



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA EL CONTRATO DE SERVICIO DE LIMPIEZA, MANTENIMIENTO, CONSERVACION Y CONTROL DE LAS PISCINAS DE VERANO DE "EL SOTILLO" Y "EL MONTE EL VIEJO"

CLÁUSULA PRIMERA

1.1- OBJETO DEL CONTRATO

Es objeto del presente contrato la prestación del servicio de limpieza, mantenimiento, conservación y control en las instalaciones del Patronato Municipal de Deportes que se indican en el presente pliego, antes, durante y después de la apertura de las mismas, así como las funciones necesarias para colaborar con el Patronato Municipal de Deportes en facilitar su utilización general como bien de servicio público, disponiendo del personal adecuado en las condiciones que se especifican en el presente pliego para el año 2011.

1.2 - DE LAS INSTALACIONES ACTUALES

El contratista aceptará los edificios con sus Servicios, Obras e Instalaciones en las condiciones de la fecha de licitación, independiente del estado en que se encuentren. Por ello, los licitadores tendrán derecho a conocer el estado de los edificios, así como de sus Instalaciones antes de redactar su oferta, para lo cual solicitarán del Patronato Municipal de Deportes autorización para poder acceder a las dependencias municipales objeto del Contrato, siempre que no interfieran en su normal funcionamiento.

A los efectos del contrato, en el término "edificio", se entenderán comprendidos tanto los espacios construidos y sus instalaciones, como los espacios libres adscritos al mismo, con todos los elementos que contengan, incluidos los cerramientos.

En el caso de que en los edificios objeto de este contrato se realicen nuevas instalaciones como consecuencia de obras o mejoras, deberán mantenerse igualmente una vez recepcionadas.

1.3 - INSTALACIONES DE PRESTACION DEL SERVICIO

El contratista vendrá obligado a realizar todas las operaciones descritas en el punto 1.1 en los Complejos siguientes:

- 1) Piscinas de Verano de "El Sotillo"
- 2) Piscinas de Verano de "El Monte el Viejo"



CLÁUSULA SEGUNDA

2.1 - TIPO DE MANTENIMIENTO Y ACTIVIDADES A REALIZAR

Se entiende por **Mantenimiento Integral** el conjunto de trabajos de Mantenimiento preventivo y Mantenimiento correctivo, necesarios para mantener a cada edificio, sus dependencias e instalaciones, en perfectas condiciones de uso y ornato durante su período de vida útil, optimizando el consumo energético, previniendo los posibles riesgos que puedan comprometer su seguridad y protegiendo su entorno de posibles agresiones.

Mantenimiento preventivo es el conjunto de trabajos y revisiones preventivas periódicas, para mantener las instalaciones en su funcionamiento normal reponiendo los elementos agotados o defectuosos, sustituyendo productos o piezas consumidos o desgastados en su normal funcionamiento, inspeccionando los elementos constructivos y las instalaciones, redactando informes y documentos ante el Departamento y Organismos Públicos, así como realizando las operaciones de limpieza necesarias para hacer operativas las canalizaciones y conductos expuestos a un ensuciamiento persistente o temporal.

Mantenimiento correctivo es el conjunto de trabajos, materiales y operaciones necesarias para restituir la funcionalidad perdida de elementos o de las instalaciones, garantizando simultáneamente la seguridad de los usuarios y el funcionamiento del edificio.

El presente contrato comprende la conservación preventiva y las obras y reparaciones de conservación correctiva que sean necesarias para asegurar el normal funcionamiento en los edificios. Las operaciones objeto del contrato se relacionan detalladamente en posteriores cláusulas. Este mantenimiento se contrata mediante la percepción de un precio mensual por la empresa adjudicataria.

La empresa adjudicataria deberá realizar el **mantenimiento preventivo y correctivo** en todos los elementos constructivos, instalaciones y equipamientos técnicos generales y deportivos que a continuación se relacionan, excluidas las redes de riego:

1. Sistema de depuración de agua para piscinas.
2. Electricidad, en baja tensión.
3. Electricidad en Alta Tensión.
4. Sistemas de Vigilancia y Seguridad.
5. Fontanería, general y especializada.
6. Albañilería.



7. Pinturas y acabados.
8. Carpintería.
9. Vidriería.
10. Cerrajería.
11. Megafonía fija.
12. Mantenimiento y limpieza de fachadas.
13. Vallados y cerramientos.
14. Varios.

CLÁUSULA TERCERA

3.1 - PLAZO DE EJECUCIÓN

La vigencia del presente contrato será del 15 de mayo al 5 de septiembre de 2011.

CLÁUSULA CUARTA

4.1 - DESARROLLO DEL SERVICIO

4.1.1. - Mantenimiento preventivo de las instalaciones.

Se entenderá por Mantenimiento Preventivo el conjunto de operaciones necesarias para asegurar el funcionamiento de las instalaciones de manera constante, con el mejor rendimiento energético posible, conservando permanentemente la seguridad del edificio, de las personas y la defensa del medio ambiente.

El mantenimiento preventivo objeto del contrato **se realizará sobre la totalidad de los elementos constructivos e instalaciones del edificio**, de acuerdo con las frecuencias que 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 de este Pliego.

Durante los 15 primeros días del contrato, la empresa adjudicataria elaborará un documento técnico, 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, que serán aprobados por el Patronato Municipal de Deportes:

- Inventario de equipos e instalaciones.
- Libro de protocolo de inspección del Mantenimiento Preventivo.



- Modelo de programa de inspecciones del Mantenimiento Preventivo.
- Estadillo-registro de las inspecciones.

En cuanto al primer apartado, Inventario de equipos e instalaciones, será preciso hacer constar el estado de las instalaciones, señalando las deficiencias que presentan actualmente de la siguiente forma:

- Deficiencias de Mantenimiento:

Se señalarán aquellos defectos acusados de mantenimiento motivados por falta de limpieza, ajuste y regulación, renovación de fungibles u otros que puedan paralizar la instalación o bien sin paralizarla, disminuyan las prestaciones de la misma y que con una actuación adecuada de mantenimiento se solucionen sin realización de obras o aportación de materiales distintos a los existentes.

- Deficiencias en las Instalaciones:

En este apartado se señalarán las deficiencias que presentan las instalaciones o algunos de sus componentes y las consecuencias que producen en el servicio (incumplimiento reglamentario, baja seguridad, disminución de prestaciones baja rentabilidad, etc...), proponiendo soluciones seguras, rentables y eficaces, inclusive proponiendo si la obra de remodelación es de gran alcance, un plan de actuación en varios años.

4.1.2 - Mantenimiento correctivo de las instalaciones.

