del que, en igualdad de prestaciones, le resulte más cómoda su adquisición, sin la consulta previa obligatoria. En cualquier caso, prevalecerá el criterio del técnico del Distrito en la elección del material, ya que es éste último el responsable de que la obra se ejecute en las mejores condiciones y, desde su punto de vista, con los mejores materiales.

Los materiales de equipos o de instalaciones que sea necesario sustituir y que no estén incluidos en la cláusula II.7 serán por cuenta del Distrito, pudiendo ser suministrados por la empresa adjudicataria previa la aprobación del correspondiente presupuesto por la Administración, debiendo incoarse el correspondiente expediente de contratación conforme la Ley de Contratos el Sector Público.

Cláusula II.4

CALIDAD TÉCNICA DEL SERVICIO

Para garantizar el cumplimiento de los tiempos máximos de respuesta y reparación, en casos de avisos urgentes, el adjudicatario dispondrá de un servicio telefónico atendido por personal de la propia empresa, que cubrirá durante todos los días del año, las 24 horas, la atención de los edificios municipales en conservación, cualquiera que sea su actividad. Un equipo de guardia polivalente atenderá cualquier emergencia durante este espacio de tiempo. Los días festivos la empresa contratista designará quien de las personas

responsables del contrato (coordinador o encargados) se encuentran de guardia ante cualquier incidencia, teniendo un teléfono móvil a plena disponibilidad las 24 horas que siempre será el mismo número a fin de una mayor eficacia.

Para los edificios en los que en algún momento se desarrollen actos de especial relevancia, se mantendrá un equipo retén como urgencia servicio, para la atención de una emergencia que se produzca en sus instalaciones, durante las horas de actividad. Un teléfono de emergencia, que podrá coincidir o no con el de guardia, estará disponible para recibir este tipo de avisos. Para actos de especial relevancia tendrán obligatoriamente que disponer de un servicio de vigilancia en los lugares en donde se desarrollo dichas actividades una hora antes de su comienzo, hasta la finalización del mismo. Tienen la consideración de actos de especial relevancia en el Distrito, la celebraciones de competiciones deportivas, u otros actos análogos que se comunicarán a la empresa contratista con al menos 48 horas de antelación.

Este servicio de guardia no podrá sustituirse, en ningún caso por contestadores automáticos, entendiéndose, en este caso, que se trata de abandono del servicio, calificando tal circunstancia como falta grave. El teléfono de guardia o emergencia será independiente del resto de teléfonos de las oficinas, y su utilización deberá reservarse exclusivamente para dichos fines.

En función del tipo de problema detectado por parte de los técnicos municipales y/o de los responsables de cada edificio se generarán tres tipos de actuaciones:

- Aviso urgente, para aquellas situaciones que pueden paralizar la normal utilización del edificio, o pueden representar graves riesgos para las personas o las cosas
- Aviso no urgente, para aquellas situaciones que, aún no paralizando la utilización del edificio, si impiden el normal funcionamiento del mismo, o pueden motivar posteriores daños, en caso de demorar su reparación.
- Todas las demás situaciones no contempladas en los dos supuestos anteriores, no requerirán aviso alguno y serán objeto de comprobación en la visita de inspección periódica, quedando reflejadas en la hoja de control correspondiente.

Los avisos realizados se atenderán en los tiempos de respuesta y reparación, establecidos en las prescripciones particulares, definidos como:

Tiempo de respuesta: es el necesario para personarse en el edificio afectado, un encargado o persona cualificada de la empresa adjudicataria, evaluará el daño y comenzará la actuación. Este tiempo de respuesta será de 2 horas para avisos urgentes y 48 horas para el resto.

Tiempo de reparación: es el necesario para restituir el elemento o instalación afectada a su estado inicial. Este tiempo de reparación será de 24 horas en el caso de avisos urgentes y 7 días para el resto.

Si el adjudicatario, por propia iniciativa y sin el previo consentimiento del técnico responsable, efectuase trabajos de mejora o que superasen el alcance que este

Anexo establece para la reparación con la finalidad de evitar reiteradas actuaciones sobre un elemento deteriorado, estos trabajos serán también considerados incluidos en el precio del contrato sin que supongan un coste adicional.

Cláusula II.4

DESARROLLO DE LOS TRABAJOS

Se entiende por mantenimiento la actividad conducente a la conservación preventiva y conservación correctiva necesarias para mantener a cada edificio, sus dependencias e instalaciones, en condiciones de uso durante su periodo de vida útil, optimizando el consumo energético, previniendo los posibles riesgos que puedan comprometer su seguridad y protegiendo su entorno de posibles agresiones. Todas estas tareas están dirigidas a conseguir una disminución en los gastos de reparación, reducción de la pérdida de valor del inmueble, así con, el ahorro derivado de la correcta utilización de las instalaciones.

Conservación preventiva son el conjunto de trabajos de entretenimiento, llevados a cabo de forma periódica, consistentes en la reposición de elementos agotados o defectuosos, sustituciones de productos o pizas consumidos o desgastados en su normal funcionamiento, inspección de los elementos constructivos y de las instalaciones, informes y documentos ante Organismos Públicos, así como aquellas operaciones de limpieza necesarias para hacer operativas las canalizaciones y conductos expuestos a un ensuciamiento persistente o temporal, incluyendo los productos y equipos especiales si fueren necesarios.

El presente contrato comprende el mantenimiento preventivo y correctivo de los edificios que sean necesarias para asegurar el normal funcionamiento de los mismos.

El mantenimiento preventivo, objeto del contrato, se realizará sobre la totalidad de los elementos constructivos e instalaciones del edificio, de acuerdo con una frecuencia semanal y sin perjuicio de las reglamentaciones en vigor obligan para el control y mantenimiento de los elementos e instalaciones, así como sobre el plan básico de actuaciones y frecuencias que se expongan en el desarrollo del Pliego.

Para los trabajos de inspección y revisiones periódicas la empresa adjudicataria presentará en los 15 días siguientes a la firma del contrato un documento técnico que comprenderá:

- Inventario de equipos e instalaciones
- Libro de protocolo de inspección del mantenimiento preventivo
- Programa-calendario de inspecciones del mantenimiento preventivo
- Estadillo-registro de inspecciones de acuerdo con la reglamentación vigente aplicable.
- Protocolo del plan de limpieza de instalaciones de agua de acuerdo con la normativa vigente de prevención y control de la legionelosis.

Se incluyen en el objeto del contrato, todas las operaciones de mantenimiento correctivo que deban realizarse como consecuencia de avisos por avería, comprendiendo todas las intervenciones precisas, incluyendo materiales y mano de obra normal y especializada (SAT de marca), para la vuelta al idóneo funcionamiento previsto en el mantenimiento. Las operaciones de mantenimiento correctivo llevadas a cabo se recogerán en un documento técnico que contendrá, como mínimo, los siguientes apartados:

- Partes de averías que en todo caso deberán indicar la fecha, incidencias si las hubiese y las medidas correctoras adoptadas
- Estadillo-registro de averías
- Archivo de partes de averías

Paralelamente al mantenimiento preventivo y correctivo, se realizarán las debidas operaciones de control de las instalaciones, que comprenderán todas y cada una de las acciones dirigidas a velar por el buen funcionamiento, la seguridad y la correcta puesta en marcha de todos los equipos integrantes de las instalaciones técnicas de los edificios objeto del contrato. Asimismo, se realizarán todas las operaciones de mantenimiento técnico-legal, de acuerdo con las reglamentaciones vigentes.

Las operaciones de mantenimiento técnico-legal comprenderán las operaciones de tipo preventivo y las revisiones periódicas establecidas en los reglamentos aplicables y serán realizados por la empresa adjudicataria o empresa autorizada, siempre por cuenta de aquella, debiendo presentar en el departamento de Servicios Técnicos la documentación acreditativa y reglamentaria exigible, con los certificados o visados oficiales obligatorios.

El personal que realice las operaciones antes citadas estará en posesión de la acreditación personal de mantenedor-reparador de acuerdo con la Orden SCO/317/2003, de 7 de febrero, por la que se regula el procedimiento para la homologación de los cursos de formación del personal que realiza las operaciones de mantenimiento higiénico-sanitario de las instalaciones objeto del Real Decreto 865/2003, de 4 de julio.

Cláusula II.6

CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS

Los trabajos a realizar por parte de la empresa adjudicatarias serán tanto los establecidos dentro del presente pliego como los indicados, dentro del objeto del contrato, por parte de los servicios técnicos de la Junta Municipal de Moratalaz mediante la remisión de de ordenes de trabajo, o bien mediante la aprobación de protocolos que regulen la realización específica de los trabajos. Se establecerá por parte de la empresa adjudicataria una dirección de correo electrónico específico como cauce de transmisión de las citadas ordenes de trabajo y protocolos.

Las facturas mensuales irán acompañadas de las HOJAS DE CONTROL correspondientes a los trabajos realizados en ese mes, consignándose en un documento cuyo modelo aprobará la Junta Municipal, donde se dejará

constancia de los trabajos realizados considerándose una de las condiciones necesarias para proceder a la conformidad de las mismas.

Siempre que se haya sustituido una pieza, elemento o componente de un equipo e instalación, se reflejará en la hoja de control. Cuando a criterio de los técnicos del Distrito encargados del mantenimiento y por la entidad del elemento colocado, sea necesario, se adjuntarán albarán y hoja de características con la marca, tipo, fabricante, y todas las características técnicas que la definan el elemento, así como duración de la garantía.

Cada hoja de control vendrá firmada por el operario, el responsable de la empresa adjudicataria y el encargado del edificio en el que se hayan realizado los trabajos. No se admitirán hojas de control que contengan únicamente el sello del edificio.

Las hojas de control describirán detalladamente los trabajos.

Cuando la Hoja de Control recoja actuaciones de conservación preventiva, es decir, se limite exclusivamente a examinar el estado en que se encuentran determinados elementos de obras e instalaciones, como puede ser la inspección quincenal obligatoria, o cualquier otra, en donde no se precise intervención de mano de obra, esta Hoja se convierte en un Parte de Inspección. Cuando se ejecuta un trabajo de conservación correctiva, tanto si se ha detectado y corregido en el momento de la inspección quincenal o cualquier otra, como si ha sido producto de una urgente necesidad, la Hoja de Control se convierte en Parte de Trabajo.

La Hoja de Control, tanto en su vertiente de Inspección como de Trabajo, deberá adjuntarse a la factura mensual.

Las deficiencias u omisiones en los partes de inspección de desperfectos o averías detectados y no declarados, si se comprueba su existencia en las fechas de inspección, serán reparados por cuenta del adjudicatario, con independencia de las actuaciones que dicha negligencia pudiera dar lugar.

Cuando se realicen operaciones de mantenimiento técnico-legal se acompañará la documentación acreditativa con los certificados o visados oficiales obligatorios, con la fecha de realización de las tareas de revisión, limpieza y desinfección general y firma del responsable técnico, protocolo, productos, dosis y tiempo de actuación.

Sin perjuicio de las mismas, mensualmente se cumplimentará una ficha cuyo modelo aprobará la Junta Municipal, y con el visto bueno de los responsables de los distintos edificios o centros, donde se dejará constancia de las actuaciones realizadas y de las observaciones que se estimen precisas.

Cláusula II.6

GARANTÍA DE LOS TRABAJOS

No se establece plazo de garantía, ya que conforme a lo regulado por la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, la naturaleza del contrato no lo exige. Sin embargo, en caso de que sea necesaria la sustitución de piezas de la maquinaria de los equipos e instalaciones, éstas quedarán garantizadas durante un año como mínimo, o un plazo superior, si así viniera establecido en la garantía de fabricación.

La empresa adjudicataria responderá de los daños ocultos, causados por la manipulación incorrecta de cualquier instalación del edificio.

El adjudicatario deberá delimitar el recinto de las obras, cuando éstas comporten riesgo para las personas. Los elementos de protección empleados se mantendrán en todo momento en perfecto estado de conservación y señalización.

Cláusula II.8

DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS Y OPERACIONES A REALIZAR EN EL MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

Se incluyen en el objeto de este contrato, todas las operaciones de mantenimiento correctivo que haya que realizar como consecuencia de avisos por avería, comprendiendo todas las intervenciones precisas para la vuelta al idóneo funcionamiento previsto en el mantenimiento preventivo consistiendo en la reparación por avería o rotura imprevista de cualquier máquina, equipo o instalación y elementos constructivos del edificio, incluyendo los materiales, mano de obra normal y especializada (SAT de marca).

Unidad Constructiva: Se considera unidad constructiva a aquel conjunto de partes y materiales convenientemente unidos y que sirven para cumplir una función tales como puerta, ventana, paramento, aparato sanitario.

Parte de una unidad, son aquellas unidades de menor entidad que en el conjunto de la misma, compuesta por varias piezas, elementos o componentes y que ejercen una función determinada de la unidad constructiva, tales como cerraduras, junquillos, válvulas, grifos, etc....

En edificación:

Mantenimiento Preventivo:

- 1) Eliminación de hojas y suciedades en los tejados, bajantes, canalones, sumideros y desagües en todos aquellos edificios que requieran esa limpieza de forma periódica manteniéndose en todo momento libres de obstáculos y suciedad. Se remitirá, al inicio del contrato y para los dos

años de vigencia, al Distrito un planning de estos trabajos a realizar con fechas en las que se prevén llevar a cabo y que serán controlados por los técnicos del Distrito pudiendo alterar el orden de realización del mismo.

