

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL CONTRATO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS EDIFICIOS Y ASCENSORES DE TITULARIDAD O GESTIÓN MUNICIPAL (Del 1 septiembre 2023 al 31 de agosto 2026)

	CONDICIONES ECONÓMICAS Y TÉCNICAS GENERALES	Página
Art. 1	Objeto del contrato.	3
Art. 2	Duración del contrato.	3
Art. 3	Presupuesto.	4
Art. 4	Facturación.	6
Art. 5	Supuestos de Contradicciones.	7
Art. 6	Determinaciones del presente pliego y su retribución	7

	PRESCRIPCIONES TÉCNICAS GENERALES	Página
Art. 1	Objeto de la licitación.	8
Art. 2	Aceptación de los edificios.	8
Art. 3	Desarrollo de los trabajos.	9
Art. 4	Inspección técnica y seguimiento de los trabajos.	9
Art. 5	Derechos y obligaciones de la entidad adjudicataria.	10
Art. 6	Disponibilidad del personal.	11
Art. 7	La entidad adjudicataria (en lo sucesivo, ADJUDICATARIA) y su delegado.	12
Art. 8	Disponibilidad de locales.	12
Art. 9	Disponibilidad de los medios.	12
Art. 10	Disponibilidad de almacenes y repuestos.	15
Art. 11	Retén.	15
Art. 12	Elaboración de boletines de instalador.	15
Art. 13	Informes y estudios.	15
Art. 14	Emergencias.	16

	PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS MUNICIPALES	Página
Art. 1	La conservación y mantenimiento de edificios municipales.	17
Art. 2	Conservación Básica y Mano de Obra.	17
Art. 3	Trabajos excluidos.	19
Art. 4	Otros trabajos de Conservación y Materiales.	19
Art. 5	Control de Calidad.	20
Art. 6	Prevención de la Legionelosis.	20



	PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE APARATOS ELEVADORES, PUERTAS AUTOMÁTICAS Y MONTACARGAS	Página
Art. 1	Actividades a realizar.	21
Art. 2	Desarrollo del Servicio.	22
Art. 3	Trabajos y suministros excluidos.	24
Art. 4	Plan Básico de actuaciones.	24

	PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA EL USO EFICIENTE DE LA ENERGÍA (EXCLUSIVO LOTE 1)	Página
Art. 1	Objeto y especialización del contrato en materia de uso eficiente de la energía.	26
Art. 2	Desarrollo de las propuestas de Medidas de Mejora de Eficiencia Energética.	26
Art. 3	Facturación del Reparto de Ahorros por Propuestas de Eficiencia Energética.	26

	PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LAS OBRAS Y ACTUACIONES DE INVERSIÓN (EXCLUSIVO LOTE 1)	Página
Art. 1	Concepto de Obras y actuaciones de inversión	28
Art. 2	Objeto de obras y actuaciones de inversión y su presupuesto	28
Art. 3	Proceso de desarrollo de las actuaciones de inversión	29

	ANEXOS	
Anexo 1	Relación indicativa, no exhaustiva, de edificios a mantener	
Anexo 2	Relación indicativa, no exhaustiva, de aparatos elevadores, puertas automáticas y montacargas.	
Anexo 3	Relación de trabajos a realizar.	
Anexo 4	Parámetros de condiciones de confort en edificios municipales.	

CONDICIONES ECONÓMICAS Y TÉCNICAS GENERALES

1.- OBJETO DEL CONTRATO.

Su objetivo principal es asegurar el correcto mantenimiento y conservación de los edificios e instalaciones municipales asociadas al contrato, conforme a las condiciones técnicas generales y particulares que a continuación se desarrolla, desglosado en los 2 Lotes completamente diferenciados que a continuación se detallan.