Se incluyen en el objeto del contrato todas las operaciones de Mantenimiento Correctivo que hayan de realizarse como consecuencia de avisos por avería de los equipos e instalaciones, comprendiendo todas las intervenciones precisas para la vuelta al idóneo funcionamiento previsto en el Mantenimiento Preventivo, consistiendo en la reparación o reposición por avería o rotura imprevista de cualquier elemento constructivo, máquina, equipo o instalación del edificio como consecuencia de su normal funcionamiento.

La reparación o reposición del material necesario en cualquier avería se considera incluido dentro del precio de la prestación del servicio. Los materiales, piezas o equipos que se sustituyan se adecuarán a las especificaciones técnicas aplicables en cada momento.

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 presentará al Patronato Municipal de Deportes:

- Partes de averías.
- Estadillo-registro de averías.
- Archivo de partes de averías.

El tiempo de respuesta para el inicio de la reparación será inmediato, desde que el contratista recibe el aviso, dentro de la jornada laboral. De una hora para aquellos avisos realizados fuera de la jornada de trabajo y se resolverán en un plazo inmediato. Cuando por la índole especial de la avería su reparación exija un plazo superior, se informará a los responsables del Patronato Municipal de Deportes, adoptándose las medidas oportunas, autorizando o no la reparación del elemento(s) dañado(s) por la empresa adjudicataria.

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.

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.

4.1.3 - Operaciones de control de las instalaciones.

Comprenderán todas y cada una de las acciones encaminadas a velar por el buen funcionamiento, la seguridad y la correcta puesta en marcha de todos los equipos integrantes de las instalaciones técnicas del edificio objeto del contrato.

La Empresa adjudicataria, por medio de su personal adscrito para el mantenimiento del edificio, llevará a cabo el control de las variables de mantenimiento técnico de equipos e instalaciones, ejecutando las operaciones rutinarias con total garantía para las mismas y atendiendo en todo momento a los avisos de incidencias o averías.

4.1.4 - Operaciones de Mantenimiento Técnico-Legal.

De acuerdo con las Reglamentaciones Oficiales vigentes, que les sean de aplicación a los elementos constructivos e 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 realizadas por la empresa adjudicataria o empresa autorizada, siempre por cuenta de aquella, debiendo presentar al Patronato Municipal de Deportes, la documentación acreditativa con los certificados o visados oficiales obligatorios.

4.1.5 - 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.

En todas las inspecciones y trabajos que se realicen deberán observarse las normas vigentes aplicables sobre construcción y prevención de riesgos laborales.

Se tendrá en cuenta lo establecido la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación y el R.D. 314/2006 de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, las normas relativas a Prevención de Incendios, Medio Ambiente y Supresión de Barreras Arquitectónicas, y en particular:

- El Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.
- El Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- El Reglamento Electrotécnico de Alta Tensión.
- El Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Castilla y León.
- El R.D. 865/2003 sobre prevención y control de la legionelosis.
- Decreto 177/1992, de 22-10-1992, por el que se aprueba la Normativa Higiénico-Sanitaria para piscinas de uso público.
- Las Ordenanzas Municipales vigentes.

4.1.6 - Asesoramiento

Se incluye en el contrato el asesoramiento técnico al Patronato Municipal de Deportes en las siguientes materias:

- o Seguridad en las instalaciones y adaptación a la normativa vigente.
- o Previsión de posibles problemas, averías o incidencias graves en las



- instalaciones.
- o Informar y colaborar en la actualización del programa de mantenimiento a realizar en cada centro, indicando detalladamente los cambios y actualizaciones del inventario de los equipos a mantener en cada uno de los edificios, así como el tipo de mantenimiento y actividades a realizar en cada ocasión.
 - o Propuestas de optimización para un mejor aprovechamiento y rendimiento económico de las instalaciones y de su eficiencia de funcionamiento.
 - o Propuestas de optimización para la mejora de la contratación con empresas suministradoras de electricidad, gas o agua.
 - o Análisis y previsión de costes de reposición de instalaciones y cuadros de amortización.
 - o Solicitud de permisos y licencias.
 - o Prestación de apoyo técnico y presencial en aquellas inspecciones, auditorias medioambientales y auditorias técnicas que se realicen en los edificios relacionados en la cláusula primera.
 - o Cualesquiera otras tareas de gestión técnica necesarias para el adecuado mantenimiento de los edificios.

CLÁUSULA QUINTA

5.1 - OPERACIONES GENERALES DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO

Las operaciones generales de mantenimiento son aquellos trabajos de conservación objeto de este Pliego, que el contratista tiene que cumplir **en todo momento con cargo al precio del contrato, incluyendo mano de obra, materiales y medios auxiliares para la realización de los mismos.**

Según la especialidad de que se trate, este mantenimiento comprende:

5.1.1 - OBRAS:

Construcción y elementos constructivos:

- Desatrancos y roturas de la red de desagües de aparatos, bajantes, canalones y sumideros, incluidos aquellos medios auxiliares, mecánicos o de transportes necesarios para su realización, tales como andamios, grúas o plataformas elevadoras, camiones de desatrancos, etc. y las ayudas de albañilería necesarias para acceder a estos elementos y reponer las zonas afectadas a su estado original.
- Eliminación de hojas y suciedades en los tejados, bajantes, canalones, sumideros, desagües y pozos o fosas sépticas en todos aquellos edificios



que requieran limpieza periódica. Se incluyen todos los medios auxiliares necesarios para su cometido, debiendo realizarse limpiezas quincenales en cada edificio, incluyendo aquellos elementos que se encuentren en zonas de patios o jardines que se encuentren dentro de los recintos de los edificios. Se realizará una limpieza anual de la red de saneamiento de pluviales, utilizando los medios adecuados (incluso productos químicos), con objeto de evitar atrancos en la misma como consecuencia de la decantación de sales y otros elementos.