- 2) Revisión general de fontanería comprendiendo aprietes de juntas, válvulas, grifos, mecanismos de cisternas latiguillos, comprobación de fugas. Una vez al mes por centro.
- 3) Revisión general de elementos anclados como espalderas, juegos infantiles, canastas, porterías y resto de material deportivo. Esta revisión será bimestral.
- 4) Inspección como mínimo semanal de las condiciones de seguridad y estabilidad de cualquier elemento existente en los espacios libres.
- 5) Trabajos de limpieza, barrido y regado, de los espacios libres de parcela e instalaciones deportivas. Estos trabajos se realizarán de forma semanal.
- 6) Revisión quincenal de las zonas deportivas, incidiendo especialmente en la seguridad de los elementos deportivos instalados, enviándose un parte fechado de revisión de cada instalación.
- 7) Eliminación de hojas y suciedades en los areneros infantiles de forma puntual, así como renovación de arena adecuada al mismo, al menos una (1) vez por arenero/año
- 8) Marcado y señalización de pistas polideportivas, porterías y canastas al menos una (1) vez por pista/año.
- 9) Desatracos de la red horizontal de saneamiento, con limpieza de al menos una vez al año de la misma mediante los medios adecuados.

En elementos constructivos

En edificación:

- 1) Precintar y/o retirar de forma inmediata cualquier elemento constructivo y/o instalación que represente un peligro, adoptando todas las medidas necesarias para evitar el riesgo de personas y/o cosas, comunicándolo a los Servicios Técnicos de la Junta de Distrito, indicando el elemento constructivo o instalación.
- 2) Desatracos de la red de la red horizontal, así como de desagües de aparatos, bajantes, canalones y sumideros, incluidos aquellos medios auxiliares, mecánicos o de transportes necesarios para su realización, tales como andamios, sistemas de elevación y camiones de desatranco incluidas las ayudas de albañilería. La reparación de cualquier fuga o rotura de una instalación incluso la reparación de los daños ocasionados ,a costa del contratista.
- 3) Reposición de aplacados, azulejos y pavimentos cuando éstos se manifiesten como desprendimientos casuales y hasta una superficie máxima de 20 m2 por edificio/mes, y por averías hasta cubrir la zona afectada, incluidos los referentes a vasos de piscinas.

- 4) Reposición de aplacados, azulejos y pavimentos por deterioro generalizado hasta una superficie máxima de 20 m² por edificio/mes, incluidos los referentes a vasos de piscinas.
- 5) Eliminación de hojas y suciedades en los tejados, bajantes, canalones, sumideros y desagües en todos aquellos edificios que requieran esa limpieza de forma puntual y limpieza una (1) vez al año de manera general en todas las cubiertas.
- 6) Reparación de goteras y humedades puntuales, sea cual sea el origen de las mismas (filtración accidental, rotura de conducciones, falta de estanquidad de cubiertas y carpinterías) con eliminación de las causas que las hayan motivado, así como reposición del material de cubrición de la zona afectada hasta una superficie máxima de 15 m² por edificio/año.
- 7) Reposición de aplacados, azulejos y pavimentos de cualquier tipo de revestimiento de fachadas, paredes y suelos, cuando se manifiesten como desprendimientos casuales y hasta una superficie máxima de 20 m² por edificio/mes, y por averías hasta cubrir la zona afectada, así como impostas, placas de coronación y vierteaguas hasta 20 m² edificio/mes.
- 8) Reposiciones de barras antipánico, muelles recuperadores, manillas, pomos o cualquier elemento de cierre sea cual sea el origen de su deterioro. Reposición de cerraduras de taquillas o armarios siempre que sean de obra y estén integrados en la edificación, no así si son elementos muebles.
- 9) Mecanismos de accionamiento de persianas, estores, cortinas, telones y todos sus elementos, cintas, ejes, motores, cierres, así como la reposición de lamas hasta un 25% de superficie de las persianas por edificio/mes.
- 10) Reparación cercos y reparación y sustitución de tapajuntas, molduras y junquillos.
- 11) Mecanismos de fijación y orientación en celosías de lamas o paneles.
- 12) Reparación, ajuste y sujeción de las hojas de madera o metálicas en puertas y ventanas, tanto interiores como exteriores, así como sustitución de junquillos.
- 13) Reparación de daños producidos por actos vandálicos de puertas de entrada e interiores en cualquier caso
- 14) Reposición de cerraduras o bombines de cerraduras por rotura pérdida o robo.
- 15) Retoques de pinturas, por deterioro general hasta un máximo de 25 m² por edificio/mes, y por averías hasta cubrir la zona afectada. Se consideran incluidos los trabajos de preparación del soporte. Si la pintura fuera para aljibes de agua de consumo, deberá certificarse su uso para los mismos tal y como establece el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano y la Orden VIV/984/2009, de 15 de abril, sobre sustancias para el agua de consumo humano que modifica el CTE
- 16) Reposición de todo tipo de vidrios y espejos con retirada de restos y limpieza de galce, colocación, sellado y estanqueidad, sea cual sea el origen de su rotura.

- 17) Sustitución de grifería de todo tipo, de llaves, válvulas, grifos, duchas, latiguillos y fluxores.
- 18) Sustitución de accesorios y mecanismos de cisternas.
- 19) Reposición de desagües, sifones, sumideros y botes sifónicos incluido el correspondiente desatranco, en su caso, y la reposición del revestimiento de superficie.
- 20) Sujeción y ajustes de aparatos sanitarios y encimeras.
- 21) Sustitución de tapas de inodoro.
- 22) Reposición de aparatos sanitarios (inodoros, cisternas, lavabos, urinarios), sea cual sea el origen de su rotura o deterioro, hasta un máximo de dos (1) unidades por edificio/mes.
- 23) Fijación a paramentos de pizarras, cuadros, accesorios de aseos y espalderas o aparatos anclados a pared en gimnasios, incluidos los elementos de nueva adquisición.
- 24) Soldadura, refuerzo o reposición puntual de rejas que afecten a un máximo de 20 ud. de barrotes por edificio/mes.
- 25) Sujeción y fijación de escaleras de piscina así como reposición del revestimiento de la superficie afectada.
- 26) Retirada de escombros y limpieza de la zona afectada por las obras así como el movimiento de mobiliario necesario para la ejecución las mismas.
- 27) Los trabajos de aislamientos y protección contra pinturas, polvo y ruidos generados por la ejecución de cualquier trabajo y que tienda a mantener la actividad propia del edificio afectado por las obras.
- 28) Reposición de falsos techos cuando éstos se manifiesten como desprendimientos casuales y por averías hasta cubrir la zona afectada.
- 29) Reposición de falsos techos por deterioro generalizado,.
- 30) Reparación y sustitución de herrajes y brazos de toldos y toldillas y reposición de telas hasta un máximo de 50 m² por edificio y año de contrato
- 31) Sustitución de elementos de señalización en materia de prevención de incendios así como de señalización viaria afecta a las instalaciones.
- 32) Limpieza de pintadas y graffitis tanto en zonas interiores como exteriores de los Polideportivos y en pistas elementales.
- 33) Resolución de humedades, filtraciones y goteras solventando el origen de las mismas.
- 34) Reparación de aparatos mecánicos de las instalaciones deportivas, incluyendo el retapizado una vez al año.

En espacios libres:

- 1) Inspección como mínimo semanal de las condiciones de seguridad y estabilidad de cualquier elemento de los polideportivos, instalaciones

deportivas elementales, así como de las zonas libres de la parcela, cumplimentándose obligatoriamente y semanalmente la ficha que se acompaña en el Anexo IX, adaptada a las peculiaridades de cada instalación.

- 2) Desatranco de la red de saneamiento, de arquetas sumideros y rejillas, incluidos los medios auxiliares tales como el camión de desatranco y las ayudas de albañilería, así como el desatranco de rejillas de depuración del perímetro de vasos de piscina.
- 3) Eliminación de hojas y suciedades de rejillas y sumideros de forma periódica y dos (2) veces al año de manera general en toda la red de patio de cada instalación, edificio o pista deportiva elemental.
- 4) Reposición de solados, pavimentos, bordillos y angulares de escaleras cuando estos se manifiesten como levantamientos casuales hasta una superficie máxima de 20 m² por edificio/mes y por averías hasta cubrir la zona afectada, así como placas de coronación hasta 20 ml/edificio/mes.
- 5) Reposición de aplacados en muros de cerramiento de parcela y en paramentos verticales de zonas de escaleras o, vallas interiores cuando estos se manifiesten como desprendimientos casuales hasta una superficie máxima de 20 m² por edificio/mes y por averías hasta cubrir la zona afectada.
- 6) Soldadura, refuerzo o reposición puntual de cerramiento que afecten a un máximo de 40 ud. de barrotes por edificio/mes o 20 m/2 de vallado al mes
- 7) Soldadura, refuerzo o reposición puntual que afecte a un máximo de 5 ud. de barrotes en puertas de cerramiento de parcela por edificio/mes.
- 8) Reposición de cerraduras o bombines de cerraduras, elementos de cierre, cerrojos, pestillos y picaportes incluso en caso de robo y actos vandálicos.
- 9) Reposición de todo tipo de vidrios en zonas exteriores y cerramientos de pistas de deportivas con retirada de restos y limpieza de galce, colocación, sellado y estanqueidad, sea cual sea el origen de la rotura.
- 10) Reparación de puertas y de cerramientos por daños producidos por actos vandálicos.
- 11) Sujeción y fijación a suelo o paramentos verticales de papeleras, bancos y elementos de mobiliario urbano existentes. No se incluirán los de nueva adquisición.
- 12) Sujeción y fijación a suelo de elementos de juegos infantiles así como reposición de tornillos, elementos de anclaje y fijación de baldosas flexibles, siempre que sean elementos existentes y no estén en periodo de garantía de la empresa instaladora.
- 13) Retirada de escombros y limpieza de la zona afectada por las obras.
- 14) Limpieza, desbroce y retirada de maleza en zonas terrizas dos veces al año como mínimo.
- 15) Sustitución de grifería de todo tipo, de llaves, válvulas, grifos en fuentes, sistemas de riego, y duchas en zonas de piscinas.

- 16) Sujeción y fijación de escaleras de piscina así como reposición del revestimiento de la superficie afectada.
- 17) Anclaje y recibido de canastas y porterías cuando sean elementos existentes, incluso soldadura de cualquier elemento. No se incluirá el recibido de elementos de nueva adquisición.
- 18) Reposición completa de tableros con aro de baloncesto rotos hasta un máximo de 10 tableros por año de contrato
- 19) Soldadura y refuerzo de canastas (aros y paneles y soportes) y porterías.
- 20) Los trabajos de aislamientos y protección contra pinturas, polvo y ruidos generados por la ejecución de cualquier trabajo y que tienda a mantener la actividad propia del edificio afectado por las obras.
- 21) Trabajos de limpieza, barrido y regado de de los espacios libres de parcela e instalaciones deportivas elementales una vez a la semana. En caso de programación de competiciones oficiales se efectuará la limpieza, barrido y regado una hora antes del comienzo. Los servicios técnicos de la Junta facilitarán la programación diaria de los trabajos de limpieza en cada una de las pistas.
- 22) Revisión semanal de las pistas deportivas incidiendo especialmente en la seguridad de los elementos deportivos instalados. Se enviará un parte fechado de revisión de cada instalación cuyo modelo elaborarán los Servicios Técnicos de la Junta Municipal. el parte será entregado a los servicios técnicos como máximo 3 días después de cada revisión de cada pista.
- 23) Eliminación de hojas y suciedades en los areneros infantiles de forma puntual, así como renovación de arena adecuada al mismo, al menos una (1) vez por arenero/año
- 24) Marcado y señalización de pistas polideportivas, porterías y canastas al menos una (1) vez por pista/año.
- 25) Reposición inmediata de red eléctrica o telefonía hasta 100 mts. al año.
- 26) Limpieza de pintadas y graffitis tanto en el interior y perímetro exterior de los Polideportivos y en pistas elementales.
- 27) Reparación y/o sustitución, así como la orientación correcta cuando fuera preciso, de luminarias en torres de iluminación en altura.
- 28) Limpieza de accesos desde la entrada principal hasta las puertas de los distintos edificios de la parcela en caso de nevada, aportando a su costa el adjudicatario toda la sal necesaria para evitar resbalones y extendiéndolas personal contratado por el adjudicatario.
- 29) Reparación y/o sustitución de carteles con horarios de uso.
- 30) Reparación y Conservación de la Red de Riego, incluyendo los aspersores de los campos de hierba artificial.
- 31) Reparación de fugas de agua, incluida la obra civil necesaria.

II.8.2 En Instalaciones

Instalación: Se considera instalación aquel conjunto de equipos y piezas convenientemente unidas y que sirven para cumplir una función como calentar, iluminar, refrigerar, etc.

Equipos: Son aquellas unidades de menor entidad que el conjunto de la instalación, compuestas por varias piezas, elementos o componentes y que ejercen una función determinada dentro de la instalación, tales como calderas, radiadores, BIEs, acumuladores, grupos, de presión, centrales de alarma, etc.

Pieza: Es aquel elemento indivisible que unido a otros elementos indivisibles conforman una parte de la instalación. Por ejemplo, válvulas, llaves, manómetros, purgadores, interruptores, pulsadores, etc.

Es objeto de este contrato el mantenimiento de las instalaciones del edificio y de espacios libres de parcela que a continuación se relacionan:

- Instalaciones térmicas
- Torres de refrigeración y humectadores.
- Torres de iluminación de instalaciones deportivas municipales y pistas elementales.
- Calefacción
- Equipos autónomos y fan-coils
- Instalaciones de refrigeración
- Instalación de extracción, ventilación y difusión
- Eléctricas de baja tensión
- Transformadores de media tensión.
- Agua fría y caliente
- Protección contra incendios
- Megafonía fija.
- Depuradoras, dosificadores, limpiafondos robotizados y sistemas de calentamiento de piscinas
- Instalaciones electromecánicas
- Instalaciones de captación de energía solar para usos térmicos
- Grupos electrógenos
- Marcadores y rótulos electrónicos
- Instalaciones de gas

Se considera incluido el tratamiento de limpieza y prevención de la legionelosis, realizando el análisis microbiológico de legionela y el análisis físico-químico del agua de todas las instalaciones que sean susceptibles de contener o propagar la legionela, así como todas aquellas actuaciones recogidas en la Orden 1187/1998, de 11 de junio, de la Consejería de Sanidad y Servicios Sociales de la Comunidad

de Madrid y el RD 865/2003 de 4 de julio por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios que deben reunir los aparatos de transferencia de masa de agua en corriente de aire y aparatos de humectación para la prevención de la legionelosis.