Este contrato, de naturaleza jurídica compleja, reúne prestaciones propias de los contratos de servicios y obras. Siendo **su objeto principal el referido al mantenimiento de los edificios**, ello motiva que este apartado sea el de mayor peso en la asignación de puntuación para la selección de los adjudicatarios, y que se precise obtener una puntuación mínima en los aspectos técnicos (documentación del SOBRE B) para poder resultar adjudicataria de cualquiera de sus Lotes.

De conformidad con la ley 2/2015 de desindexación de la economía española y el Real Decreto 55/2017 que la desarrolla, (y demás o ulterior normativa que fuese de aplicación), la presente contratación no contempla la posibilidad de modificación o revisión de sus precios en ninguno de sus lotes.

LOTE 1: Este Lote incorpora los servicios de **conservación y mantenimiento de los edificios de titularidad o gestión municipal**, incluyendo los aparatos elevadores a ellos asociados, así como las rampas mecánicas y los aparatos elevadores urbanos con sus correspondientes edículos. Adicionalmente y de modo suplementario se incluye la posibilidad de elaboración de propuestas y de medidas de mejora de eficiencia energética y medio ambiental para la optimización de las instalaciones consumidoras de energía y ejecución de medidas de ahorro de todos ellos, con el objetivo de conseguir una mayor racionalización del uso y aprovechamiento energético de los edificios.

LOTE 2: Este segundo Lote incorpora los servicios de **conservación y mantenimiento de las diversas viviendas municipales** propiedad de este Ayuntamiento que bien han sido alquiladas, o rehabilitadas dentro de planes de realojos o puestas a disposición de emergencias habitacionales o análogas que son gestionadas por la "oficina de viviendas" o por distintos estamentos municipales; y cuya atención presenta características muy específicas de discontinuidad en los trabajos a realizar y una gran dificultad de previsión de la carga de trabajo. Es por ello que se contempla como un Lote distinto de adjudicación diferente del Lote general. Incluirá la participación de albañiles, electricistas, fontaneros y otros gremios que habitualmente toman parte en labores de reparación de daños y desperfectos y pequeñas rehabilitaciones de viviendas. El límite del alcance del Lote 2 es la puerta de la vivienda, incluida esta y sus instalaciones propias.

Dado que los poderes adjudicadores deberán reservar la participación en los correspondientes procedimientos de adjudicación de contratos de servicios, obras, suministros y concesión de servicios a Centros Especiales de Empleo sin ánimo de lucro o Centros Especiales de Empleo de Iniciativa social, Empresas de Inserción o a entidades sin ánimo de lucro, promotoras al 100% de Empresas de Inserción, que hubieran sido calificadas con anterioridad como Centro de Inserción Sociolaboral (artículo 36 de la ley Foral 2/1018 de Contratos Públicos), únicamente dichas entidades podrán presentar ofertas a este Lote 2.

Si el Lote 2 quedase desierto, el Ayuntamiento podrá incorporar las labores e importe económico a la ADJUDICATARIA del Lote 1. Por tanto, quienes concurren a la licitación del Lote 1 deberán cumplimentar asimismo el ANEXO V - MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA, LOTE 2.

2.- DURACIÓN DE LOS CONTRATOS.

Se prevé el inicio de los contratos para el día 1 de septiembre de 2023 y la duración será de tres años, si bien podrán prorrogarse por mutuo acuerdo dos períodos más, cada uno de ellos de un año de duración.

No obstante, con independencia de la fecha en que efectivamente diesen inicio los mismo y de los motivos que originasen el retraso sobre la fecha prevista, los contratos finalizarán el 31 de agosto de 2026; pudiendo efectuarse de común acuerdo entre las partes dos prórrogas, de un año de duración cada una.

En cualquier caso, una vez finalizado el plazo del contrato, las entidades adjudicatarias deberán continuar realizando los servicios contratados en las mismas condiciones del contrato hasta la adjudicación de uno nuevo por el plazo necesario para ello. El plazo adicional de continuación del contrato será excepcional, teniendo el carácter de “prórroga forzosa” y siendo motivado por razones de interés público y se sustenta en la necesaria continuidad del servicio.