- Limpieza de pinturas en la playas de las Piscinas, hasta 50 metros lineales.
- Reposición de taquillas defectuosas o deterioradas hasta el 10% del total.
- Reparación de goteras por desperfectos en tejados, patios, azoteas y canalones
- Roturas de la red de abastecimiento de agua y de incendios, incluidos aquellos medios auxiliares, mecánicos o de transportes necesarios para su realización y las ayudas de albañilería necesarias para acceder a estos elementos y reponer las zonas afectadas a su estado original.
- Reposición de aplacados, azulejos y pavimentos de todo tipo, cuando los desperfectos se manifiesten como desprendimientos o roturas casuales, y hasta una superficie máxima de 50 m² y reparaciones de fisuras y grietas puntuales en escayolas y revestimientos.
- Reposiciones de barras antipánico, muelles recuperadores, manillas, pomos o cualquier elemento de cierre, sea cual sea el origen de su deterioro.
- Mecanismos de accionamiento de persianas y toldos, 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, engrase y sujeción de las hojas de madera o metálicas en puertas y ventanas, tanto interiores como exteriores.
- Reposición de cerraduras o bombines, incluso por pérdida de llaves.
- Reposición de cerraduras o bombines, de taquillas de vestuarios.
- Retoques en pinturas, por deterioro casual, hasta un máximo de 100 m²
- 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.
- Reposición o reparación de cerramientos y vallados perimetrales de las Instalaciones del Patronato Municipal de Deportes hasta un máximo de 500 metros lineales.
- 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.
- Reposición por rotura, sujeción y ajustes de aparatos sanitarios.
- Sustitución de tapas de inodoros.
- Retirada de escombros y limpieza de la zona afectada por las obras.
- Las reparaciones de las averías y roturas que surjan en los elementos constructivos por el uso de los edificios.
- Limpieza de pintadas en fachadas por medios mecánicos y manuales, incluso reposición de pinturas.
- Lechado de vasos de las piscinas (en las que proceda) (anualmente).
- Reparación, acondicionamiento y pintura de los vasos de la Piscina del Monte El Viejo, con los productos adecuados para la puesta en marcha de la Piscina, incluidos sus perímetros y pediluvios.

Además de los trabajos descritos, se incluirán también, en el precio del contrato, los materiales, mano de obra y medios auxiliares, cualquiera que sea la contingencia o ubicación del elemento a mantener necesarios para:

- La atención de las llamadas del responsable de los edificios.
- Las ayudas necesarias de otros oficios a los trabajos considerados, cuando se trate de devolver el elemento dañado en su estado original.
- Cualquier trabajo de inspección de una zona deteriorada, para decidir la forma de actuación.
- La retirada de escombros y limpieza de la zona afectada por las obras, incluyendo los contenedores y el transporte de escombros a vertedero.
- Los trabajos de aislamientos y protección contra el polvo, ruidos, etc., tendentes a mantener la actividad propia de un edificio de las zonas afectadas por las obras.
- En general, el desmontaje, retirada a vertedero o eliminación de cualquier elemento constructivo, de saneamiento, de cerrajería y carpintería, de vidriería, de fontanería, de electricidad, vallado, etc., cuyo desmontaje sea motivado por el montaje de otro igual o similar que lo sustituye para la función a la que estaba destinado, se incluirá en el obligado mantenimiento.

5.1.2 - INSTALACIONES:

5.1.2.1 - Instalaciones eléctricas en baja tensión:

- Medidas de toma de tierra, semestralmente, en época estival, con aporte de sales si fuera preciso.
- En locales de pública concurrencia, Boletín de reconocimiento anual conforme a la legislación vigente, y los periódicos reglamentarios y



- obligatorios.
- En pararrayos, revisión anual de la toma de tierra.
 - Informes, documentos y trámites ante Organismos Públicos y Privados que requieran las instalaciones en servicios.
 - Los posibles abonos a Compañía suministradora de energía o a las Empresas Colaboradoras, reconocidas por la Comunidad de Castilla y León, para la realización de las inspecciones obligatorias Reglamentarias.
 - Instrucciones a los encargados de edificios, o a quien corresponda, de instrucciones para el manejo de las máquinas y cuadros eléctricos, incluido el paro o fuera de servicio de las instalaciones en caso de emergencia.
 - Sustitución de todo tipo de automatismo y apretaje eléctrico, con las modificaciones que se precisen en el cuadro: puertas, cerraduras, señalizaciones etc.
 - 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 luminarias y lámparas: halógenas de cualquier tipo, incandescentes de cualquier tipo, halógenas de doble envoltura y de vela; lámparas reflectoras de incandescencia, lámparas fluorescentes de cualquier tipo, lámparas fluorescentes compactos de cualquier tipo, lámparas fluorescentes de cualquier diámetro, lámparas Par, lámparas de bajo consumo, etc, incluso en marcadores.
 - Revisión, reparación y sustitución del control de la iluminación.
 - Reparación antenas de TV y mástil o fijaciones.
 - Reparación de vigilancia y grabación.
 - Revisiones generales programadas de baja tensión.
 - Las reparaciones de las averías y roturas que surjan por el uso normal de los edificios.

5.1.2.2 - Instalaciones eléctricas de alta tensión:

- Medidas de toma de tierra, semestralmente, en época estival, con aporte de sales si fuera preciso.
- En locales de pública concurrencia, Boletín de reconocimiento anual conforme a la legislación vigente, y los periódicos reglamentarios y obligatorios.
- Informes, documentos y trámites ante Organismos Públicos y Privados que requieran las instalaciones en servicios.
- Los posibles abonos a Compañía suministradora de energía o a las Empresas Colaboradoras, reconocidas por la Comunidad de Castilla y León, para la realización de las inspecciones obligatorias Reglamentarias.



- Instrucciones a los encargados de edificios, o a quien corresponda, de instrucciones para el manejo de las máquinas y cuadros eléctricos, incluido el paro o fuera de servicio de las instalaciones en caso de emergencia.
- Sustitución de todo tipo de automatismo a aparejaje eléctrico, con las modificaciones que se precisen en el cuadro: puertas, cerraduras, señalizaciones, etc.
- Sustitución de todo tipo de luminarias y lámparas: halógenas de cualquier tipo, incandescentes de cualquier tipo, halógenas de doble envoltura y de vela; lámparas reflectoras de incandescencia, lámparas fluorescentes de cualquier tipo, lámpara fluorescentes compactos de cualquier tipo, lámparas fluorescentes de cualquier diámetro, lámparas Par, lámparas de bajo consumo, etc., incluso en marcadores.
- Revisiones generales programadas de alta tensión.
- Las reparaciones de las averías y roturas que surjan por el uso normal de los edificios.
- De aquellas instalaciones que nos hayan fijado frecuencias deberán realizar las actuaciones para que las mismas estén en perfecto estado de uso y cumplan la normativa vigente respectiva.

CLÁUSULA SEXTA

6.1 - PLAN BÁSICO DE ACTUACIONES Y FRECUENCIA DEL MANTENIMIENTO PREVENTIVO.

Con independencia de las actuaciones imprevistas, por averías o incidencias, que hicieran falta, el programa de actuaciones recogido en la cláusula cuarta, que ha de confeccionarse por el Contratista con la supervisión y aprobación de los Técnicos del Área, deberán basarse en las directrices de actuaciones y frecuencias que a continuación se exponen, pudiéndose cambiar los criterios en aquellas actuaciones que así se acuerden. Según las distintas especialidades, y de forma general, se seguirán los planes que a continuación se exponen, entendiendo los mismos adaptados a la realidad física de la existencia de cada instalación o componentes de la misma en el edificio objeto de conservación:

6.1.1 - Grupos de presión y bombeo.