Se excluirán también, los electrodomésticos de cocinas, bares y cafeterías ubicadas en las instalaciones deportivas cuando su mantenimiento venga recogido en el correspondiente contrato de concesión, así como las instalaciones de megafonía y luminotecnia de centros que no sean instalaciones fijas la edificación.

A la totalidad de las antes citadas instalaciones se les aplicará el siguiente mantenimiento:

Mantenimiento correctivo: Sustituyendo todas aquellas piezas de una instalación que paralicen o impidan el normal funcionamiento de algún equipo que sirve a dicha instalación con el límite de que por su obsolescencia o agotamiento de su vida útil sea necesaria la renovación del equipo al que pertenece.

Mantenimiento preventivo: Incluye las siguientes operaciones:

- Comprobación visual y anotación de los controles y señalización que exista en cada equipo.
- Cumplimiento de las operaciones relacionadas al final del presente anexo con la frecuencia que en cada caso se indica.
- Mantenimiento técnico legal: De acuerdo con las Reglamentaciones Oficiales vigentes, que les sean de aplicación a las instalaciones objeto de este contrato, la empresa adjudicataria vendrá obligada a llevar a cabo el mantenimiento técnico-legal de acuerdo con los preceptos contenidos en dichos Reglamentos que estén en vigor, o los que pudieran promulgarse durante el tiempo de ejecución del contrato, tanto si aquellos son de carácter nacional, autonómico o local.
- Las actuaciones comprenderán las operaciones de tipo preventivo y las revisiones periódicas, informes e inspecciones establecidas en los Reglamentos aplicables, y serán realizados por la empresa adjudicataria si dispone de la habilitación legal correspondiente, en caso de que así este previsto en la normativa de aplicación, o por empresa autorizada y legalmente habilitada, siempre por cuenta de aquella, debiendo presentar al Departamento de Servicios Técnicos del Distrito, la documentación acreditativa con los certificados o visados oficiales obligatorios y demás documentación necesaria como la que a continuación se indica:
 - 1) Documentos, tasas y trámites ante la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid, incluso la prestación de la asistencia necesaria a sus entidades colaboradoras en las visitas ordinarias o especiales a las instalaciones conservadas.
 - 2) Los registros y anotaciones de las fechas de visita, el resultado de las inspecciones, los elementos sustituidos y las incidencias que se consideren dignas de mención en el Libro de Registro de Revisiones o mantenimiento, que estará en poder del Encargado o Jefe del Edificio.

- 3) Inspecciones e informes preceptivos de los Organismos de Control Autorizados (OCA).
- 4) Certificados de conformidad CE para los equipos en los que sea normativamente exigible.

Las instalaciones que actualmente cuentan con normativa específica para su mantenimiento o conservación son las siguientes:

- Instalaciones térmicas: Según IT 3 Mantenimiento y uso e IT 4 inspección
- Aparatos a presión: Según RD 2060/2008
- Instalaciones contra incendios: Según Apéndice 2 del RIPCI
- Instalaciones eléctricas: según ITC-BT-05.4.2
- Tanques de almacenamiento de combustible: Según ITC-MI-IP 03
- Instalaciones de gas: Según RD 919/2006 ITC-ICG 07
- Iluminación: Según DB HE 3 (Punto 5)
- Energía solar térmica: Según DB HE 4 (Punto 4)
- Energía solar fotovoltaica: Según DB HE 5 (Punto 4)

Además de las inspecciones reglamentarias que se deriven de la legislación vigente durante el contrato, se realizarán las siguientes inspecciones, con las limpiezas y sustituciones que se indican.

Se sustituirán todas aquellas piezas de una instalación que paralicen o impidan el normal funcionamiento de la instalación, con el límite de que por su obsolescencia o agotamiento de la vida útil sea necesaria la renovación de cualquier parte la instalación.

Además de las inspecciones reglamentarias que se deriven de la legislación vigente durante el contrato, se realizarán las siguientes inspecciones, con las limpiezas y sustituciones que se indican:

Torres de refrigeración y humectadores.

Los productos empleados en el sistema de refrigeración serán respetuosos con la capa de ozono y no contendrán las sustancias prohibidas por la normativa vigente.

Protocolo de control

-Semanalmente

Confección del parte de control anotando todas las condiciones de funcionamiento, presiones, temperaturas, niveles, etc., de todos los elementos.

Limpieza de la sala de máquinas.

-Mensualmente

Verificación del nivel y estado del aceite de los compresores.

Verificación del nivel de refrigerante.

Comprobar la ausencia de humedad en el circuito refrigerante.

Verificación y ajuste de interruptores de flujo.

Engrase de mecanismos neumáticos o eléctricos de regulación.

Comprobación y ajuste de termostatos y programadores reostatos de mando, seguridad y maniobra.

Limpieza del equipo de purga de incondensables.

Verificación del control de capacidad, de los compresores.

Comprobar el funcionamiento de la resistencia del cárter eléctrico.

Limpieza del depósito humidificador.

Comprobación de la circulación de aire en las baterías.

Limpieza de filtros de aire y agua.

-Semestralmente

Limpieza de condensadores.

Engrase de rodamientos y cojinetes.

Comprobación de acoplamientos y alineaciones.

Limpieza de depósitos de purga.

Ajuste y contraste de manómetros y termómetros.

Contraste y regulación de válvulas automáticas y de seguridad.

Comprobación de aislamientos.

Cambio de filtros.

Limpieza de evaporadores.

Comprobación de las válvulas de expansión.

Control y recarga de refrigerante.

Comprobación de estanquidad en bandejas.

Comprobación de estanquidad en baterías y evaporadores.

Verificar ausencia de humedad en el circuito refrigerante.

Limpieza y verificación de pulverizadores.

Equipos Autónomos y Fan-coils en todas las dependencias donde existan.

-Mensualmente

Limpieza de filtros o reposición según estado.

Contrastar la no existencia de ruidos anormales.

Verificación de toberas.

Comprobación de termostatos.

Purga de la batería de agua si fuera necesario.

Comprobación de anclajes y vibraciones.

Comprobar obstrucciones en la bandeja del condensador.

Comprobar presiones y temperaturas en evaporador y condensador.

Comprobar presiones y temperaturas de entrada y salida en intercambiadores.

-Semestralmente:

Limpieza de bandejas de condensación y red de desagües.

Verificar el grupo moto-ventilador, incluso alineaciones.

Comprobación del inversor de invierno-verano.

Comprobar el estado de las correas de transmisión, si las hubiera.

Comprobación del interruptor de flujo de aire.

Comprobación de presostatos y termostatos de seguridad.

Limpieza de circuitos intercambiadores.

Revisión, y sustitución si fuera necesario, de juntas y aislamientos.

Revisión y corrección de fugas en el circuito frigorífico.

Limpieza de evaporadores y condensadores (exteriormente).

-Anualmente:

Comprobación del estado del aceite y su cambio si fuese preciso.

Repaso de pinturas.

Comprobar que los bornes de conexión eléctricas están correctamente apretados.

Contraste y ajuste de programadores.

Contraste y ajuste de termómetros y manómetros.

Grupos de presión y bombeo.

-Mensualmente:

Verificación del estado de acoplamiento.

Comprobación y ajuste de alineaciones.

Limpieza de filtros de aspiración.

Comprobación por fases de consumos eléctricos.

Parar bombas en servicio y arrancar las de reserva.

Comprobar manualmente el giro libre de las bombas paradas.

Comprobar el estado de la membrana o regulación de la cámara de aire del grupo.

-Anualmente:

Cambiar los rodamientos de bomba y motor.

Limpieza y engrase de las válvulas del conjunto bomba-grupo.

Apertura y cierre total de válvulas generales.

Extractores, ventiladores y difusores.

-Mensualmente:

Comprobar la no existencia de calentamientos anormales.
Comprobar la tensión de las correas de transmisión.
Verificar la inexistencia de ruidos y vibraciones.
Comprobar que los equipos giran libremente con la mano.
Verificar el estado de los anclajes.
Comprobar las bornes de conexión y la toma de tierra.
Comprobar el funcionamiento de las compuertas cortafuegos.

-Semestralmente:

Engrase de casquillos y rodamientos.
Limpieza de palas o álabes.
Comprobar el desgaste de ejes o cojinetes.
Comprobar el acoplamiento y alineaciones motor-ventilador.
Comprobación del aislamiento eléctrico.

Calefacción:

-Mensualmente:

Verificación del estado de acoplamiento.
Comprobación y ajuste de alineaciones.
Limpieza de filtros de aspiración.
Comprobación por fases de consumos eléctricos.
Parar las bombas en servicio y arrancar las de reserva.
Comprobar manualmente el giro libre de las bombas paradas.

-Anualmente:

Cambiar los rodamientos de bomba y motor.
Limpieza y engrase de las válvulas del conjunto bomba-grupo.
Apertura y cierre total de válvulas generales.

Electricidad.

Cuadros eléctricos.

-Mensualmente:

Comprobación de los mecanismos de disparo de disyuntores, seccionadores, etc.
Comprobación de fusibles, lámparas y equipos de medida (voltímetros y amperímetros) de cada cuadro.

Verificación de la toma de tierra y aislamientos.

Revisión visual de los interruptores automáticos magnetotérmicos, interruptores diferenciales y comprobación de sus accionamientos.

Revisar funcionamiento y maniobra correcta de los pulsadores revisando contactos y procediendo a su sustitución si fuera necesario.

Comprobación del buen funcionamiento de los contactos manuales.

-Trimestralmente:

Reapriete de bornes y regletas.

Limpieza general de cuadros.

Revisión de tensiones en bobinas.

Revisión, y sustitución si fuera necesario, de contactos, comprobando presiones y holguras.

Engrase de accionamientos mecánicos y comprobar ajustes.

Revisar efectividad de los enclavamientos.

-Semestralmente:

Engrasar contactos con vaselina neutra.

Telerruptores, contactores, relés y fusibles.

-Mensualmente

Comprobar su correcto funcionamiento.

Revisar el estado de aislamientos.

Revisar y sustitución si fuera necesario de los accionamientos mecánicos y comprobar las escalas de tiempo, etc.

Comprobar el apriete de las conexiones y bornes.

Observar vibraciones y zumbidos.

Comprobar que no existe chispa excesiva en los contactos.

-Trimestralmente:

Comprobación y limpieza de las bobinas.

Revisar y engrasar mecanismos observando que se mueven libremente.

Comprobar tensiones de desconexión o caída.

Revisión y sustitución de contactos si fuera necesario.

Comprobar consumos reales y comparar con el calibrado de los fusibles.

-Semestralmente:

Engrasar contactos con vaselina neutra.

Motores Eléctricos

-Mensualmente:

Comprobar mediante el accionamiento a mano que el motor gira suavemente.

Revisar el estado de apriete de los pernos de conexión eléctrica y la puesta a tierra.

Observar el grado de calentamiento por si fuera anormal.

Comprobar el estado del ventilador.

Observar vibraciones anormales y revisar puntos de anclaje.

-Semestralmente:

Engrase de rodamientos y comprobar su desgaste.

Comprobación de holguras anormales.

Comprobación del aislamiento eléctrico.

Revisión del estado de pintura.

Alumbrado

-Semanalmente:

Inspección ocular comprobando si hay algún punto de luz fundido o en mal estado.

-Mensualmente:

Revisión y comprobación de los mecanismos de encendido y cajas de fusibles.

-Trimestralmente:

Revisión y sustitución si fuera necesario de cebadores, portacebadores y reactancias.

Revisión y sustitución si fuera necesario de rejillas antideslumbrantes y difusores.

-Según necesidades:

Sustitución de mecanismos, cebadores y reactancias.

Reposición de lámparas y tubos fluorescentes.

Torres de iluminación de instalaciones deportivas municipales y pistas elementales:

-Semanalmente:

Inspección ocular comprobando si hay algún punto de luz fundido o en mal estado.

-Mensualmente:

Revisión y comprobación de los mecanismos de encendido y cajas de fusibles.

-Trimestralmente:

Revisión y sustitución si fuera necesario de cebadores, portacebadores y reactancias.

Revisión y sustitución si fuera necesario de rejillas antideslumbrantes y difusores.

-Según necesidades:

Sustitución de mecanismos, cebadores y reactancias.

Reposición de lámparas y tubos fluorescentes.

Grupos de Continuidad.

-Mensualmente:

Control de la fuente de alimentación.

Comprobación del buen funcionamiento de by-pass manual formado por dos interruptores, para la alimentación directa de la carga desde la red.

Controlar calentamientos anormales.

Toma de datos en el parte correspondiente.

Red horizontal de saneamiento

-Semestralmente

Revisión del estado de pozos, arquetas, sifones, cámaras de descarga y aliviadores.

Revisión del estado de los colectores con sus entronques en arquetas.

-En función de las necesidades

Reposición de rejillas, sumideros o tapas de arquetas en mal estado.

Reparaciones de albañilería en pozos y arquetas.

Agua fría, caliente y sanitarios.

-Mensualmente:

Revisión de filtros, válvulas de retención y puntos terminales grifos y duchas

Purgas de válvulas de drenaje de la red

-Trimestralmente:

Revisión de redes de distribución, comprobando estanqueidad, goteo y humedades en juntas y soldaduras.

Revisión y sustitución si fuera necesario de grifos, válvulas y llaves de paso, comprobando hermeticidad y prensas.

Revisión y comprobación y sustitución si fuera necesario de válvulas de retención y fluxómetros.

Revisión del estado de soportes y aislamientos.

Revisión de todos los aparatos sanitarios, comprobando fijaciones y conexiones.

Revisión y control de calentadores eléctricos.