3.- PRESUPUESTO.

Los importes de un año natural (doce meses completos), IVA incluido, para la realización de los trabajos contratados y que sirven de tipo base de la licitación los conforman las siguientes cantidades desglosadas por conceptos; y teniéndose en cuenta las circunstancias y especialidades señaladas en las notas explicativas a continuación de la primera tabla:

LOTE 1 - TIPO EDIFICIOS	CONCEPTO	€ ANUALES
Edificios municipales de cualquier índole (excepto Colegios Públicos) *	A. Conservación Básica y Mano de Obra. Estudios Eficiencia Energética y Medio Ambiente.	648.000
	B. Otros trabajos de Conservación y materiales.	256.000
	C. Mantenimiento de Ascensores.	245.000
	c.1 - Desarrollo Servicios Ascensores Edificios Municipales.	215.000
	c.2 - Servicios Excluidos ascensores Edificios Municipales.	30.000
	D. Previsión Repartos de Ahorros – Eficiencia Energética.**	10.000
	E. Obras y Actuaciones de Inversión.***	150.000
	SUMA EDIFICIOS MUNICIPALES	1.309.000
Colegios Públicos	A. Conservación Básica y Mano de Obra. Estudios Eficiencia Energética y Medio Ambiente.	535.000
	B. Otros trabajos de Conservación y materiales.	230.000
	C. Mantenimiento de Ascensores.	41.000
	c.1 - Desarrollo Servicios Ascensores Colegios Públicos.	38.000
	c.2 - Servicios Excluidos Ascensores Colegios Públicos.	3.000
	D. Previsión Repartos de Ahorros - Eficiencia Energética.**	10.000
	SUMA COLEGIOS PÚBLICOS	816.000
IMPORTE MÁXIMO TOTAL ANUAL:		2.125.000

*** NOTA 1:** Se excluyen de esta licitación los Complejos Ciudad Deportiva de San Jorge y de Aranzadi, edificio Aquavox, Trinquete de Mendillorri, Molino de Caparroso, y edificios de la Red Civivox y San Juan Bosco. De forma excepcional los Civivox y San Juan Bosco se podrán incluir en los trabajos del presente contrato a efectos de mantenimiento, en tanto NO exista contrato de Gestión, Mantenimiento y Limpieza de los mismos en vigor, cuyo inicio está previsto para el 1 septiembre 2023.

**** NOTA 2:** El importe determinado para "Previsión de Repartos de Ahorros debidos a Medidas de Eficiencia energética" determinado para este contrato se establece como importe máximo a repartir con la ADJUDICATARIA, si sus propuestas de eficiencia energética hubiesen sido aceptadas por el Ayuntamiento y hubiesen obtenido ahorros en la energía consumida. Por tanto, su existencia no presupone su obligada ejecución, pero constituye el máximo anual.

De existir los referidos ahorros, su abono se realizará según describe el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares para el uso eficiente de la energía.

***** NOTA 3:** El importe previsto para "Obras y Actuaciones de Inversión" a adscribir a este contrato, podrá variar (e incluso eliminarse) en función de los presupuestos municipales que se puedan aprobar anualmente. El importe señalado en la licitación se establece como importe tipo de referencia. La reducción o supresión de este concepto NO dará derecho a indemnización alguna, ni su existencia presupone la obligada ejecución del mismo.