Diariamente

- Comprobación de que no existen calentamientos anormales en cojinetes.
- Comprobación del estado de prenoestopas y fugas.
- Purga del compresor de aire, si lo hubiere.



- Comprobar que los desagües de refrigeración no están obstruidos.
- Verificar la no existencia de vibraciones.
- Comprobar las presiones de aspiración y descarga.
- Comprobar la presión de servicio del grupo.
- Comprobar tensión de red.

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.

6.1.2 - Electricidad.

6.1.2.1 - Cuadros eléctricos

Mensualmente:

- Comprobación de los mecanismos de disparo de disyuntores, seccionadores, tec.
- 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 de contactos, comprobando presiones y holguras.
- Engrase de accionamientos mecánicos y comprobar ajustes.
- Revisar efectividad de los enclavamientos.

Semestralmente:

- Engrasar contactos con vaselina neutra.

6.1.2.2 - Telerruptores, contactores, relés y fusibles.

Mensualmente

- Comprobar su correcto funcionamiento.
- Revisar el estado de aislamientos.
- Revisar 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.

6.1.2.3 - 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.
- Bobinados, si fuera preciso.

6.1.2.4 -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 de cebadores, portacebadores y reactancias.
- Revisión de rejillas antideslumbrantes y difusores.

Según necesidades:

- Sustitución de mecanismos, cebadores y reactancias.
- Reposición de lámparas y tubos fluorescentes.

6.1.3 - Fontanería:

La empresa adjudicataria deberá contar con un plan de prevención de fugas o, en su caso, comprometerse a realizar las oportunas comprobaciones.

6.1.3.1 - 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.
- Reparación de albañilería en pozos y arquetas.
- Vaciado, limpieza o desatranque de pozos y fosas sépticas.

6.1.3.2 - Agua fría

Trimestralmente

- Revisión de redes de distribución, comprobando estanqueidad, goteo y humedades en juntas y soldaduras.
- Revisión de grifos, válvulas y llaves de paso, comprobando hermeticidad y prensas.
- Revisión y comprobación de válvulas de retención y fluxómetros.
- Revisión del estado de soportes y aislamientos.
- Revisión de todos los aparatos sanitarios, comprobando fijaciones y conexiones.

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.

6.1.4 - Protección contra incendios.

Mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios, ajustándose a la normativa vigente aplicable a este tipo de servicios, en concreto:

- NBE-CPI.91.
- Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios, aprobado por Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre.
- Ordenanzas municipales y Comunidad Autónoma de Castilla y León.



Se consideran instalaciones de protección contra incendios los siguientes sistemas:

- Detección y alarma de incendios
- Pulsadores de alarma de incendios
- Extintores de incendios
- Bocas de incendio equipadas
- Hidrantes
- Columnas secas
- Extinción automática
- Alumbrado de emergencia
- Señalización Control de humos y temperatura
- Abastecimiento de agua
- Alimentación eléctrica secundaria o de emergencia
- Bloqueo y retención de puertas.

El mantenimiento consistirá en las revisiones periódicas de todos los sistemas de detección y extinción objeto del contrato, realizando las operaciones de recarga, retimbrado, verificaciones, ajustes, etc., con el fin de asegurar la buena operatividad de los sistemas. En general, se efectuarán todas las operaciones, de la forma y con la periodicidad establecida en la normativa anteriormente señalada.

6.1.5 - Sistema de depuración de agua para piscinas.

Diariamente:

- Control de depuradoras y circuitos primarios.
- Comprobación de cloro y ph y conductividad.
- Lavado de filtro de depuradoras.
- Calibrado de cloradores
- Mantenimiento del agua en las debidas condiciones higiénicas.
- Reposición de productos químicos
- Cumplimentar libro de registro.

Antes del comienzo de la temporada:

- Renovado total de agua en piletas

Anualmente:

- Lavado de arenas de depuradoras y reposición si fuera necesario.



6.1.6 - Equipos de megafonía.

Reparación y reposición de los equipos instalados en las Instalaciones objeto del contrato.

6.1.7 - Taquillas guardarropa.

Reposición hasta un máximo del 10%.

6.1.8.- Contenedores y material higiénico.

El adjudicatario deberá de colocar todos los contenedores higiénicos necesarios en los servicios de Señoras de las instalaciones objeto del contrato. Así como su cambio cuando fuera, necesario.

Asimismo deberá dotar a todas la instalaciones del contrato (vestuarios, servicios,...) de pape higiénico, toallas seca manos, jabón y sus dispensadores, revisando cuantas veces sea necesario, para que en todo momento las instalaciones estén debidamente dotadas.

6.2 - MECANICA OPERATIVA.

La empresa adjudicataria deberá diseñar una HOJA DE CONTROL que podrá convertirse en **Parte de Inspección** o **Parte de Trabajo**.

Cuando esta 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 mensual 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 mensual, 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 certificación de mantenimiento mensual. En ella se describirán, de manera sucinta, los trabajos realizados. La hoja de control contendrá, al menos, los siguientes datos:

- N° de identificación.
- Código del Edificio, nombre propio o de su actividad, así como su emplazamiento.



- Fecha de la inspección.
- Detalles de las deficiencias observadas por el adjudicatario, como producto de las verificaciones realizadas. En caso de que la inspección dé como resultado la ausencia de anomalías de los elementos observados, se anotará en buen estado o funcionamiento correcto, según de lo que se trate.
- Identificación y firma del responsable del edificio que asistió a la inspección. En caso de negativa de éste a firmar el documento, el técnico inspector lo anotará en el lugar de la firma. No obstante, un sello que recoja el nombre de la dependencia municipal podrá ser válido en el lugar de la firma.
- Identificación y firma del Técnico de la Empresa adjudicataria, con indicación del número del carné que le permite el acceso a las instalaciones del edificio.
- Cualquier otro dato de interés se podrá incluir en el apartado de observaciones.

La inspección mensual a las instalaciones es una visita de trabajo y deberá justificarse con la observación del estado o funcionamiento de los elementos que componen el objeto de la inspección. El resultado será el parte de inspección o de trabajo, según lo descrito en el artículo anterior.

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.

Es obligatorio que, en cada inspección mensual, una de las copias del parte de inspección o de trabajo, firmadas o no, quede en el edificio, en poder del encargado o responsable del mismo. El incumplimiento de esta inspección mensual podrá considerarse falta grave, ya que su inobservancia permitiría el deterioro de lo que debe considerarse Patrimonio Municipal y precisamente para protegerlo están orientados todos los preceptos de este Pliego de Condiciones.