Comprobación de termostatos y temperatura de agua caliente y sanitaria, termómetros, válvulas mezcladoras, termómetros y control de la temperatura del agua fría (AF) y caliente sanitaria (ACS).

-Anualmente:

Limpieza y engrase de válvulas generales al tiempo que se procede a su apertura y cierre.

Reapriete de prensas o sustitución de empaquetaduras de dichas válvulas.

Limpieza interior de termos eléctricos y elementos calefactores.

Limpieza y desinfección de depósitos de agua fría, bombas y vasos de expansión, acumuladores de agua caliente sanitaria y puntos terminales grifos y duchas.

Análisis de la calidad del agua y prevención y control de legionelosis. Ambas determinaciones se realizarán en laboratorios acreditados.

Instalaciones mecánicas y electromecánicas

Minicargas tales como: montaplatos, montalibros, etc.

Cualquier tipo de plataformas elevadoras hidráulicas o eléctricas, por ejemplo: de cremallera, de tornillo o de tijera.

Puertas motorizadas y barreras automáticas, en accesos de vehículos.

Persianas motorizadas.

Montasillas para escaleras de cualquier tipo.

Puertas motorizadas para acceso de personas.

Canastas motorizadas.

Telones automáticos.

Góndolas para limpieza de fachada acristaladas.

Instalaciones especiales que comprende: grúas y sillas en piscinas y grúas eléctricas en piscinas.

Robot limpia-fondos y carros limpia-fondos

Maquinaria mecánica y electromecánica de salas de gimnasio.

Minicargas

-Mensualmente:

Revisión y sustitución si fuera necesario de botoneras, pulsadores y cerraduras.

-Cada dos meses:

Revisión y sustitución si fuera necesario de elementos de seguridad tales como frenos y válvula paracaídas, contactos fin de carrera.

Revisión y sustitución si fuera necesario de accesorios de rodaderas, guías, cables de tracción o pistón de cabina.

-Cada tres meses:

Limpieza, lubricación y engrase de todas las partes móviles.
Revisión de centrales oleohidráulicas.

Góndolas

-Cada dos meses:

Revisión y sustitución si fuera necesario de botonera de la barquilla

Revisión y sustitución si fuera necesario de accesorios de rodaderas, guías, cables de tracción y tambor de arrollamiento.

Revisión y sustitución si fuera necesario de accesorios de husillo de giro de la pluma, así como de su cabeza giratoria, el final de carrera y el moto-reductor.

Revisión y sustitución si fuera necesario de los accesorios de rueda pivotante y/o motorizada del sistema de traslación así como el moto-reductor.

-Cada tres meses:

Limpieza, lubricación y engrase de todas las partes móviles.

Revisión y sustitución si fuera necesario de elementos de seguridad tales como estructura y cubierta de la barquilla, cables y freno de emergencia, sistema de guía de hilos y final de carrera para límites de bajada, elevación y destensado.

Resto de instalaciones electromecánicas

-Mensualmente:

Revisión y sustitución si fuera necesario de botonera, pulsadores y cerraduras.

-Cada dos meses:

Revisión y sustitución si fuera necesario de elementos de seguridad tales como frenos y válvula paracaídas, contactos fin de carrera y de presencia de hoja.

Revisión y sustitución si fuera necesario de accesorios de rodaderas, guías, cables de tracción o pistón.

-Cada tres meses:

Limpieza, lubricación y engrase de todas las partes móviles.

Revisión de motores eléctricos, centrales oleohidráulicas y telemando.

Revisión y sustitución si fuera necesario de los accionamientos y controles eléctricos o electrónicos.

Instalaciones especiales

-Cada dos meses:

Limpieza, lubricación y engrase de todas las partes móviles.

Revisión y sustitución si fuera necesario de elementos de seguridad tales como enclavamientos, finales de carrera botoneras de mando y control.

Revisión y sustitución si fuera necesario de accesorios de rodaderas, guías, cables de tracción, tornillos sin fin, pistón o émbolo de aceite.

Revisión y sustitución si fuera necesario de accesorios de engranajes, ejes y demás elementos de transmisión.

Reparación y/o sustitución de filtros de arena en depuradoras de piscinas, siendo el material necesario a cargo del contratista.

ANEXO III

MANTENIMIENTO GENERAL DE APARATOS ELEVADORES

El objeto de este Anexo es regular las condiciones técnicas que han de regir el mantenimiento técnico integral de conservación y reparación de aparatos elevadores de los edificios adscritos al Distrito comprendiendo todos los trabajos que sean necesarios para garantizar en cualquier caso su conservación, perfecto estado de funcionamiento y óptimo rendimiento, así como las inspecciones periódicas a realizar por Organismos de Control Autorizados.

Los aparatos elevadores y elementos constructivos asociados que serán objeto de conservación son los ascensores de todo tipo, incluidos los montacargas que admitan personas, y los montacoches.

Las prescripciones técnicas que han de regir el mantenimiento de aparatos elevadores, además de las indicadas en el ANEXO II para el mantenimiento general de instalaciones, serán las siguientes:

Cláusula III.1

ACTIVIDADES A REALIZAR

El presente contrato comprende la conservación preventiva y el entretenimiento de las instalaciones y los trabajos de conservación correctiva que sean necesarias para volver las instalaciones al estado original asegurando en cualquier caso el normal funcionamiento de los mismos, incluyéndose los materiales, mano de obra, medios auxiliares y ayudas necesarias de otros oficios.

Los trabajos serán realizados por un mantenedor autorizado, según Reglamentación vigente.

Se cumplirá en todo momento el Reglamento de aparatos de elevación y manutención y sus ITC, en vigor, y sus modificaciones posteriores, así como el RD 1314/1997 de 1 de agosto sobre ascensores, RD 57/2005 de 21 de enero de prescripciones para el incremento de la seguridad en ascensores, y las órdenes dictadas por la Comunidad de Madrid en materia de inspección y corrección de deficiencias.

El alcance del mantenimiento comprenderá:

- Reparación y/o sustitución sin excepción de cualquier elemento, componentes o parte de los mismos en la instalación a mantener, incluyendo los cuadros eléctricos propios de las instalaciones, su aparamenta y la instalación eléctrica asociada.
- Reparación de elementos constructivos, rejillas de ventilación, de puertas y cerraduras en las salas de máquinas.
- Todas las actuaciones y trabajos puntuales como consecuencia de cambios de tensión o modificación de consumos eléctricos y/o contratos de suministro eléctrico.
- El desalojo, pintura y limpieza de los cuartos de máquinas y foso.
- La retirada de escombros, equipos o parte de los mismos que hayan sido objeto de sustitución y cualquier tipo de residuo así como la limpieza de la zona afectada por los trabajos.
- Permitir la continuidad de las actividades en el edificio en las zonas colindantes con los trabajos, evitando en lo posible la existencia de polvos, ruidos, etc.
- El contratista se responsabiliza de las anotaciones que sean precisas realizar en el correspondiente libro de mantenimiento, que siempre se encontrará puesto al día en poder del encargado del edificio.

Cláusula III.2

DESARROLLO DEL SERVICIO

Visitas periódicas de inspección.

Su objeto es que por personal especializado y conforme a la normativa de obligado cumplimiento se compruebe el estado general de las instalaciones a conservar que existan en cada edificio de forma que permita la detección de desperfectos o averías incipientes que se originen en las instalaciones permitiendo su reparación antes de que se pueda dar lugar a mayores desperfectos.

Las visitas de inspección se realizarán como mínimo quincenalmente, pudiendo simultanearse con los trabajos de mantenimiento preventivo de las instalaciones.

Cada visita periódica de inspección dará origen a una hoja de control en los términos establecidos en la cláusula II.6 del Anexo II.

Mantenimiento preventivo de las instalaciones.

El mantenimiento preventivo sobre todas las instalaciones objeto del contrato, comprenderá a la totalidad de sus elementos, componentes o partes de los mismos, de acuerdo con las operaciones de mantenimiento técnico legal que se desarrolla en el siguiente apartado.

Operaciones de Mantenimiento Técnico-Legal.

De acuerdo con las Reglamentaciones Oficiales vigentes, que les sean de aplicación a las instalaciones objeto de este contrato, la empresa adjudicataria vendrá obligada a llevar a cabo el mantenimiento técnico-legal de acuerdo con los preceptos contenidos en dichos Reglamentos que estén en vigor, o los que pudieran promulgarse durante el tiempo de ejecución del contrato, tanto si aquellos son de carácter nacional, autonómico o local.

Dichas actuaciones comprenderán las operaciones de tipo preventivo y las revisiones periódicas establecidas en los Reglamentos aplicables, y serán realizados por la empresa adjudicataria o empresa autorizada, siempre por cuenta de aquella, debiendo presentar al departamento de Servicios Técnicos del Distrito, la documentación acreditativa con los certificados o visados oficiales obligatorios y con carácter general los siguientes:

- Documentos, tasas y trámites ante la Delegación de Industria de la Comunidad de Madrid, incluso la prestación de la asistencia necesaria a sus entidades colaboradoras en las visitas ordinarias o especiales a las instalaciones conservadas.
- Los registros y anotaciones de las fechas de visita, el resultado de las inspecciones, los elementos sustituidos y las incidencias que se consideren dignas de mención en el Libro de Registro de Revisiones, que deberá estar en poder del Encargado o Jefe del Edificio.
- Inspección e informe de los Organismos de Control Autorizados (OCA).
- Certificado de conformidad CE, tanto para el equipo completo de ascensor como a partes sueltas del mismo, así como el de compatibilidad electromagnética.

Mantenimiento correctivo de las instalaciones.

Se incluyen en el objeto del contrato, todas las operaciones de mantenimiento correctivo, que hayan que realizar como consecuencia de las visitas periódicas,

del programa de inspecciones de mantenimiento preventivo o de avisos por avería de los equipos e instalaciones, comprendiendo todas las intervenciones, reparaciones o sustituciones precisas para la vuelta al idóneo funcionamiento de la instalación.

Las operaciones de mantenimiento correctivo llevadas a cabo se recogerán en un documento técnico que contendrá, como mínimo, los siguientes apartados, que la empresa conservadora presentarán al Distrito.

Partes de averías.

Estadillo-registro de averías.

Archivo de partes de averías.

La contrata garantizará en todo momento la aportación de medios técnicos y personales suficientes para atender cualquier aviso de avería o incidencias, prestando un servicio de 24 horas, durante todos los días del año.

Servicio de urgencia para el rescate de personas.

La empresa adjudicataria establecerá un retén, el cual deberá estar permanentemente localizado por teléfono destinado al rescate de personas atrapadas o inmovilizadas en cualquiera de las instalaciones objeto del presente contrato.

El tiempo de respuesta efectiva tras el aviso, en cualquier caso, no será superior a una hora, tanto si se produce tales circunstancias en días laborables como en festivos, y en tiempo diurno como nocturno.

El contratista expondrá en su oferta el desarrollo de este servicio, teniendo en cuenta las directrices marcadas en este artículo

Cláusula III.3

OPERACIONES GENERALES DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO

OPERACIÓN	FRECUENCIA
Limpieza, lubricación, engrase de guías, poleas, cables y demás partes móviles de la instalación.	4 meses
Revisión del grupo tractor, motores eléctricos y acoplamientos	4 meses
Revisión de todo tipo de elementos de seguridad tales como frenos, paracaídas, amortiguador de caídas, faldón guardapiés, limitador de velocidad, pesacargas y célula fotoeléctrica.	2 meses
Revisión de válvulas, y accesorios de centrales, cilindros y pistones óleo dinámicos.	2 meses
Niveles de aceite.	2 meses
Revisión de accesorios de elementos mecánicos de reducción, transmisión y cuelgue.	2 meses
Revisión de lámparas, tubos fluorescentes y equipos encendido para alumbrado de cabina, hueco, cuarto de máquinas.	1 mes
Revisión de equipos autónomos de emergencia	1 mes

señalización en cabina y cuarto de máquinas.

Revisión de botoneras de cabina y pisos 1 mes

Revisión del sistema de cierre de puertas automáticos, semiautomáticos y manuales 1 mes

Revisión del sistema de niveladores de planta y cerraduras. 1 mes

Revisión de paramenta eléctrica como contactores, reles, finales de recorrido, térmicos, temporizadores, interruptores, fusibles, automáticos y cuadros de maniobra. 2 meses

Comprobación de funcionamiento del teléfono de emergencia 1 mes

Limpieza de cabina, espejos y techo. 1 mes

Comprobación de ruidos, rozamientos y holgura de máquinas 2 meses

Limpieza de foso y cuarto de maquinas. 4 meses

Cláusula III.4

PLAN BÁSICO DE ACTUACIONES

Condiciones comunes.

La empresa adjudicataria remitirá al Distrito un informe semestral de las instalaciones objeto del presente contrato con las actuaciones habidas a lo largo del mismo, así como los resúmenes estadísticos de interés, a propuesta de los propios adjudicatarios. Constará de una copia escrita de dicho informe, y el soporte informático correspondiente.

Asimismo, el contratista deberá presentar aquellos certificados que son de obligado cumplimiento según la Reglamentación vigente, de las instalaciones que son de su competencia sin necesidad de autorización previa de los servicios técnicos del Distrito.

Inventario de las instalaciones.

Todo tipo de instalación que requiere un servicio de conservación debe estar perfectamente definida y actualizada. La propiedad de la instalación y el conservador deben conocer con precisión la diversidad de los elementos, y sus características, que conforman dichas instalaciones.

Para ello, el contratista, en los dos primeros meses de vigencia de contrato presentará en carpeta individual o/y en soporte informático, un cuestionario que recoja toda la información que se precisa para tener perfectamente definida cada una de ellas. Resulta de obligado cumplimiento para el adjudicatario la actualización permanente del inventario de instalaciones cuya conservación le corresponde, incluyendo esquema base de cadena de seguridad y de bloque que deberán entregar en el mes siguiente al alta o baja de la instalación debidamente comunicada por la el Distrito al contratista.