LOTE 2 - TIPO EDIFICIOS	CONCEPTO	€ ANUALES
Viviendas Municipales	Conservación y mantenimiento de las diversas viviendas municipales	70.000

Considerando las posibles prorrogas, se obtendrían los siguientes importes anuales y totales, así como el valor estimado del contrato:

PERÍODO CONTRACTUAL					POSIBLES PRÓRROGAS		
	4 meses 2023, €	12 meses 2024, €	12 meses 2025, €	8 meses 2026, €	4 meses 2026, €	12 meses 2027, €	8 meses 2028, €
LOTE 1	708.333	2.125.000	2.125.000	1.416.667	708.333	2.125.000	1.416.667
Edificios municipales	436.333	1.309.000	1.309.000	872.667	436.333	1.309.000	872.667
Colegios Públicos	272.000	816.000	816.000	544.000	272.000	816.000	544.000
LOTE 2 - Viviendas Municipales	23.333	70.000	70.000	46.667	23.333	70.000	46.667
TOTAL POR ANUALIDADES,	731.667	2.195.000	2.195.000	1.463.333	731.667	2.195.000	1.463.333

IMPORTE DE 5 AÑOS POSIBLES DEL CONTRATO	€
21% IVA incluido,	10.975.000
Importe € total contrato, IVA excluido,	9.070.248
Posible modificación 10% contrato, IVA excluido,	907.025
VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, (Con posibles modificaciones y prórrogas, IVA excluido)	9.977.273

Cuando el contrato se ejecute durante anualidades incompletas, el precio o importe del Mantenimiento Básico a satisfacer será proporcional al tiempo de efectiva prestación de los trabajos de mantenimiento y conservación.

Las prestaciones que correspondan ejecutar en ejercicios futuros quedarán condicionadas a la existencia de crédito adecuado y suficiente para financiar las obligaciones derivadas del presente contrato en dichos ejercicios.

4.- FACTURACIÓN.

El abono de las facturas se realizará mediante transferencia bancaria a la cuenta determinada por la ADJUDICATARIA, en un plazo no superior a 30 días naturales a contar desde la fecha de su presentación en el Registro de facturas electrónicas de la Administración General del Estado (FACe), una vez verificada por los Servicios Técnicos Municipales la idoneidad de las labores o trabajos efectuados.

Las facturas deberán presentarse con el detalle y periodicidad que a continuación se señalan.

LOTE 1 - TIPO EDIFICIOS	FACTURACIÓN MENSUAL Y CONCEPTOS
Edificios municipales de cualquier índole (excepto Colegios Públicos)	<u>Trabajos de Conservación Básica</u> , por importe de 1/12 del precio anual al que se haya adjudicado el contrato en este concepto. Del importe conformado se detraerán, en su caso, previa audiencia de la adjudicataria, descuentos por no conformidades en el control de calidad y las cantidades correspondientes a las sanciones a que hubiera lugar.
	Certificación de los <u>Otros trabajos de conservación y materiales</u> previa la correspondiente medición y a los precios en que hayan sido adjudicados tales trabajos.
	<u>Ascensores - Desarrollo del Servicio</u> . Certificación por importe de 1/12 del precio anual al que se haya adjudicado este concepto.
	<u>Ascensores - Trabajos y suministros excluidos</u> . Certificación previa la correspondiente medición y a los precios en que hayan sido adjudicados tales trabajos.
	<u>Obras y actuaciones de inversión</u> .
Colegios Públicos	<u>Trabajos de Conservación Básica</u> , por importe de 1/12 del precio anual al que se haya adjudicado el contrato en este concepto. Del importe conformado se detraerán, en su caso, previa audiencia de la adjudicataria, descuentos por no conformidades en el control de calidad y las cantidades correspondientes a las sanciones a que hubiera lugar.
	Certificación de los <u>Otros trabajos de conservación y materiales</u> , previa la correspondiente medición y a los precios en que hayan sido adjudicados tales trabajos.
	<u>Ascensores - Desarrollo del Servicio</u> . Certificación por importe de 1/12 del precio anual al que se haya adjudicado este concepto.
	<u>Ascensores - Trabajos y suministros excluidos</u> . Certificación previa la correspondiente medición y a los precios en que hayan sido adjudicados tales trabajos.