La empresa adjudicataria deberá entregar, antes de finalizar el primer trimestre desde el inicio de contrato, un informe descriptivo de las instalaciones a mantener, contemplando, por cada dependencia, los siguientes apartados como mínimo:

- Fotografía (1 general, como mínimo).
- Identificación y dirección de la dependencia.
- Descripción individualizada y estado de las instalaciones a mantener.
- Programa de mantenimiento preventivo.



- Propuestas de mejora, si las hubiera.

Asimismo, la empresa adjudicataria remitirá al Patronato Municipal de Deportes un informe anual completo de cada edificio con las actuaciones realizadas a lo largo del mismo, así como los resúmenes estadísticos de interés, a propuesta del adjudicatario.

Igualmente, el contratista deberá presentar aquellos certificados de obligado cumplimiento, según la Reglamentación vigente, de las instalaciones que son de su competencia.

En el plazo máximo de cinco días antes de la finalización del contrato el adjudicatario entregará un informe final que contenga, al menos, los siguientes extremos:

- Un documento del estado actual en que se encuentran todas las instalaciones y sus componentes, señalando las deficiencias observadas, si las hubiera.
- Relación de informes y certificados entregados con indicación de la fecha de presentación.
- Todos los informes serán entregados en soporte papel e informático, conforme a las directrices que en su momento determine el Patronato Municipal de Deportes.

CLAUSULA SÉPTIMA:

7.1 - LIMPIEZA Y OTROS MANTENIMIENTOS RELATIVOS A LA TEMPORADA DE BAÑO.

El Patronato Municipal de Deportes fijará anualmente el calendario de apertura de las Piscinas al público, así como el horario diario de la misma.

Para el año 2011 se fija el 16 de junio como fecha de apertura de las instalaciones al público, y el 31 de agosto como último día de la temporada. El horario de apertura diario será de 11,00 a 21,00 horas, de lunes a domingo.

7.1.1 - Puesta a punto antes del comienzo de la temporada de baño.

Consistirá en realizar cuantos trabajos y labores se requieran para que la instalación se encuentre en las condiciones óptimas para su utilización por parte de los usuarios al comienzo de la temporada. Estos trabajos se llevarán a cabo en todas las dependencias (limpieza e higiene); igualmente se prepararán los vasos y salas de depuración, botiquines, duchas, pediluvios y cuanto refleje la legislación vigente de cara a las obligatorias inspecciones



sanitarias previas a la apertura de la instalación. Estos trabajos deberán comenzarse con la suficiente antelación a la fecha de apertura como para que se encuentren finalizados al menos **10 días antes** de dicha fecha, debiendo, para ello, haber pasado y superado las visitas de inspección pertinentes y obtenido el permiso de apertura necesario.

Estas labores consistirán, principalmente, en:

- Retirada de chapas de protección.
- Limpieza de posibles pintadas en todo el perímetro.
- Limpieza de accesos y perímetro exterior.
- Limpieza general de todas las dependencias, cristales y paseos.
- Repasos de pintura en fachadas y dependencias que sean necesarios.
- Tratamiento de desratización, desinfección y desinsectación.
- Limpieza de pozos sépticos.
- Limpieza, comprobación y desatranque de conducciones de agua.
- Vaciado, reparación de desperfectos, limpieza y llenado de los vasos.
- Colocación y adecentamiento o reposición de bancos y papeleras.
- Limpieza y reparaciones en paseos y playas.
- Reposición de gress, plaquetas y revestimientos de vasos, playas y pediluvios.
- Pintura de vasos de piscinas
- Limpieza de pinturas en las playas de las piscinas.
- Dotación y mantenimiento del material de salvamento obligatorio: Cuerda, flotadores, salvavidas y línea de flotación en la piscina olímpica.

7.1.2 - Trabajos diarios durante la apertura al público.

Consistirá en preparar y mantener las instalaciones en condiciones óptimas para su utilización diaria por parte de los usuarios. Se deberán cumplimentar los Libros de Piscina. Se establecen 3 fases diarias, consistiendo los trabajos, principalmente, en:

7.1.2.1 - Antes de la apertura al público:

- Limpieza de dependencias (taquilla, vestuarios, guardarropa y botiquín).
- Limpieza de accesos, paseos y zonas de estancia.
- Retirada y cambio de bolsas de basura de las papeleras.
- Limpieza de pediluvios y playas.
- Pasado de limpiafondos en todos los vasos.
- Lavado de depuradoras.
- Limpieza de filtros.
- Comprobación del funcionamiento del sistema de cloración; rellenado



- de depósitos de productos químicos.
- Comprobación y corrección si fuera necesario de los distintos parámetros del agua de los vasos.
- Pequeñas reparaciones.
- Comprobación y reposición del material necesario de botiquín y de salvamento y socorrismo.

7.1.2.2 - Durante el horario de apertura al público:

- Mantenimiento de la limpieza de dependencias (taquilla, vestuarios, guardarropa y botiquín).
- Retirada y cambio de bolsas de basura de las papeleras.
- Lavado de depuradoras.
- Limpieza de filtros.
- Comprobación del funcionamiento del sistema de cloración; rellenado de depósitos de productos químicos.
- Comprobación y corrección si fuera necesario de los distintos parámetros del agua de los vasos.
- Pequeñas reparaciones.

7.1.2.3 - Cierre de las instalaciones:

- Comprobación de sistemas de depuración y cloración para su funcionamiento durante el cierre.
- Cierre de puertas y apagado de luces.
- Comprobación de dependencias.
- Cierre de accesos.

7.1.3 - Cierre de las instalaciones después de la temporada de baño.

Consistirá principalmente en la retirada del material colocado antes de la apertura y su almacenamiento. Parada de sistemas de depuración y cloración. Vaciado de pediluvios. Preparación de los vasos. Retirada del equipamiento informático. Colocación, en su caso, de sistema de cierre de dependencias.

7.2 - CONTROL DE ACCESOS, SERVICIO DE ASISTENCIA SANITARIA Y SEGURIDAD ACUÁTICA.

El adjudicatario dispondrá de las personas necesarias, en número que se fija a continuación, con los debidos conocimientos y titulación en su caso para la mejor prestación del servicio durante el horario de apertura al público.

7.2.1 - Control de accesos.