Las misiones fundamentales del contratista son:

- Disponer de un inventario detallado de cada uno de los aparatos de elevación y dispositivos electromecánicos a su cargo, con sus características más importantes, ubicación, planos, esquemas, etc.

- Comunicar al departamento de Servicios Técnicos del Distrito la fecha en que corresponde solicitar la inspección periódica.
- Realizar las revisiones generales periódicas de cada uno de los aparatos elevadores a su cargo, solicitando dicha inspección a los Organismos de Control Autorizados, reconocidos por la Comunidad Autónoma de Madrid para este tipo de inspecciones.
- Comprobar que el aparato elevador tiene la inspección técnica efectuada. En el caso de no tener la inspección técnica en vigor, deberá proceder a su inmediata paralización y se lo comunicará a la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid
- Prestar su asistencia durante la inspección técnica periódica a realizar por el Organismo de Control Autorizado, así como encargarse de los documentos a realizar, tasas y trámites ante la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid
- Subsanan cualquier defecto que señalen los Organismos de Control Autorizados en las inspecciones periódicas reglamentarias.
- Conservar, desde la última inspección periódica realizada por el Órgano Territorial competente, la documentación correspondiente justificativa de las fechas de las visitas, resultado de las revisiones, elementos sustituidos e incidencias, entregándose una copia al departamento de Servicios Técnicos del Distrito
- Dar cuenta, en plazo máximo de quince días, al Órgano Territorial competente de la Administración Pública, de todas las altas y bajas de contratos de conservación de los aparatos que tenga a su cargo.
- Interrumpir el servicio del ascensor cuando, por alguna circunstancia, no ofrezca las debidas condiciones de seguridad.

Cláusula III.5

CALIDAD TÉCNICA DEL SERVICIO.

Queda totalmente prohibida la eliminación por desconexión, puenteo o por cualquier otra actuación de los dispositivos de seguridad de las instalaciones de elevación, incluso en aquellas situaciones urgentes que el adjudicatario realice para restituir un servicio. En tales circunstancias se procederá a la reparación de la avería que provoque la actuación del dispositivo de seguridad, y no a la anulación de dicho dispositivo.

El contratista se compromete además a cumplir lo regulado en la normativa vigente sobre Aparatos de Elevación y las Instrucciones Técnicas Complementarias, tanto estatal como autonómica o local, así como las normas concordantes en la materia.

ANEXO IV

MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES DE SEGURIDAD

El objeto de este Anexo es regular las condiciones técnicas que han de regir la contratación del mantenimiento técnico integral, conservación y reparación de los sistemas integrales de seguridad, de los edificios adscritos al distrito al objeto de garantizar su conservación y óptimo rendimiento, así como los trabajos derivados de la organización de espacios que pudieran producirse.

Las prescripciones técnicas que han de regir el mantenimiento de las instalaciones de seguridad, además de las indicadas en el ANEXO II para el mantenimiento general de instalaciones, serán las siguientes:

Cláusula IV.1

DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS Y OPERACIONES A REALIZAR

La empresa adjudicataria deberá realizar el mantenimiento preventivo, correctivo, el control de las instalaciones y el control técnico-legal de todos los aparatos, equipos, dispositivos y sistemas de seguridad que a continuación se relacionan:

1. Sistemas de Video vigilancia

Equipo	Edificio
Grabador 16 cámaras SAI Monitor color 12 cámaras color B/N	Polideportivo La Elipa
Grabador 8 cámaras SAI Monitor color 8 cámaras color y B/N	Polideportivo Moratalaz

2. Sistema antiintrusión

Equipo	Edificio	Conexión a Central Receptora	Servicio Acuda
2 centrales alarma, 4 sirenas, 26 detectores	Polideportivo Moratalaz	Sí	

3 centrales alarma, 5 sirenas, 10 detectores	Polideportivo La Elipa	Sólo oficina	
---	------------------------	--------------	--

Claúsula IV.2

Estas actividades son de obligado cumplimiento por lo que el adjudicatario tiene que cumplirlas en todo momento y a su cargo, incluyendo el mantenimiento preventivo, el correctivo y mano de obra, así como los medios auxiliares para la realización de los mismos.

Los trabajos de mantenimiento de los equipos y sistemas de seguridad se someterán a las directrices que en todo momento procedan de la Oficina de Seguridad Corporativa, adscrita al Área de Gobierno de Seguridad y Movilidad.

En concreto, el mantenimiento preventivo, según la especialidad de que se trate, comprende:

SISTEMA DE VIDEO

Limpieza de cámaras de video

Reajuste de ópticas.

Comprobación del buen estado de la telemetría

Comprobación del nivel de video en concentradores de señales.

Comprobación de la funcionalidad de termostatos en carcasas exteriores.

Limpieza de cristales de carcasa exteriores/ interiores

Comprobación de niveles correctos de luminosidad.

Comprobación de equipos de gestión y grabación.

Comprobación de software, interrelaciones, actuaciones automáticas.

SISTEMA DE ANTIINTRUSIÓN

Comprobación de funcionalidad de los elementos de campo.

Comprobación de activación de sirenas y actuaciones programadas

Comprobación de conexión de receptora de alarmas.

Limpieza de ópticas.

Comprobación de Fuentes de Alimentación.

Comprobación de equipos de gestión

Comprobación de software, interrelaciones, actuaciones automáticas.

Los equipos que se detallan del presente anexo (sistema antiintrusión), deberán estar conectados a una Central Receptora de Alarmas incluyendo también el servicio de Acuda, si así se indica en el citado punto. En todo caso, el coste de estos servicios estará incluido en el precio del contrato

SISTEMA DE CONTROL DE ACCESOS

Comprobación de lectores de Accesos

Comprobación de Bus de datos del sistema.

Comprobación de autorizaciones en base de datos

Comprobación de interrelación con central de incendios

Comprobación de fuentes de alimentación.

Comprobación de cerraderos eléctricos.

Comprobación de ajustes de elementos de paso peatonales.

Comprobación de ajuste de elementos de control de paquetería y correspondencia

Revisión de mecanismo de automatización de los tornos de accesos

Comprobación de software, interrelaciones, actuaciones automáticas.

Comprobación de equipos de gestión.

Revisión y mantenimiento de los Arcos de control de entrada así como de sistemas de detección de metales.

SISTEMA DE RED DE DATOS DEDICADA

Comprobación de electrónica de campo
Certificación de puntos de red

SISTEMA DE GESTION / CENTRALIZACIÓN

Comprobación de espacio en servidores
Comprobación de funcionamiento de puestos de operador
Comprobación de interrelación de subsistemas y actuaciones automáticas

Para la prestación del servicio de Conexión a Central Receptora de Alarmas y Servicio de Acuda, la empresa prestadora del servicio deberá estar inscrita en el Registro de Empresas de Seguridad que se lleva en el Ministerio del Interior, de conformidad con el artículo 7.4 de Ley 23/1992, de 30 de julio, de Seguridad Privada. Además, la empresa que preste el servicio de mantenimiento de los equipos técnicos de seguridad conectados a centrales de alarma, o que pudieran ser conectados a estas, también estará inscrita en el Registro de Empresas de Seguridad que se lleva en el Ministerio del Interior, de acuerdo a la disposición adicional sexta de dicha ley.

La empresa adjudicataria elaborará un documento técnico, en el plazo máximo de un mes a partir de la formalización del contrato, en el que se contemplen todas las actuaciones de prevención a llevar a cabo sobre los equipos e instalaciones objeto del contrato. Dicho documento deberá contener, como mínimo, los siguientes apartados:

Inventario de equipos e instalaciones.

Libro de protocolo de inspección del Mantenimiento Preventivo.

Programa de inspecciones del Mantenimiento Preventivo.

Estadillo-registro de las inspecciones.

Además, el adjudicatario deberá:

Recoger información de las inspecciones preventivas realizadas, de los trabajos efectuados, de los controles hechos y de las anomalías reparadas.

Realizar las estadísticas por tipos de trabajos, reclamaciones recibidas, averías características de los espacios e instalaciones, y, en general, todas aquellas que permitan una adecuación del servicio a las exigencias de la conservación.

Redactar un esquema informativo que, de forma abreviada y significativa, agrupe diaria y mensualmente, aquellos datos que permitan una orientación válida sobre las actuaciones del servicio.

En el mantenimiento técnico de las instalaciones, el personal que preste sus servicios será polivalente en los sectores siguientes.

Electricidad.

Seguridad

Gestión Informática de control de instalaciones.

Los trabajos de mantenimiento de las instalaciones de seguridad se someterán a las directrices que en todo momento procedan de la Asesoría Técnica de Seguridad, adscrita al Área de Gobierno de Seguridad y Movilidad.

Se garantizará un stock mínimo de materiales sensibles en el sistema de seguridad y que no están incluidos en la calidad técnica de las actuaciones correctivas, para el servicio de mantenimiento de instalaciones de seguridad suficiente para evitar un no funcionamiento de las instalaciones.

La Calidad técnica del personal, de los materiales y herramientas dedicadas al contrato de mantenimiento de instalaciones de seguridad.

Asistencia telefónica exclusiva para emergencias y avisos urgentes de avería durante las 24 horas del día para el servicio de mantenimiento de instalaciones de seguridad

ANEXO IV

SUMINISTRO Y REPOSICIÓN DE RECIPIENTES HIGIÉNICO-SANITARIOS y MANTENIMIENTO DE APARATOS BACTERIÓSTATICOS

El objeto de este Anexo es establecer las condiciones específicas en que se prestará el servicio de suministro y reposición periódica de recipientes higiénicos de eliminación sanitaria en los aseos femeninos, recipientes biosanitarios, así como otro tipo de sistemas higienizantes y de control de olores en los edificios adscritos al distrito.

Cláusula VI.1

EJECUCIÓN DEL SERVICIO

Los recipientes higiénicos de eliminación sanitaria, así como los recipientes biosanitarios serán suministrados por la empresa que resulte adjudicataria, debiendo colocarlos en los aseos inicialmente y reemplazarlos por otros periódicamente.

Se prestará el servicio de suministro y reposición periódica de recipientes higiénicos de eliminación sanitaria en los aseos femeninos, recipientes biosanitarios, así como otro tipo de sistemas higienizantes y de control de olores.

La empresa adjudicataria cada vez que realice el cambio de recipientes un documento donde figurará el nombre de la dependencia, dirección de la misma y conformidad con el servicio realizado.

Los responsables del distrito podrán comprobar las características de los productos suministrados.

La empresa adjudicataria se compromete a destinar a este contrato, al menos 15 horas mensuales.

Finalizado este contrato, la empresa adjudicataria deberá retirar de los aseos los recipientes ubicados en los mismos salvo en el caso de que resulte nuevamente adjudicataria del nuevo contrato.

Mantenimiento de aparatos bacteriostáticos con cambio bimestral.

Cláusula VI.2

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

Recipientes Higiénico-Sanitarios y Biosanitarios

Características Técnicas de los recipientes herméticos de eliminación sanitaria:

Catálogo con foto del recipiente hermético.

Líquido que incluye el recipiente hermético. Para ello se deberá aportar certificado expedido por laboratorio, (se deberá incluir nombre del laboratorio, teléfono y persona responsable) que garantice lo siguiente:

Que el líquido es inocuo, tanto en el tratamiento del usuario, como para el personal que los limpia, así como para el medio ambiente.

Las características del líquido y sus virtudes técnicas para tratar el material objeto del contenedor.

Sistema de Higiene y Control de olores

El servicio incluirá tanto la instalación como el mantenimiento y reposición de las cargas, así como si las tuviese las baterías necesarias para su funcionamiento.

RELACIÓN DE RECIPIENTES**DOTACIÓN DE CONTENEDORES HIGIÉNICOS**

<u>NOMBRE</u>	<u>DIRECCIÓN</u>	<u>UNIDADES</u>	<u>PERIODO</u>	<u>CAMBIO</u>
IDM DE MORATALAZ	C/ Valdebernardo, s/n	12	ANUAL	Mensual
IDM DE MORATALAZ	C/ Valdebernado s/n.	7	De 1 de junio a 15 de septiembre	Semanal

<u>NOMBRE</u>	<u>DIRECCIÓN</u>	<u>UNIDADE S</u>	<u>PERIODO</u>	<u>CAMBIO</u>
IDM DE LA ELIPA	Acceso Parque de la Elipa s/n	23	ANUAL	Mensual
IDM DE LA ELIPA	Acceso Parque de la Elipa s/n	7	De 1 de junio a 15 de septiembre	Quincenal

<u>NOMBRE</u>	<u>DIRECCIÓN</u>	<u>UNIDADES</u>	<u>PERIODO</u>	<u>CAMBIO</u>
CAMPO DE FUTBOL DEHESA DE MORATALAZ (Antiguo Campo Urbis)	Av. Doctor García Tapia s/n	2	ANUAL	Mensual
Instalación Deportiva Lili Álvarez	C/ Cañón de Río Lobos s/n	2	ANUAL	Semanal

DOTACIÓN DE CONTENEDORES DE RESIDUOS CLINICOS

NOMBRE	DIRECCION	UNIDADES	PERIDO	CAMBIO
IDM DE MORATALAZ	C/ Valdebernardo, s/n	2	ANUAL	Mensual
IDM. MORATALAZ	C/ Valdebernardo, s/n	1	1 de junio a 15 de septiembre	Quincenal
IDM DE LA ELIPA	Acceso Parque de la Elipa s/n	1	De 1 de junio a 15 de septiembre	Quincenal

DOTACIÓN DE APARATOS BACTERIOSTATICOS

NOMBRE	DIRECCION	UNIDADES	PERIDO	CAMBIO
IDM DE MORATALAZ	C/ Valdebernardo, s/n	32	Anual	Bimestral
IDM DE LA ELIPA	Acceso Parque de la Elipa s/n	110	Anual	Bimestral
CAMPO DE FUTBOL DEHESA DE MORATALAZ (Antiguo Campo del Urbis)	Av. Doctor García Tapia s/n	20	Anual	Bimestral
Instalación Deportiva Álvarez	C/ Canón de Río Lobos c/n	14	Anual	Bimestral

ANEXO VI

MANTENIMIENTO DE ZONAS VERDES DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS

El objeto de este Anexo es regular las condiciones técnicas que han de regir la contratación del mantenimiento de las zonas verdes de los Polideportivos e Instalaciones deportivas adscritas al distrito al objeto de garantizar su conservación y óptimo rendimiento.