TIPO DE REMUNERACIÓN	FACTURACIÓN ANUAL Y CONCEPTO
Reparto de Ahorros por propuestas de Eficiencia Energética y Ambiental. Las propuestas de Mejora de la Eficiencia Energética y medioambiental se remunerarán conforme al ahorro energético que se produzcan en las instalaciones municipales objetos del contrato, tal y como se señala en el apartado correspondiente. Se abonará siempre y cuando se observe que ha cumplido con lo establecido en el presente pliego, y cuando se cumplan los planes marcados por los Servicios Técnicos Municipales y el presentado en la oferta de la adjudicataria.	Factura de Reparto de Ahorros por Propuestas de Eficiencia Energética y Ambiental, en relación con los combustibles suministrados y consumidos en las instalaciones (electricidad, gas, gasóleo, pellets).

LOTE 2 - TIPO EDIFICIOS	FACTURACIÓN MENSUAL Y CONCEPTOS
Conservación y mantenimiento de las viviendas municipales.	Certificación de <u>Trabajos de conservación y materiales</u> , previa la correspondiente medición y a los precios en que hayan sido adjudicados tales trabajos.

5.- SUPUESTOS DE CONTRADICCIONES.

De existir contradicciones en las determinaciones técnicas, económicas o administrativas, entre los documentos que integran el Cuadro de Características y el Pliego de Cláusulas Técnicas Particulares, prevalecerán las cláusulas del presente Pliego.

6.- DETERMINACIONES DEL PRESENTE PLIEGO Y SU RETRIBUCIÓN.

Salvo expresa indicación en contrario, las distintas determinaciones, exigencias u obligaciones contenidas en el presente pliego para el desarrollo del servicio de mantenimiento de edificios (cuales puedan ser, a título indicativo y sin ánimo de exhaustividad: rotulación de vehículos, uniformidad de empleados, sustitución de herramientas y equipos obsoletos, incorporación de otros con nuevas tecnologías, emisión de certificados e informes, confección de planes, recopilación de información para posterior entrega, ...) lo son sin costes adicionales para el AYUNTAMIENTO, por estar contempladas y subsumidas en el precio del contrato que oferte la ADJUDICATARIA.

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS GENERALES

1.- OBJETO DE LA LICITACIÓN.

Esta licitación tiene por objeto contratar los servicios de **conservación y mantenimiento de los edificios** de titularidad o gestión municipal, incluyendo los **aparatos elevadores a ellos asociados**, así como **rampas mecánicas y los aparatos elevadores urbanos** con sus correspondientes edículos.

Como objeto secundario, se plantearán propuestas de medida de mejora de eficiencia energética y medioambiental de las instalaciones consumidoras de energía, con el objetivo de conseguir una mayor racionalización del uso y aprovechamiento energético de los mismos.

También se incluyen en este contrato la **posible realización de obras y otras actuaciones o inversiones, destinadas prioritariamente al ahorro energético y mejora de la accesibilidad de los edificios**, conforme a disponibilidad presupuestaria aprobada para cada uno de los ejercicios de vigencia del contrato.

En la práctica se contratan los servicios de mantenimiento y conservación integral de los edificios e instalaciones municipales en su conjunto: edificios de uso municipal, colegios públicos, viviendas, aparatos elevadores y rampas mecánicas urbanas; estando las viviendas municipales y sus instalaciones incluidas en el Lote 2.

Con el fin de conservar y, en su caso, mejorar el nivel de eficacia, confort y eficiencia energética de los edificios, se asegurará el correcto estado de los edificios y sus instalaciones, previniendo las posibles averías y realizando, en su caso, las reparaciones, sustituciones, etc., necesarias, a fin de garantizar un estándar de confort y seguridad en los edificios y fiabilidad de las instalaciones y equipos, conforme a directrices emanadas del Servicio de Mantenimiento de Edificios del AYUNTAMIENTO (en lo sucesivo, **S.M.E.**). En el ANEXO 3 del presente pliego se indica una relación indicativa no exhaustiva de los trabajos a realizar.