Antes de la apertura al público se deberán preparar los sistemas de cobro y accesos de cada instalación reponiendo el material de oficina necesario (folios, consumibles, etc.). Durante la apertura se atenderá al público y se cobrarán las distintas tasas establecidas; igualmente atenderán en los casos necesarios el teléfono y la megafonía de la instalación. Se procederá al ingreso de las recaudaciones obtenidas diariamente siguiendo las instrucciones que al respecto fije el Patronato Municipal de Deportes. Para la correcta prestación del servicio, y durante todo el horario de apertura, se dispondrá de, al menos:

- Dos personas en las piscinas de "El Sotillo".
- Una persona en las piscinas de "El Monte el Viejo".

7.2.2 – Asistencia sanitaria.

Antes de la apertura al público se deberán comprobar y reponer la dotación del material exigido y necesario en el botiquín. Durante el horario de apertura al público se atenderá, por personal acreditado con la necesaria titulación, a los usuarios de los percances de tipo sanitario que pudieran sufrir; prestará los primeros auxilios y avisará en los casos necesarios al servicio de ambulancia para su evacuación. Para la correcta prestación del servicio, y durante todo el horario de apertura, se dispondrá de, al menos:

- Una persona en las piscinas de "El Sotillo".
- Una persona en las piscinas de "El Monte el Viejo".

7.2.3 - Seguridad acuática.

Durante el horario de apertura al público se vigilará, por personal acreditado con la necesaria titulación, la utilización de los distintos vasos y el comportamiento de los bañistas, actuando en los casos necesarios. Para la correcta prestación del servicio, y durante todo el horario de apertura, se dispondrá como mínimo de:

- Piscinas de "El Sotillo":
 - o De lunes a viernes, de 11,00 a 16,00, tres socorristas, uno por cada zona distinta.
 - o De lunes a viernes, de 16,00 a 21,00, cuatro socorristas, uno por cada zona distinta y el otro de refuerzo en la zona del vaso de mayores dimensiones.
 - o Sábados, domingos y festivos, de 11,00 a 21,00, cuatro socorristas, uno por cada zona distinta y el otro de refuerzo en la zona del



vaso de mayores dimensiones.

- Piscinas de “El Monte el Viejo”:
 - o De lunes a viernes, de 11,00 a 15,00, un socorrista.
 - o De lunes a viernes, de 15,00 a 21,00, dos socorristas.
 - o Sábados, domingos y festivos, de 11,00 a 21,00, dos socorristas.

7.2.4 - Responsable.

Durante, al menos, el horario de apertura al público deberá encontrarse presente en **todo momento en cada instalación una persona responsable de la organización y funcionamiento de todo el personal**, solventando ausencias y problemas, ostentando la representación de la empresa y asumiendo en todo momento la responsabilidad del correcto funcionamiento del servicio.

Se deberá informar al Patronato Municipal de Deportes del nombre, horario de trabajo y teléfono principal del Responsable.

CLAUSULA OCTAVA:

8.1 - MEDIOS PERSONALES

En la realización de los trabajos previstos dentro del mantenimiento integral objeto del contrato, se contará con profesionales de cada uno de los sectores comprendidos, que a su vez estarán apoyados técnica y profesionalmente por la estructura de la empresa adjudicataria a la cual pertenecen.

El personal **mínimo adscrito al contrato**, integrado en la plantilla de la empresa, deberá ser complementado con los oficios especializados que sean necesarios para la correcta ejecución de los trabajos. En cualquier caso, la empresa adjudicataria no podrá alegar como causa del retraso o imperfección de la ejecución de los trabajos la insuficiencia de la plantilla mínima a la que este Pliego obliga.

La empresa adjudicataria está obligada al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, de Seguridad Social y de Prevención de Riesgos Laborales. El Patronato Municipal de Deportes quedará eximido de toda relación laboral, económica o jurídica con el personal del adjudicatario, así como con las empresas que pudieran establecer subcontratas con aquél.

En el mantenimiento técnico de las instalaciones, el personal que preste



sus servicios será polivalente en los sectores siguientes:

- Electricidad.
- Construcción.
- Fontanería y Saneamiento.
- Sistemas de control de instalaciones.
- Protección Contra Incendios.

8.1.1 - Responsable del Servicio.

La empresa adjudicataria, durante el período de vigencia del contrato, designará un responsable máximo de la empresa, que será el interlocutor oficial válido ante el Área, que podrá formar parte al mismo tiempo del personal técnico titulado adscrito al servicio. Dicho responsable ejercerá todas las funciones de control, supervisión y gestión técnica de los recursos propios y los que se establezcan como apoyo a los Servicios Generales del Edificio objeto del Contrato (control de consumos energéticos, subcontratos de empresas externas, etc.). La presencia de este técnico podrá ser requerida en cualquier momento, incluso fuera de su jornada laboral, siendo su dedicación al contrato, plena. La designación de este responsable, con dirección y teléfono de contacto, debe efectuarse por escrito al Patronato Municipal de Deportes, antes del comienzo de la prestación del servicio.

8.1.2. - Personal mínimo.

Las Empresas Adjudicatarias deberán disponer de unos medios técnicos y una organización adaptada a la naturaleza del trabajo contratado, para lo cual habrán de contar, como mínimo, con los medios personales en plantilla y otros medios propios que garanticen la correcta prestación del servicio. El personal asignado a la limpieza, control de accesos, asistencia sanitaria y seguridad acuática deberá ser suficiente para el cumplimiento de lo establecido en los puntos **7.1 y 7.2**.

Para garantizar la atención ante imprevistos y avisos urgentes, la empresa adjudicataria deberá aportar documentación acreditativa que demuestre la disponibilidad de un servicio de atención 24 horas al día, atendido por el personal de la propia empresa durante, al menos, todos los días de apertura de las instalaciones al público. Este servicio de guardería 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 contratista deberá presentar en su oferta, un completo organigrama del servicio que pretende realizar, indicando los puestos que serán



desempeñados por su personal adscrito al contrato. El Contratista estará obligado a informar al Patronato Municipal de Deportes sobre la variación de la plantilla ofertada, altas y bajas que experimente, a fin de que se retire o entregue la documentación personal que más adelante se especifique. Las titulaciones de los Socorristas estarán vigentes antes de la apertura de las Piscinas.

Todo el personal de la Contrata adscrito al servicio deberá estar uniformado. Dicho uniforme será aprobado por el Patronato Municipal de Deportes. Asimismo deberá llevar una tarjeta de identificación plastificada. En ella se hará constar la filiación, el número de la plantilla, clasificación profesional, etc. Dicha tarjeta irá firmada por el Patronato Municipal de Deportes para dicho objeto y el representante del contratista en el Ayuntamiento o responsable máximo. Dicha identificación la llevará siempre visible en aquellos lugares en donde esté desarrollando su labor profesional, siempre que se trate de edificios de competencia municipal. En cualquier caso, deberá mostrar su identificación de personal adscrito a conservación de edificios municipales, cuando le sea requerida por la persona encargada o responsable del edificio de que se trate.