Cláusula VI.1

DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS Y OPERACIONES A REALIZAR

TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS:

Se aplicaran tratamientos fitosanitarios en dos fases (primavera y otoño) durante el periodo de vigencia del contrato.

Aplicaciones en primavera.

Tratamiento contra la oruga de los Olmos, Sauces, y Hiedra (Euproctis Chrysorrhoea), y la oruga de los Chopos (Epiclad Sallicis). Los productos a emplear es el Ambush 25-L.E 50 cc /l de permetrina de categoría A (A-B) a una dosis de 40 cc/Hl ó Fastac 10 % ó algún producto clorado, como el Metoxicloro de categoría A (A-B) con dosis de 100 cc/Hl.

Tratamiento contra el Pulgón (Cedrobium laportei) y la Fugamina (Negrilla de los Cedros, Cipreses y arbustos trepadores). El Producto a emplear es el insecticida Aphox de categoría B (BB) a una dosis de 100 gr/Hl para el Pulgón un fungicida para la fumagina, bactericida sistémico como la Kasugamicina 8% a la dosis de 100 grs/Hl, y un abono completo foliar (20.20.20) en dosis 100 cc/Hl. Para dar mayor vitalidad y defensas a las coníferas.

Tratamiento preventivo y curativo del Coryneum Cardinale y de cochinilla del pino (Leucaspis pini) y setos de Cupresus Arizonica, utilizando el producto denominado Kasumin y Actellic 50-E de categoría A (BC) a una dosis de 100 gr/Hl y 250 cc/Hl respectivamente y un abono complejo foliar (20.20.20) en dosis de 100 cc/Hl. Para dar mayor vitalidad y defensas a las coníferas.

Tratamiento en arbustivas (diferentes especies) contra orugas defoliadoras afidos y así como enfermedades fúngicas (royas oidios etc, etc) consiste en una mezcla de productos fitosanitarios ZZ aphox a la dosis de 100 grs/Hl, y un antioidio Benomilo 50% en dosis de 100grs/Hl ó similar con incorporación de abono foliar complejo (20.20.20) en dosis de 100 cc/Hl.

Tratamiento contra antracnosis del plátano se utilizará un fungicida sistémico la pemoxsalina 2% a la dosis 250 cc/Hl y un abono foliar complejo (20.20.20) en dosis de 100 cc/Hl para dar mayor vitalidad y defensa a las coníferas.

Tratamientos puntuales:

Contra la fumagina en ejemplares de *Eleagnus angustifolia* (paraíso), con los tratamientos necesarios hasta su desaparición.

Tratamiento contra hongos sin determinar, tñpula, *Melolontha*, etc.

Tratamiento contra el Pulgón *Cinara Pini*.

Otros tratamientos sin especificar que pudiesen surgir durante el periodo de vigencia del presente contrato.

Aplicaciones en Otoño:

El segundo tratamiento o tratamiento de Otoño, es contra la Procesionaria del Pino (*Thaumetopea pityocampa* sch) y de los Pinos y Cedros El producto a emplear es el Dimilin 25% PM a una dosis de 100 gr/Hl de categoría A (AA).

Observaciones:

Los tratamientos serán realizados fuera de horario de apertura al público, en las zonas donde se apliquen en evitación de posibles molestias a los usuarios.

Los tratamientos serán realizados en los días que no exista riesgo de lluvias, fuerte viento o cualquier otro agente atmosférico que pueda disminuir o anular la efectividad de los mismos.

Los productos a emplear, tanto en polvo, como en líquido, serán de primera calidad, con las propiedades físico-químicas adecuadas en función de la plaga o enfermedad a tratar.

Los servicios que se contraten, deberán garantizar con elevado grado de eficacia los siguientes aspectos:

- a) Localización y tratamiento de los focos específicos de desarrollo de las plagas.
- b) Eliminación de estos focos de desarrollo. Aplicación de los insecticidas (adulticidas), para completar los tratamientos con los larvicidas.
- c) Inspección y control del tratamiento aplicado, a fin de informar de la eficacia y resultados obtenidos.

La adjudicación se otorgará a una única persona o entidad, debiendo especificarse en la oferta tanto el coste total para cada Instalación, como el coste global.

La empresa adjudicataria aportará la documentación necesaria justificando fehacientemente que dispone de las autorizaciones y permisos necesarios de los organismos competentes para la aplicación de los tratamientos y productos requeridos.

Se podrá acompañar, si se considera oportuno, memoria sobre la realización de trabajos similares en Organismos Oficiales, sobre la empresa, personal, maquinaria, y demás medios que el licitador dedicará al servicio.

Los productos químicos a utilizar, en los tratamientos deberán estar reglamentariamente inscrito en el Registro Oficial de Productos y Material Fitosanitario competente. La empresa deberá estar inscrita en el Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Plaguicidas de los órganos competentes de la C.A.M.

La Empresa adjudicataria propondrá los insecticidas a utilizar en cada caso exponiendo además la composición química de la materia activa y su clasificación toxicológica, tanto para las personas como para la fauna.

No se admitirán insecticidas de categoría C ni aquellos que, en clasificaciones de menor toxicidad puedan presentar en algún caso riesgos para las personas, para la fauna o para la vegetación.

Los productos coadyuvantes que, en algunos casos, puede ser necesario utilizar con los insecticidas serán propuestos en la oferta, indicando su composición.

Deberán además ser compatibles con los insecticidas propuestos y estar inscritos también en el ya mencionado en el Registro Oficial de Productos y Material Fitosanitario.

El Ayuntamiento podrá tomar muestras de los productos a utilizar para analizar sus características, composición y concentración, tal como se especificará más adelante.

La muestra se tomará por triplicado y será efectuada por una persona designada por el ayuntamiento en presencia de un representante de la Empresa Adjudicataria y de dos testigos. Las muestras se sellarán y se lacrarán los envases que la contengan, levantándose un acta que será firmada por las cuatro personas que concurren en el acto. Una muestra será enviada al laboratorio para su análisis, otro quedará en poder de la Sociedad para efectuar, en caso necesario, un análisis contradictorio y la tercera quedará en poder del ayuntamiento que servirá para realizar el análisis en caso de discrepancia de las dos anteriores.

Los análisis a realizar serán los siguientes:

a) Comprobación de la concentración del insecticida en cuanto se refiere a materia activa, en la disolución contenida en la cuba de las máquinas ☐ecicladotas☐as. Estos análisis podrán efectuarse durante la realización de los tratamientos, cuantas veces se estime oportuno.

b) Comprobación de la composición y de las propiedades físico-químicas de los productos destinados a los tratamientos contratados. Siempre se hará antes de su utilización.

Los aparatos, máquinas y demás útiles que sean necesarios para su utilización en los tratamientos estarán en perfectas condiciones para su funcionamiento y deberán estar provistos de los accesorios necesarios para la buena realización de los trabajos.

En el Plan de actuación que debe presentar el adjudicatario constará de manera expresa:

Personal de la empresa que dispondrá para la ejecución de los tratamientos.

Número de aplicaciones a efectuar especificando para cada plaga en tratamientos:

b. 1.- Los insecticidas y coadyuvantes que se utilizarán, indicando también:

Nombre comercial y fabricante.

Nombre común y nombre químico completo de cada una de las materias activas.

Composición porcentual de las materias activas en % en peso o en peso/volumen (gr/1000 c.c.) si fueran molidas o liquidas respectivamente.

Número de registro como producto fitosanitario y aplicaciones autorizadas.

Clasificación por peligrosidad para el hombre y la fauna.

Propiedades físico-químicas y modo de acción.

b.2.- Dosis de los productos formulados y volumen de caldo a utilizar por unidad de superficie tratada, expresado en Kg/Ha. Ó en L/Ha., según sean sólidos o líquidos.

Los accesos a las zonas de tratamiento se harán de mutuo acuerdo por ambas partes, de tal forma que sean los más adecuados para la realización de un buen tratamiento y a la vez, los que menos perjudiquen a la vegetación existente y a los usuarios de las instalaciones.

El acopio de los materiales y equipos se realizará en aquellos terrenos que previamente se hayan señalado por la parte contratante.

La empresa adjudicataria, se compromete a retirar todo papel, bolsa o cualquier otro tipo de residuo que, como consecuencia del tratamiento haya podido quedar en la zona de trabajo.

Se exceptuarán de estos residuos los insectos muertos o moribundos, que puedan caer de los árboles ó arbustos, sus restos o deyecciones o las secreciones que estos puedan producir. Asimismo, se exceptuará el polvo o el líquido que como consecuencia del tratamiento es necesario emplear en los mismos.

TALAS

Se procederá de forma obligatoria a la tala de las unidades arbóreas que se encuentren en situación de peligrosidad o por causa de enfermedad de acuerdo con las indicaciones de la Junta Municipal

PODAS.

Se realizarán podas de formación y saneamiento en las instalaciones durante el periodo de vigencia del contrato.

Se talarán o eliminarán todos los árboles o arbustos que se encuentren secos o en mal estado, por enfermedad o por correr riesgo de desprendimiento, supeditándose estas labores a las siguientes normas:

Necesidad de la poda:

Para mantener la salud y buen estado del árbol, se han de podar en primer lugar las ramas enfermas, estropeadas o muertas, con el fin de impedir la infección del árbol por hongos xilófagos, que podrán penetrar por esta vía. La eliminación de ramas vivas y sanas solo se justifica para aclarar la copa, permitiendo la entrada de luz y aire cuando es muy densa, para compensar la pérdida de raíces, para dar buena forma al árbol eliminando las ramas cruzadas o mal dirigidas y para

revitalizar árboles viejos o poco vigorosos. Las podas drásticas al reducir seriamente la superficie foliar potencial, pueden debilitar al árbol y hacerlo más susceptible a las infecciones. Además, la eliminación de una parte considerable de la copa expone bruscamente a los rayos directos del sol los tejidos delicados de la corteza de las ramas interiores, que pueden sufrir quemaduras.

Se realizará también la eliminación de las ramas que sean necesarias en los árboles que por proximidad puedan tener interferencias con cables eléctricos, telefónicos o con los edificios, así como para impedir la caída espontánea de las ramas.

En todos los casos, es fundamental efectuar correctamente los cortes y tratar debidamente las heridas resultantes.

Intensidad de la poda:

En un árbol normal, es preferible eliminar todas las ramas pequeñas que están mal dirigidas, cruzadas o demasiado juntas, tratando de mantener la forma natural del árbol, que cortar unas pocas ramas grandes. Las heridas pequeñas cicatrizan bien, incluso sin tratamiento, si tienen menos de 5 cm. de diámetro, mientras que las grandes requieren un tratamiento preventivo y tardan siempre en cerrar, con el consiguiente riesgo de infecciones.

Se procederá a la tala de las unidades arbóreas en mal estado o que generen situaciones de peligro, con la previa autorización de los órganos competentes.

Forma de los cortes:

Los cortes deben realizarse al nivel de la base de la rama a eliminar, dejando la herida enrasada con la rama que permanece. No se deben dejar muñones que sobresalgan, porque se secan, y constituyen un foco de infección, al tiempo que impiden la cicatrización. La herida resultante del corte de una rama debe alargarse en el sentido de la longitud de la rama, adelgazándose hacia los extremos para obtener una forma de ojal. Como el movimiento de la savia es longitudinal y paralelo a lo largo del cambium, una interrupción brusca de éste, como en el corte de una rama, interrumpe la circulación y causa la muerte de las áreas inmediatas al corte, por encima y por debajo de él. Dando forma de ojal a la herida se consigue una difusión lateral de savia suficiente para que esto no ocurra, y se favorece la cicatrización de la herida.

Si se tercian las ramas cortando un ángulo recto con respecto al eje, la herida cicatrizará con dificultad, y probablemente se secará el cambium circundante, dando lugar a la caída de la corteza y originando nuevos focos de infección, aunque se haya tratado el corte. La infección por hongos de los muñones tiene como resultado la formación de las yemas latentes por debajo del corte, comprometiendo la estabilidad de estas ramas y facilitando su caída.

Si el ángulo de corte es demasiado agudo, la rama se debilita y puede astillarse o romperse cuando las nuevas ramas crezcan y aumenten de peso.

Tratamiento de las heridas:

Para favorecer la cicatrización de las heridas por crecimiento del tejido calloso a partir del cambium perimetral, se debe proteger éste inmediatamente de la desecación, mediante la aplicación de producto asfáltico impermeable en el perímetro de la herida. El leño descubierto, en cambio, debe tratarse con un fungicida enérgico de impregnación, como el naftenato de cobre al 0,3% disuelto

en alcohol o gasoil. Se debe procurar que este producto no afecte al cambium porque retrasará su crecimiento. Tras la impregnación del leño, se procederá a su impermeabilización con el mismo producto asfáltico. De este modo se consigue evitar la infección del leño por hongos que descompondrían la madera, formando cavidades y debilitando la rama, con el consiguiente riesgo de caída.

Frecuencia de las podas:

En las zonas verdes, donde los árboles tengan espacio suficiente para su desarrollo, los árboles y arbustos se podarán con la frecuencia necesaria para mantener en buen estado sanitario, forma adecuada y floración en el caso de los arbustos de flor.