Debido a la singularidad de la atención de las viviendas municipales y sus requerimientos, se establece Lote específico (**LOTE 2**). La entidad que resulte su adjudicataria deberá atender la reparación de averías o la realización de los pequeños trabajos de rehabilitación que pudieran encomendársele en el plazo indicado para ello, en cada aviso, por el **S.M.E.** Los avisos podrán tener el carácter de urgentes (actuación y solución - reparación en el día), normales (actuación y solución - reparación en el plazo de 4 días) o actuaciones a planificar y realizar en el plazo que determine el **S.M.E.**

La ADJUDICATARIA aportará los medios humanos, fundamentalmente con categoría de "oficiales", que se abonarán a los precios por hora ofertados por la entidad. Las horas abonadas serán las trabajadas físicamente en las viviendas para la atención de los avisos comunicados y autorizados por el **S.M.E.**, a la que también se someterá el número de horas a facturar para su validación. Los materiales empleados serán facturados, igualmente con periodicidad mensual, a los precios ofertados y previa validación por el **S.M.E.**

2.- ACEPTACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

La ADJUDICATARIA acepta los edificios e instalaciones existentes en ellos en las condiciones actuales contenidos en este Pliego, haciéndose cargo de ellos y prestándoles los servicios especificados en el mismo. La tipología de los edificios es la correspondiente a los usos siguientes: oficinas, colegios, polideportivos, edificios culturales, locales vecinales, unidades de barrio, locales sin uso. Se entregará a la ADJUDICATARIA relación de edificios a mantener con fecha inicio de contrato.

Así mismo la ADJUDICATARIA deberá realizar, cuando el **S.M.E.** se lo requiera, intervenciones o reparaciones, que pudieran surgir en otros edificios municipales no incluidos en esta relación, incluso en elementos que, sin ser edificios propiamente dichos, puedan tener la consideración de construcciones o instalaciones, permanentes o provisionales.

Se podrán incluir dentro de la presente contrata, edificios recibidos por el AYUNTAMIENTO con posterioridad a la publicación de este Pliego de Condiciones, sin que esto suponga un aumento del precio del contrato. No obstante, y en función de sus necesidades futuras, el **S.M.E.** podrá pedir que se aumente el personal adscrito, incrementándose el importe de adjudicación en el apartado de Mantenimiento Básico en la misma proporción al número de personas destinadas al servicio. Se considerará únicamente como aumento de personal el aumento en el número de oficiales, nunca de peones. (Ejemplo: si la ADJUDICATARIA ha asignado 15 personas a la contrata y se le solicita un oficial más el incremento será de 1/15 del precio de adjudicación).

El porcentaje de incremento total coste del contrato a consecuencia de incorporar nuevo personal o nuevas instalaciones no superará, sin modificación contractual, el 10% de su precio de licitación (IVA incluido). Esta cuantía ha sido tenida en cuenta a efectos de determinar el procedimiento y publicidad de la licitación.

Para el caso de la recepción definitiva de las obras o instalaciones realizadas por terceros en edificios incluidos en el Pliego o en edificios ejecutados durante tiempo del presente contrato, la ADJUDICATARIA deberá realizar inspección de las obras o instalaciones.

Durante el plazo de garantía de los nuevos edificios o de sus instalaciones, la ADJUDICATARIA deberá efectuar su inspección. Tras las precitadas inspecciones, elevará informe completo de su estado actual y funcionamiento al **S.M.E.** Y si éste lo determinase, reparará las averías, sustituirá el material defectuoso o deteriorado, ...

3.- DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.