Todo el personal deberá ir perfectamente uniformado de acuerdo con las exigencias de la Legislación vigente, y con el equipo que las mismas le exigen.

El contratista dispondrá de una estructura administrativa funcional con una lógica y precisa asignación en responsabilidades y autoridad para crear una organización segura y responsable, adecuada a los objetivos deseados y capaz de redactar, manejar, controlar e interpretar toda la documentación e información establecida en este Pliego. Es por ello, por lo que el contratista debe desarrollar, en su oferta, un plan completo de cómo pretende administrar el servicio, siguiendo las instrucciones marcadas a lo largo de esta exposición.

Las misiones fundamentales del Contratista son:

- 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.
- 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, las inspecciones, etc., de forma adecuada y racional, con la máxima productividad.
 - Preparar y redactar las órdenes de trabajo del personal a su cargo.

8.1.3 - Control del personal adscrito al servicio.

Será responsabilidad de la empresa adjudicataria el control de presencia del personal adscrito a este servicio. Las empresas licitadores detallarán en su oferta técnica las medidas de control que proponen realizar en caso de resultar adjudicatarias. El procedimiento definitivo deberá ser acordado conjuntamente entre la empresa adjudicataria y el contratante. En caso de no llegar a un acuerdo entre las partes, será el representante del Órgano de Contratación el que establezca las medidas de control de presencia: tarjetas de personal externo, albardes, hojas de control, etc. Las horas de trabajo no justificadas en la forma establecida se considerarán no prestadas.

En caso de producirse alguna minoración de las horas del servicio, cualquiera que sea la circunstancia (huelga, enfermedad, absentismo laboral, causa sobrevenida, etc.), salvo autorización expresa del Órgano contratante, se descontarán los importes correspondientes en la factura del período afectado. El cómputo de esta minoración se realizará en base al precio medio por hora de trabajo previsto en la adjudicación del contrato. Para la realización de este cálculo, el precio de referencia será el de la oferta adjudicataria y las horas de referencia se corresponderán con las jornadas previstas en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, más las mejoras que contemplara la oferta adjudicataria, aplicándose en su caso, la revisión de precios si se hubiera prorrogado el contrato con dicha revisión. Esta minoración de la facturación es independiente y compatible con las posibles responsabilidades en las que pudiera incurrir la empresa adjudicataria, como consecuencia del incumplimiento de las condiciones de prestación del servicio contratado, conforme a las normas que regulan los Contratos Públicos y/o las prescripciones previstas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

CLÁUSULA NOVENA

9.1 - MEDIOS MATERIALES

9.1.1 - Maquinaria y equipos.



La empresa adjudicataria dispondrá de los medios técnicos necesarios así como las herramientas precisas para el desarrollo de los trabajos objeto del Contrato, por medio de su personal propio. Además dispondrá de radiotransmisores o equipo de telefonía móvil para el personal adscrito al contrato.

9.1.2 - Medios auxiliares.

La Empresa adjudicataria deberá contar con los medios auxiliares necesarios y suficientes para realizar todos los trabajos de mantenimiento objeto de este contrato y de acorde con las características de los edificios, así como de las medidas de seguridad a adoptar en el desarrollo de los mismos.

9.1.3 - Materiales de Mantenimiento propiamente dicho.

Son 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.

Los materiales de mantenimiento propiamente dicho serán suministrados y abonados por la empresa adjudicataria que deberá contar con un stock mínimo para dar respuesta rápida a las averías.

9.1.4 - Materiales propios de equipos o instalaciones.

Se considera 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, serán suministrados y abonados por la empresa adjudicataria.

Los materiales de equipos o instalaciones, que no estén comprendidos en los que hay que sustituir, por tratarse de mejoras o modificaciones a introducir, serán por cuenta del Patronato Municipal de Deportes, pudiendo ser suministrados por la empresa adjudicataria, previa aprobación del correspondiente presupuesto por la Administración.

Las operaciones de reparación tendrán como fin restituir a sus condiciones originales el elemento sobre el que se actúa. Cuando el estado de un elemento no admita ya reparación, se procederá a su sustitución, en la modalidad que se indique en las condiciones particulares de cada Obra e Instalación. En principio 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 Patronato Municipal de Deportes. El coste de este elemento correrá por cuenta de la empresa adjudicataria.

El Ayuntamiento 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. La empresa contratista vendrá obligada a mantener en sus almacenes por un periodo de 15 días todos los materiales que, por cualquier motivo sean retirados de las instalaciones, al objeto de que sean revisados por el personal técnico del Departamento de Régimen Interior y Personal si lo estima conveniente.

Dada la imposibilidad de fijar las calidades de los elementos en las obras de conservación, por la ausencia de proyectos específicos, los Técnicos del Patronato Municipal de Deportes, serán los que recomienden en todo momento y para cualquier tipo de Obras, Electricidad 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 Patronato Municipal de Deportes competente en la obra. 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 Patronato Municipal de Deportes 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.

CLÁUSULA DÉCIMA

10.1 - CALIDAD TÉCNICA DEL SERVICIO

Las empresas licitadoras presentarán, junto con su oferta, informe técnico de visita a los edificios, instalaciones y equipos objeto del contrato, así como programa de trabajo que se pretende aplicar a las mismas, diferenciando actuaciones de obras y de instalaciones.

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.

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 del Patronato Municipal de Deportes, 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 de las instalaciones, o pueden representar graves riesgos para las personas o las cosas.
- Aviso no urgente, para aquellas situaciones que, aún no paralizando la utilización de las instalaciones, 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 se comunicarán a la empresa adjudicataria 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 Condiciones Particulares, definidos como:

- Tiempo de respuesta: el necesario para personarse en la instalación afectada, 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 24 horas para el resto.
- Tiempo de reparación: 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 5 días para el resto.

Si el Adjudicatario, por propia iniciativa efectuase trabajos de mejora o que rebasen el alcance de las actuaciones incluidas en este Pliego, al objeto de ahorrarse reiteradas intervenciones sobre un elemento deteriorado, aquellos trabajos serán también considerados íntegramente incluidos en el precio del contrato, previo consentimiento del Técnico responsable.



CLÁUSULA UNDÉCIMA.

11.1 - INCUMPLIMIENTOS EN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

11.1.1 – Penalidades.

A efectos contractuales, se considerará penalidades, toda acción u omisión del Contratista que suponga un quebranto de las exigencias especificadas en el Pliego.