Poda de las ramas grandes:

Si se han de eliminar ramas grandes, hay que extremar las precauciones para evitar que el peso de la rama desgaje una larga tira de corteza por debajo de ella. Para ello se hace un primer corte por debajo de la rama, a una distancia de la horquilla aproximadamente igual al diámetro de la rama, profundizando hasta que la sierra empiece a agarrarse. Se da entonces el corte definitivo de arriba abajo, a una distancia de la horquilla igual al doble del diámetro de la rama. Una vez cortada la rama, se elimina el muñón con un tercer corte a ras del tronco. En caso imprescindible, de proceder a ejecutar algún apeo se deberá acompañar de la eliminación del tocón y de las raíces existentes.

Terciado:

Para terciar ramas grandes, ha de darse un corte diagonal, que se iniciará indistintamente por encima de una yema vigorosa o un brote sano, y descenderá atravesando la rama con un ángulo de 45°. La yema o brote debe quedar en el vértice del corte, y debe estar orientado en la dirección en que se desea crezca de nuevo la rama. Esta forma de actuación será exclusivamente aplicada en casos en los que resulte imprescindible.

Se procederá a la retirada de madera y residuos de poda o tala, a vertedero, siendo el coste de la misma a cargo del adjudicatario.

Será por cuenta del adjudicatario el aporte de la maquinaria (incluso grúas, andamios, etc.) y herramientas, así como los cicatrizantes, fungicidas, etc., necesarios.

Se seguirán las normas y métodos habituales así como las posibles indicaciones sobre podas y talas que puedan proceder de los técnicos pertenecientes a la Dirección General de Patrimonio Verde del Ayuntamiento de Madrid.

Las herramientas de poda y corte se desinfectarán convenientemente a fin de no propagar posibles enfermedades existentes.

Las podas serán realizadas, siempre que sea posible, fuera de horario de apertura al público, con objeto de evitar posibles molestias a los usuarios.

Se deberán realizar las labores de poda que se indican cuando el tiempo y el estado de floración lo permita.

La empresa adjudicataria aportará la documentación necesaria, justificando fehacientemente que dispone de las autorizaciones y permisos necesarios de los Organismos Competentes para la aplicación de las talas que se precise.

Los aparatos, máquinas y demás útiles que sean necesarios para su utilización en los trabajos estarán en perfectas condiciones para su funcionamiento y deberán estar provistos de los accesorios necesarios para la buena realización de los mismos.

Los accesos a las zonas de tratamiento se harán de mutuo acuerdo por ambas partes, de tal forma que sean los más adecuados para la realización de un buen tratamiento y a la vez, los que menos perjudiquen a la vegetación existente y a los usuarios de las instalaciones.

El acopio de los materiales y equipos se realizará en aquellos terrenos que previamente se hayan señalado por la parte contratante.

La empresa adjudicataria se comprometa a retirar todo papel, bolsa o cualquier otro tipo de residuo que, como consecuencia del trabajo haya podido quedar en la zona.

ARBUSTOS Y SETOS:

Se realizarán las siguientes labores:

Setos: se recortarán al menos una vez, permitiendo subir a los de nueva creación y en la forma que permitan la mejor vegetación y floración de las plantas.

Flor de temporada: se efectuará un cambio por temporada, con flores anuales o se implantarán bulbosas y plantas vivaces que florezcan en estaciones distintas en las zonas destinadas al efecto.

Subarbustos y vivaces: se recortará la flor seca cuando haya terminado la floración.

Arbustos: se podarán a final de primavera los que florecen en leña del año anterior y en invierno los restantes que lo precisen.

Los terrenos serán rastrillados y, en particular, después de los entrecavados para evitar su compactación.

Se abonarán una vez con un fertilizante mineral compuesto de Nitrógeno, Fósforo y Potasio más microelementos que sea de liberación lenta y a la dosis de 20 gr/m².

Se mantendrán libres de hierbas y se acolcharán una vez.

Las plantas perdidas serán sustituidas por cuenta del adjudicatario, siempre que se trate de ejemplares transplantados hace menos de 5 años.

En las zonas con plantas anuales, vivaces y arbustivas se efectuará un entrecavado frecuente, de tal forma que no existan malas hierbas y se mantenga la estructura del suelo.

Todos los restos vegetales serán retirados y en las instalaciones de verano se realizará una limpieza general de hojas y se realizará una plantación y acondicionamiento general de todas las zonas ajardinadas.

LIMPIEZA

Se dedicará atención constante y meticulosa a la limpieza de las zonas verdes, eliminando la vegetación espontánea (malas hierbas, maleza, etc.) y demás residuos que en ellas se encontrasen, así como la recogida de modo continuo de

las hojas del jardín, especialmente en otoño, manualmente o mediante el uso de sopladoras y aspiradoras/trituradoras de hojas.

RESIDUOS DEL JARDÍN

Se procurará que el volumen de residuos de hojas, césped cortado, ramas, etc. Provenientes de las distintas labores que se efectúan en el jardín, sean retirados inmediatamente, o reciclados mediante el uso de trituradoras y recicladoras de restos vegetales y segadoras recicladoras del césped.

De este modo no se llevan a vertedero materiales que pueden tener un uso en distintas zonas del jardín como acolchado del terreno.

MEDIOS A UTILIZAR

La empresa adjudicataria hará uso del personal en número y competencia profesional así como de equipo, útiles, maquinaria y herramientas que considere oportuno para la buena conservación. La propiedad pondrá a su disposición el lugar que considere oportuno para utilización como almacén de maquinaria, herramientas, efectos personales, etc.

RIEGO

Quedan recogidas en este artículo la totalidad de las Instalaciones Deportivas Municipales.

Se controlará y mantendrá la red de riego existente de forma que las plantas y el césped reciban agua suficiente en todas las épocas del año y no se malgaste el agua, dependiendo de las condiciones edáficas, climatológicas y de las especies de plantas existentes.

DESBROCES

Se realizará dos desbroces mínimos al año de hierbas secas, matorrales, arbustos, etc., en las instalaciones deportivas municipales y pistas deportivas elementales incluidas en el presente contrato.

Los Trabajos se realizarán por medios mecánicos y manuales y los restos se retiran a vertedero.

CÉSPED NATURAL

Las siegas han de ser suficientes para mantener el césped a una altura que estética o fisiológicamente no suponga perjuicio para el césped y siempre por debajo de 10 cm.

La siega se realizará con corte limpio, sin ocasionar desgarros ni tirones.

Los restos producidos durante la siega serán retirados de forma inmediata de las praderas una finalizada la misma.

Suministro y extendido de fertilizante mineral de liberación lenta en verano y otoño que contenga los tres elementos principales (N, P, K).

Suministro de bioestimulante orgánico para las condiciones de estrés sufridas por el césped, cada vez que sea requerido por los servicios técnicos del distrito.

Escarificado con cuchillas que efectúen cortes verticales de la superficie del césped en las zonas donde el acolchado de restos de hierba supere el espesor de 1,3 cm, en el campo de lanzamiento de la pista de atletismo del Polideportivo de Moratalaz, durante el mes de marzo y cada vez que sea requerido por los servicios técnicos del distrito.

Escardas de malas hierbas de modo manual o con un herbicida selectivo en cuanto éstas resulten visibles en la superficie de zonas terrazas que hagan desmerecer su aspecto y suministro de herbicida si fuera necesario.

Suministro para la plantación del césped en tepe o semillado que sean precisas por deterioro del césped por exceso de uso o cualquier otro motivo.

Suministro de arena silíceas para las zonas de mayor tránsito o que sean propensas al encharcamiento a petición de los servicios técnicos del distrito.

MAQUINARIA MÍNIMA EXIGIBLE

4 máquinas desbrozadoras de mano: mínimo de 3 CV.

2 tractores de 90 cm de corte y 15 CV de potencia mínima con los siguientes aperos:

- Escarificador.
- Abonadora centrífuga.
- Remolque ligero.

2 motosierras grandes (espadín de 45 cm) y una pequeña (espadín 30 cm).

2 mulas mecánicas de 12 CV.

2 contenedores de residuos mínimos y en época de poda medios auxiliares necesarios.

4 segadoras de mano de 6 CV.

4 sopladoras manuales.

TAREAS DE MANTENIMIENTO PARA CÉSPED ARTIFICIAL

El mantenimiento regular consiste en el cepillado o limpieza de residuos que puedan acumularse sobre la superficie (papeles, plásticos, pipas, contaminantes atmosféricos), que se van depositando con el paso del tiempo.

En otoño las hojas caerán o vendrán al terreno de juego y es necesario eliminarlas lo antes posible para evitar su descomposición, que favorece la aparición de malas hierbas.

Un soplador de hojas o residuos es la herramienta necesaria para este tipo de actuaciones.

El cepillado deberá realizarse con cepillos de cerdas de fibra sintética (largo mínimo 6,5 cm.), nunca con metal. Al cepillar se evitará levantar excesiva carga de granulado de caucho.

Deben inspeccionarse las juntas y puntos singulares una vez al mes para detectar cualquier rotura, despegue o quemadura. Siempre es preferible una rápida reparación menor que si no se corrige puede llegar a desperfectos importantes.

Programa de mantenimiento específico de césped artificial

1.- Cepillado

Esta operación tiene el objeto de limpiar la superficie y homogeneizar el relleno de caucho y arena.

Siempre se realizará mediante máquina especializada de neumáticos con una presión máxima de 3 Kg/cm².

2.- Homogeneización del Relleno

Como consecuencia del juego, el relleno se mueve, pudiendo producirse acumulación en determinadas zonas. Por esta razón es necesario homogeneizar la carga evitando la compactación.

Estas operaciones, es necesario ejecutarlas mediante maquinaria específica como la Sportchamp o similar.

3.- Limpieza de la Superficie

En algunas estaciones del año pueden acumularse sobre el césped diferentes tipos de materias, dependiendo de su ubicación y entorno.

Estos restos hay que retirarlos inmediatamente mediante barredora y mediante un soplador de hojas, ya que pueden afectar a la súbase al crecer hierbas en los huecos del aglomerado o bordes con canaleta y bordillos.

Aunque en la fase de instalación se realiza un tratamiento previo de herbicida, se recomienda que, en caso de aparición de alguna hierba, se proceda a eliminar inmediatamente aplicando un herbicida adecuado.

4.- Descompactación de rellenos

En función de la frecuencia de uso de la instalación los rellenos de granulado de caucho y, sobre todo la arena, tienden a compactarse con el juego y con el tiempo, dificultando la permeabilidad y endurecimiento de la superficie.

Para evitarlo es necesario, una vez al año, airear el relleno. Para ello, previa limpieza de la superficie, se aplica una máquina específica que permite recuperar las características del campo.

5.- Verificación del encolado de juntas

Aunque el sistema de encolado de juntas con banda de 30 cm. supone la optima fijación de las mismas, en el caso de que alguna de las juntas se despegara se procederá inmediatamente a su reparación para evitar reparaciones mayores.

6.- Revisión de servicios:

2- Revisión del sistema de riego.

3- Revisión del sistema de drenaje.

7.- Realización de un informe técnico del estado general del campo

Programa de mantenimiento regular de campos de césped artificial.

ACTUACIONES	SEMESTRAL	ANUAL
1. Cepillado	X	
2. Homogeneización de rellenos		X
3. Limpieza de Superficie	X	
4. Descompactación de los rellenos	X	
5. Verificación encolado de juntas	X	
6. Revisión puntos de penalti	X	
7. Limpieza de hierbas y musgos	X	
8. Reposición rellenos (si fuera necesario)		X
9. Renovación de servicios		X
10. Informe sobre el estado del campo		X

MANTENIMIENTO PERIODICO DE CAMPO DE BEISBOL

Aporte, distribución y apelmazamiento, una vez al año, de tierra vegetal (hasta 15m³/año) y arena de ladrillo (hasta 5 m/año).

Además, diariamente y con posterioridad a cada encuentro deportivo se deberá:

En la zona del lanzador:

- Reestructuración del montículo de lanzamiento con aportación de arena, riego y apisonado.
- En época de lluvia se deberá colocar una lona que impida que el recinto del lanzamiento se moje.

En la zona del bateador:

- Reestructuración de la plataforma con aportación de arena, riego y apisonado

Rastrillado de la plataforma de arena del perímetro de la zona de juego.

ANEXO VIII : FICHA CONTROL MENSUAL

PARTE DE TRABAJOS MÍNIMOS QUE DEBE REALIZAR LA EMPRESA SIN PERJUICIO DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

MES DE: _____

EDIFICIO: _____

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	EFECTUADO		
	S I	N O	NO NECESA RIO
Precintar o retirar de forma inmediata cualquier elemento constructivo y/o instalación que represente un peligro, comunicándolo a los Servicios Técnicos de la Junta de Distrito, indicando el elemento constructivo o instalación.			
Revisión de anclajes de canastas de baloncesto			
Revisión de anclajes de porterías de fútbol y futbito			
Revisión de sujeción de otros elementos			
Desatracos de la red de desagües de aparatos, bajantes, canalones y sumideros, incluidos auxiliares, mecánicos o de transportes necesarios para su realización, tales como andamios, caminos de desatracos, etc.			
Eliminación de hojas y suciedades en los tejados, bajantes, canalones, sumideros y desagües en todos aquellos edificios que requieran esa limpieza periódica. Se incluyen todos los medios auxiliares necesarios para su cometido.			
Reposición de aplacados, azulejos y pavimentos, cuando éstos se manifiesten como desprendimientos casuales y hasta una superficie máxima de 5 m ² .			
Reposición de barras antipánico, muelles recuperados, manillas, pomos o cualquier elemento de cierre (salvo cerraduras), sea cual sea el origen de su deterioro.			
Mecanismos de accionamiento de persianas, y todas sus partes, como cintas, ejes, motores, cierres, etc.			
Todo lo referente a cercos, tapajuntas, molduras y junquillos.			
Mecanismos de fijación y orientación en celosías de lamas o paneles.			
Reposición de lamas verticales y horizontales en persianas y celosías, hasta un 25 % de su número.			
Reparación, ajuste y sujeción de las hojas de madera o metálicas en puertas y ventanas, tanto interiores como exteriores.			
Reposición de cerraduras o bombines de cerraduras por pérdida de llaves.			
Retoques de pinturas, por deterioro casual hasta un máximo de 25 m ²			
Grifería de todo tipo: llaves, válvulas, grifos, latiguillos, fluxores, etc.			
Los accesorios y mecanismos de cisternas.			
Reposiciones de desagües, sifones, sumideros, botes sifónicos, etc., incluido sus correspondientes desatracos, en su caso.			
Sujeción y ajustes de aparatos sanitarios.			
Sustitución de tapas de inodoros.			
Retirada de escombros y limpieza de la zona afectada por las obras.			
Los trabajos de aislamiento y protección contra pinturas, polvo, ruidos, etc., tendentes a mantener la actividad propia del edificio afectado por las obras.			
Sustitución de todo aquello que se incluye en la denominación de pequeño material eléctrico: tomas de corriente interruptores, pulsadores, pilotos de señalización, timbres, sirenas, etc.			
Sustitución de todo tipo de lámparas: halógenos de cualquier tipo, incandescentes de cualquier tipo, halógenos de doble envoltura y de vela; lámparas reflectoras de incandescencias, lámparas fluorescentes de cualquier tipo, lámparas fluorescentes compactos de cualquier tipo, lámparas fluorescentes de cualquier diámetro, lámparas Par, etc.			
Reparación antena de TV y mástil o fijaciones.			
Reposición de todo tipo de vidrios y espejos, con retirada de restos y limpieza del galce, colocación, sellado y estanqueidad. Se excluyen los actos vandálicos que afecten a más del 25 % de la superficie acristalada exterior del edificio.			