La ADJUDICATARIA deberá presentar un plan concreto para cada actuación a realizar, en el que se describa el desarrollo de las actividades antes de que éstas se inicien, a fin de que puedan ser controladas por el **S.M.E.**, que se reserva esta facultad sin perjuicio de la obligación que tiene la ADJUDICATARIA de vigilar, por sí mismo o por quien le represente, todas sus actuaciones. Este plan podrá ser alterado según las necesidades y conveniencias, previa conformidad del **S.M.E.** La dirección de los servicios contratados corresponde a la ADJUDICATARIA, quien nombrará un gestor con capacidad para ostentar su representación en los actos derivados del cumplimiento de las obligaciones del contrato y organización y ejecución de los servicios. El gestor deberá estar localizable por teléfono móvil durante el horario laboral habitual y se presentará en las oficinas del **S.M.E.** siempre que sea requerido por cualquier tema relacionado con la prestación del contrato.

La ADJUDICATARIA, previo al inicio de las actividades, presentará el Plan de Prevención de Riesgos Laborales para los trabajos que va a desempeñar. Incluirá una evaluación de riesgos y planificación de las actividades preventivas por puesto de trabajo, incluso de los trabajos que se puedan realizar ocasionalmente, siempre que estén relacionados con el objeto del contrato. El Plan estará sujeto a la aprobación del Servicio de Prevención de Riesgos Laborales del AYUNTAMIENTO.

Sin menoscabo del precitado Plan, para los trabajos ordinarios a desempeñar en los edificios e instalaciones municipales, la ADJUDICATARIA acatará las observaciones e instrucciones de precitado Servicio, especialmente en cuanto a coordinación de actividades empresariales surgidas por obras contratadas externamente por el AYUNTAMIENTO o por su propia actividad.

La ADJUDICATARIA presentará un Plan de Calidad de los trabajos a realizar para el cumplimiento del servicio, pudiendo rechazarlo el **S.M.E.** y solicitar otro/s, hasta su aprobación definitiva; debiendo, además, estar a su disposición sus resultados y conclusiones.

Para el LOTE 1, la ADJUDICATARIA estará obligada al desarrollo, implantación, mantenimiento y actualización de la aplicación informática de gestión y control de los trabajos objeto del presente contrato.

4.- INSPECCIÓN TÉCNICA Y SEGUIMIENTO DE LOS TRABAJOS.

Corresponderá a la ADJUDICATARIA la dirección y organización del personal y medios ofertados, y la de los trabajos a ejecutar; si bien deberá seguir las indicaciones del **S.M.E.** cuando éste lo consideren pertinente. Vendrá obligada a

cumplimentar los partes de sus actuaciones en el modelo que se le facilite, y en ellos figurará al menos nombre y apellidos del operario, tiempo dedicado, referencia del aviso y materiales utilizados.

El **S.M.E.** podrá exigir la renovación del equipo o maquinaria que a su juicio no se adecúe a las exigencias del servicio ofertado.

5.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA ADJUDICATARIA.

La ADJUDICATARIA del LOTE 1 estará obligada a presentar en el plazo de dos meses un plan de trabajo sobre las operaciones propias del mantenimiento preventivo, debiendo contener como mínimo identificación del equipo o instalación, revisiones legales, periodicidad y tipo de mantenimiento estándar. Deberá incluir, la totalidad de instalaciones de los edificios Municipales que figuren en la relación que aporte el AYUNTAMIENTO, de acuerdo a las gamas de mantenimiento que haya ofertado la ADJUDICATARIA, particularizando para cada edificio.

Las ADJUDICATARIAS se comprometen a tomar todas las medidas necesarias, disponiendo de los medios humanos y materiales adecuados para la óptima prestación de los servicios objeto de este contrato, siendo a su cargo todos los costes que origine este compromiso, incluyendo los transportes de su personal y de los medios auxiliares que sean necesarios para el desarrollo de su labor.

Serán de obligatorio cumplimiento toda la normativa técnica vigente al respecto aplicable a los trabajos objeto del contrato.

La ADJUDICATARIA aportará la información que específicamente se le solicite al margen de lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas, sobre: procesos de trabajo, trabajos efectuados, tiempo invertido y equipos que constituyan el objeto del contrato. Asimismo, aportará información de cualquier defecto o anomalía que observe y mantendrá permanentemente informado al **S.M.E.** y a quien el AYUNTAMIENTO determine sobre los planes de realización del trabajo, ya que tendrá que contar con su aprobación.