- Incumplimiento leve: todas aquellas que afectando desfavorablemente a la prestación del servicio no sean debidas a actuaciones maliciosas o deficiencias en las inspecciones, ni lleven unidos peligros a personas, ni reduzcan la vida económica de los componentes, ni causen molestias a los usuarios.
- Incumplimiento grave: aquella que afecte desfavorablemente a la prestación del servicio y sean consecuencia de una actuación maliciosa o de una realización deficiente de las inspecciones, que ocasionen molestias a los usuarios o acorten la vida económica de los componentes de las instalaciones.
- Incumplimiento muy grave: Aquellas acciones u omisiones del Contratista que puedan ocasionar peligro para las personas.

Se relacionan y clasifican diversos tipos de incumplimientos a título meramente enunciativo y como orientación para las partes sin que ello suponga, por tanto, que se relacionen todas las que puedan producirse en la prestación del servicio.

Incumplimientos Leves:

- La defectuosa limpieza de las obras de reparación realizadas.
- No tener cerradas y señalizadas las obras que se lleven a cabo.
- El incumplimiento en los tiempos de respuesta de los avisos no urgentes.
- El incumplimiento en el tiempo de inicio de la reparación y/o sustitución, cuando se trate de avisos no urgentes.
- No llevar el personal el uniforme o llevarlo en mal estado.
- El trato incorrecto puntual del personal del contratista con respecto a los usuarios de los centros.
- El retraso en los horarios establecidos.
- El retraso en la sustitución del personal por ausencia de un plazo superior a tres horas, e inferior a ocho.
- El incumplimiento del deber del control de presencia del personal de la empresa contratante.



Incumplimientos graves:

- La reiteración en el incumplimiento leve (se considerará reiteración cuando se produzcan más de cuatro incumplimientos en el periodo de ejecución del contrato)
- La falta de comunicación al Patronato Municipal de Deportes del plazo necesario para realizar la reparación y/o sustitución, cuando éste sea superior al previsto en los pliegos o al fijado por la empresa en el caso de haber mejorado en su oferta dicho plazo.
- El incumplimiento de las inspecciones programadas previstas en los Pliegos de Prescripciones Técnicas Particulares.
- La sustitución del servicio de guardia por contestadores automáticos, así como no obtener respuesta en los teléfonos asignados de guardia.
- La falta de la titulación exigida a los trabajadores en los Pliegos de Prescripciones Técnicas Particulares.
- La falta de experiencia solicitada a los trabajadores en el Pliegos de Prescripciones Técnicas Particulares.
- No adoptar las medidas paliativas necesarias a las que se refiere el Pliegos de Prescripciones Técnicas Particulares.
- La falta de comunicación del incumplimiento de la normativa vigente aplicable que el contratista observara en las instalaciones, en cuestiones que no sean de mantenimiento o seguridad.
- No entregar al Patronato Municipal de Deportes la documentación que acredite la garantía debidamente sellada por el fabricante en la que se indique la fecha de inicio y la duración de la garantía de las piezas de maquinaria o equipos sustituidas.
- No entregar al Patronato Municipal de Deportes la documentación acreditativa de las revisiones periódicas realizadas con los certificados y/o visados oficiales obligatorios, debidamente cumplimentados.
- El retraso reiterado en la prestación del servicio.
- El retraso en la sustitución del personal por ausencia en un plazo superior a ocho horas y hasta los cinco días laborables siguientes.
- El uso no autorizado o indebido por parte del personal del contratista de locales, instalaciones, vehículos, equipos, mobiliario, medios técnicos, telefonía, etc., que se encuentren en las dependencias a mantener.
- La presentación por parte del contratista de presupuestos de adquisición o servicios con precios superiores a las referencias previstas en el PPT, cuando el exceso detectado suponga la asunción de estos costes al Patronato Municipal de Deportes, o por conceptos cuya imputación ya esté prevista a cargo del Órgano de Contratación. Esta penalidad se aplicará por considerarse "cumplimiento defectuoso de la prestación", conforme a lo dispuesto en el artículo 196.1 de la LCSP.

Incumplimientos muy graves:



- La reiteración de incumplimientos graves (se considerará reiteración cuando se produzcan más de cuatro incumplimientos en el periodo de ejecución del contrato)
- El incumplimiento en el tiempo de respuesta en los avisos urgentes.
- El incumplimiento en el tiempo de inicio de la reparación y/o sustitución, cuando se trate de avisos urgentes.
- El incumplimiento del plazo acordado con el Patronato Municipal de Deportes en aquellos casos en que la índole especial de la avería requiriese un plazo mayor al ordinario para la sustitución y/o reparación.
- El incumplimiento de la normativa vigente en cuanto a las revisiones obligatorias y las demás aplicables para cada una de las instalaciones objeto del contrato y en materia de seguridad y salud.
- No haber sustituido a un operario/a superados cinco días laborables desde la ausencia.

CLÁUSULA DUODÉCIMA.

12.1 - MEDIDAS DE SEGURIDAD

Ya que la conservación y el mantenimiento que se realizan al amparo de este contrato no precisa de proyecto técnico de ejecución y como consecuencia de ello, de dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud, la organización preventiva de la empresa adjudicataria deberá ajustarse a lo reglamentado en la Ley 31/95 sobre Prevención de Riesgos Laborales y al Real Decreto 39/97, sobre los Servicios de Prevención.

La contrata adjudicataria establecerá con sus empresas subcontratistas si las hubiera la coordinación de actividades que se establecen en el art. 24 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA

13.1 - MEDIDAS DE BUENAS PRÁCTICAS AMBIENTALES

Las empresas licitadoras deberán efectuar los trabajos de mantenimiento, en cada una de sus modalidades, con sujeción a la normativa vigente en materia de Medio Ambiente y procurando una adecuada formación ambiental a sus empleados.

Las intervenciones realizadas por la empresa adjudicataria en los distintos edificios como consecuencia de su mantenimiento integral, deberán observar con criterio de mínimos las siguientes medidas:



- Priorizar el criterio de eficiencia y ahorro energético.
- Procurar minimizar el impacto visual y acústico en el entorno en el que se realicen.
- Minimizar los residuos generados, realizando un sistema selectivo en su recogida.
- Utilización de productos de bajo impacto ambiental minimizando la utilización de los siguientes materiales: PVC, poliuretano, productos derivados de la madera que contengan el uso de colas y aditivos.
- Priorizar la utilización de materiales con certificado de calidad ambiental y/o reciclados.
- Potenciación del uso de materiales locales al objeto de reducir el consumo energético, que conlleva su transporte.
- Utilización de materiales naturales.

CONFORME
EL ADJUDICATARIO,
FECHA Y FIRMA