MANTENIMIENTO PREVENTIVO		EFECTUADO		
CLIMATIZACIÓN		S I	N O	NO NECESA RIO
Torres de Refrigeración y Humectantes	Verificación del nivel y estado del aceite de los compresores (mensual)			
	Verificación del nivel de refrigerante (mensual)			
	Comprobar la ausencia de humedad en el circuito refrigerante (mensual)			
	Verificación y ajuste de interruptores de flujo (mensual)			
	Engrase de mecanismos neumáticos o eléctricos de regulación (mensual)			
	Comprobación y ajuste de termostatos y programadores reostatos de mando, seguridad y maniobras (mensual)			
	Limpieza del equipo de purga de incondensables (mensual)			
	Verificación del control de capacidad, de los compresores (mensual)			
	Comprobar el funcionamiento de la resistencia del cárter eléctrico (mensual)			
	Limpieza del depósito humidificador (mensual)			
	Comprobación de la circulación de aire en las baterías (mensual)			
	Limpieza de filtros de aire y agua (mensual)			
	Limpieza de condensadores (marzo-septiembre)			
	Engrase de rodamientos y cojinetes (marzo-septiembre)			
	Comprobación de acoplamiento y alineaciones (marzo-septiembre)			
	Limpieza de depósitos de purga (marzo-septiembre)			
	Contraste y regulación de válvulas automáticas y de seguridad (marzo-septiembre)			
	Ajuste y contraste de manómetros y termómetros (marzo-septiembre)			
	Comprobación de aislamientos (marzo-septiembre)			
	Cambio de filtros (marzo-septiembre)			
	Limpieza de evaporadores (marzo-septiembre)			
	Comprobación de las válvulas de expansión (marzo-septiembre)			
	Control y recarga de refrigerantes (marzo-septiembre)			
	Comprobación de estanqueidad en bandejas (marzo-septiembre)			
	Comprobación de estanqueidad en baterías (marzo-septiembre)			
	Limpieza y verificación de pulverizadores (marzo-septiembre)			
CLIMATIZACIÓN		EFECTUADO		
		S I	N O	NO NECESARI O
Equipos Autónomos y Fan-Coils	Limpieza de filtros o reposición según estado (mensual)			
	Contrastar la no existencia de ruidos anormales (mensual)			
	Verificación de toberas (mensual)			
	Verificar ausencia de humedad en el circuito refrigerante (mensual)			
	Comprobación de termostatos (mensual)			
	Comprobación de anclajes y vibraciones (mensual)			
	Comprobar obstrucciones en la bandeja del condensador (mensual)			
	Comprobar presiones temperaturas en evaporador y condensador (mensual)			
	Comprobar presiones y temperaturas de entrada y salida en intercambiadores (mensual)			
	Limpieza de bandejas de condensación y red de desagües (marzo-septiembre)			
	Verificar el grupo moto-ventilador, incluso alineaciones (marzo-septiembre)			
	Comprobación del inversor de invierno-verano (marzo-septiembre)			
	Comprobar el estado de las correas de transmisión, si las hubiera (marzo-septiembre)			
	Comprobación del interruptor de flujo de aire (marzo-septiembre)			
	Comprobación de presostatos y termostatos de seguridad (marzo-septiembre)			
	Limpieza de circuitos intercambiadores (marzo-septiembre)			
	Revisión de juntas y aislamientos (marzo-septiembre)			
	Revisión y correcciones de fugas en el circuito frigorífico (marzo-septiembre)			
	Limpieza de condensadores y evaporadores (exteriormente) (marzo-septiembre)			
	Comprobación del estado del aceite y su cambio si fuese preciso (marzo)			
	Repaso de pinturas (marzo)			
	Comprobar que los bornes de conexión eléctrica están correctamente apretados (marzo)			
	Contraste y ajuste de programadores (marzo)			

CLIMATIZACIÓN		EFECTUADO		
		S I	N O	NO NECESA RIO
Grupos de Presión y Bombeos	Comprobación de que no existen calentamientos anormales en cojinetes (mensual)			
	Comprobación del estado de prenoestopas y fugas (mensual)			
	Purga de compresor de aire, si lo hubiere (mensual)			
	Comprobar que los desagües de refrigeración no están obstruidos (mensual)			
	Verificar la no existencia de vibraciones (mensual)			
	Comprobar las presiones de aspiración y descarga (mensual)			
	Comprobar la presión de servicio del grupo (mensual)			
	Comprobar tensión de red (mensual)			
	Verificación del estado de acoplamiento (mensual)			
	Comprobación y ajuste de alineaciones (mensual)			
	Limpieza de filtros de aspiración (mensual)			
	Comprobación por fases de consumos eléctrico (mensual)			
	Parar bombas en servicio y arrancar las de reserva (mensual)			
	Comprobar manualmente el giro libre de las bombas paradas (mensual)			
	Comprobar el estado de la membrana o regulación de la cámara de aire del grupo (mensual)			
	Cambiar los rodamientos de bomba y motor (marzo)			
	Limpieza y engrase de las válvulas del conjunto bomba-grupo (marzo)			
	Apertura y cierre total de válvulas generales (marzo)			
Extractor, Ventiladores y Difusores	Comprobar la no existencia de calentamientos anormales (mensual)			
	Comprobar la tensión de las correas de transmisión (mensual)			
	Verificar la inexistencia de ruidos y vibraciones (mensual)			
	Comprobar que los equipos giran libremente con la mano (mensual)			
	Verificar el estado de los anclajes (mensual)			
	Comprobar los bornes de conexión y la toma de tierra (mensual)			
	Comprobar el funcionamiento de las compuertas cortafuegos (mensual)			
	Engrase de casquillos y rodamientos (marzo-septiembre)			
	Limpieza de pala o álabes (marzo-septiembre)			
	Comprobar el desgaste de ejes o cojinetes (marzo-septiembre)			
	Comprobar el acoplamiento y alineaciones motor-ventilador (marzo-septiembre)			
	Comprobación del aislamiento eléctrico (marzo-septiembre)			
CALEFACCIÓN		EFECTUADO		
		S I	N O	NO NECESA RIO
Comprobación de que no existen calentamientos anormales en cojinetes (mensual)				
Comprobación del estado de presaestopas y fugas (mensual)				
Purga del compresor de aire si lo hubiera (mensual)				
Comprobar que los desagües de refrigeración no están obstruidos (mensual)				
Verificar la no existencia de vibraciones (mensual)				
Comprobar las presiones de aspiración y descarga (mensual)				
Comprobar la presión de servicio del grupo (mensual)				
Verificación del estado de acoplamiento (mensual)				
Comprobación y ajuste de alineaciones (mensual)				
Limpieza de filtros de aspiración (mensual)				
Comprobación por fases de consumos eléctricos (mensual)				
Parar las bombas en servicio y arrancar las de reserva (mensual)				
Cambiar los rodamientos de bomba y motor (marzo)				
Limpieza y engrase de las válvulas del conjunto bomba-grupo (marzo)				
Apertura y cierre total de válvulas generales (marzo)				

ELECTRICIDAD		EFECTUADO		
		SI	N O	NO NECESA RIO
Cuadros Eléctricos	Comprobación de los mecanismos de disparo de disyuntores, seccionadores, etc (mensual)			
	Comprobación de fusibles, lámparas y equipos de medida (voltímetros y amperímetros) de cada cuadro (mensual)			
	Verificación de la toma de tierra y aislamientos			
	Revisión visual de los interruptores automáticos magnetotérmicos, interruptores diferenciales y comprobación de sus accionamientos (mensual)			
	Revisar funcionamiento y maniobra correcta de los pulsadores revisando contactos y procediendo a su sustitución si fuera necesario (mensual)			
	Comprobación del buen funcionamiento de los contactos manuales (mensual)			
	Reapriete de bornes y regletas (mensual)			
	Limpieza general de cuadros (marzo-junio-septiembre)			
	Revisión de tensiones en bobinas (marzo-junio-septiembre)			
	Revisión de contactos, comprobando presiones y holguras (marzo-junio-septiembre)			
	Engrase de accionamientos mecánicos y comprobar ajustes (marzo-junio-septiembre)			
	Revisar efectividad de los enclavamientos (marzo-junio-septiembre)			
	Engrasar contactos con vaselina neutra (marzo-septiembre)			
Telerruptores, Contactores, Relés y Fusibles	Comprobar su correcto funcionamiento (mensual)			
	Revisar el estado de aislamiento (mensual)			
	Revisar los accionamientos mecánicos y comprobar las escalas de tiempo, etc (mensual)			
	Observar vibraciones y zumbidos (mensual)			
	Comprobar el apriete de las conexiones y bornes (mensual)			
	Comprobar que no existe chispa excesiva en los contactos (mensual)			
	Comprobación y limpieza de las bobinas (marzo-junio-septiembre)			
	Revisar y engrasar mecanismos observando que se mueven libremente (marzo-junio-septiembre)			
	Comprobar tensiones de desconexión o caída (marzo-junio-septiembre)			
	Revisión y sustitución de contactos si fuera necesario (marzo-junio-septiembre)			
	Comprobar consumos reales y comparar con el calibrado de los fusibles (marzo-junio-septiembre)			
	Engrasar contactos con vaselina neutra (marzo-septiembre)			
Motores Eléctricos	Comprobar mediante el accionamiento a mano que el motor gira suavemente (mensual)			
	Revisar el estado de apriete de los pernos de conexión eléctrica y la puesta en tierra (mensual)			
	Observar el grado de calentamiento por si fuera anormal (mensual)			
	Comprobar el estado del ventilador (mensual)			
	Observar vibraciones anormales y revisar puntos de anclaje (mensual)			
	Engrase de rodamientos y comprobar su desgaste (marzo-septiembre)			
	Comprobación de holguras anormales (marzo-septiembre)			
	Comprobación del aislamiento eléctrico (marzo-septiembre)			
	Revisión del estado de pintura (marzo-septiembre)			
Alumbrado	Inspección ocular comprobando si hay algún punto de luz fundido o en mal estado (mensual)			
	Revisión y comprobación de los mecanismos de encendido y cajas de fusibles (mensual)			
	Revisión de cebadores, portacebadores y reactancias (marzo-junio-septiembre)			
	Revisión de lámparas y tubos fluorescentes (marzo-junio-septiembre)			
	Sustitución de mecanismos, cebadores y reactancias (según necesidades)			
	Reposición de lámparas y tubos fluorescentes (según necesidades)			
GRUPOS DE CONTINUIDAD		S I	N O	NO NECESARI O
Control de la fuente de alimentación ((mensual)				
Comprobación del buen funcionamiento de by-pass manual formado por dos interruptores, para la alimentación directa de la carga desde la red (mensual)				
Comprobar calentamientos anormales (mensual)				
Toma de datos en el parte correspondiente (mensual)				

AGUA FRÍA, CALIENTE Y SANITARIOS	EFECTUADO		
	S I	N O	NO NECESA RIO
Revisión de redes de distribución, comprobando estanqueidad, goteo y humedades en juntas y soldaduras (marzo-junio-septiembre)			
Revisión de grifos, válvulas y llaves de paso, comprobando hermeticidad y prensas (marzo-junio-septiembre)			
Revisión y comprobación de válvulas de retención y fluxómetros ((marzo-junio-septiembre)			
Revisión del estado de soportes y aislamientos ((marzo-junio-septiembre)			
Revisión de todos los aparatos sanitarios, comprobando fijaciones y conexiones (marzo-junio-septiembre)			
Revisión y control de calentadores eléctricos (marzo-junio-septiembre)			
Comprobación de termostatos y temperatura de agua caliente y sanitaria (marzo-junio-septiembre)			
Limpieza y engrase de válvulas generales al tiempo que se procede a su apertura y cierre (marzo)			
Reapriete de prensas o sustitución de empaquetaduras de dichas válvulas (marzo)			
Limpieza interior de termos eléctricos y elementos calefactores (marzo)			

* SE ADJUNTA _____ HOJAS DE TRABAJO
DÍA: _____

*** A RELLENAR POR EL CENTRO:**

TRABAJOS PENDIENTES NO REALIZADOS POR LA EMPRESA DE MANTENIMIENTO:	

La empresa ha estado en el Centro:
El día: _____

Por la Empresa:

En horario de: _____ a _____

Fdo.:

Fdo.:

ANEXO VIII

Ficha de control semanal de pistas deportivas.

[illegible]