Durante el desarrollo de sus actividades será responsable de los desperfectos causados por sus trabajadores a personas o cosas en general, tanto si pertenecen a la ADJUDICATARIA, al AYUNTAMIENTO o a terceros.

Sin perjuicio de lo anterior, la ADJUDICATARIA del LOTE 1 se obliga a concertar y mantener actualizada durante la vigencia del contrato una póliza de seguros de responsabilidad civil que cubra los posibles riesgos que asume bajo este contrato ante el Ayuntamiento o terceros, por un importe mínimo de 1.000.000 €, teniendo al AYUNTAMIENTO como único beneficiario. Una copia de aquella póliza será entregada al **S.M.E.** La póliza que se exigirá para el LOTE 2 será por un importe mínimo de 300.000 €.

La responsabilidad establecida en los puntos anteriores será sin perjuicio de la responsabilidad penal en que puedan incurrir, tanto la ADJUDICATARIA (mediante sus representantes legales) como sus trabajadores.

El servicio contratado será sometido permanentemente a la inspección y vigilancia del **S.M.E.**, con el personal y órganos que este delegue. En caso de deficiencias del servicio, se levantará un acta donde se harán constar los motivos y deberá ser firmada por el Responsable del Servicio y el representante de la entidad al cual se le entregará una copia.

Los materiales a utilizar serán de calidad igual o similar a los existentes en cada centro, debiendo contar en todo caso con la conformidad del **S.M.E.** Estos materiales a reponer o instalar si existiese un interés justificado podrán ser suministrados directamente por este Ayuntamiento siendo obligatoria la colocación de éstos por parte de la contrata mediante los medios asignados a ella o mediante medios ajenos.

La ADJUDICATARIA deberá comunicar al **S.M.E.** cuantas anomalías encuentre en el desarrollo de sus trabajos, así como sugerencias en orden a la mayor racionalización y eficacia de los mismos, y a facilitarle cuanta información les sea requerida a efectos de control, estadística o conocimiento de las operaciones en curso o a realizar, tanto en el aspecto técnico como económico.

También deberán informar de las deficiencias que observen, cuya subsanación no forme parte del contrato.

6.- DISPONIBILIDAD DEL PERSONAL.

Las entidades licitadoras deberán presentar en sus ofertas un organigrama del servicio en el que se especifique claramente la plantilla, su cualificación y los puestos de trabajo desempeñados, los horarios, y cualquier otra circunstancia que permita la mejor definición del servicio prestado.

La ADJUDICATARIA del LOTE 1 dispondrá, como mínimo, del personal en el organigrama y plantilla de su propuesta, dedicada exclusivamente a este contrato y de reconocida capacitación profesional para realizar los trabajos asignados, estando obligado a informar de inmediato al **S.M.E.** cualquier variación en las mismas, debiendo éste satisfacer adecuadamente las exigencias del Pliego; y abonará sus retribuciones, incentivos y cargas sociales cumpliendo con la legislación vigente y los convenios que le afecten, quedando el AYUNTAMIENTO totalmente exento de responsabilidad sobre las relaciones entre LA ADJUDICATARIA y su personal.

Se cubrirá el servicio con personal adecuadamente cualificado, siendo a su cargo las obligaciones laborales que determine la legislación vigente en cada momento en materia de salarios, seguridad social, accidentes de trabajo, mutualismo laboral, formación, seguridad e higiene, etc. justificándolo cuando así se lo solicite el **S.M.E.**, pudiendo exigírsele incluso mensualmente. La entidad cotizará a la Seguridad Social las cuotas según la cualificación laboral que se solicita en este pliego y en su oferta, y del que se podrá exigir justificación mediante la aportación de los RNT (Relación Nominal de Trabajadores; antiguo TC2) y RLC (Recibo de Liquidación de Cotizaciones; antiguo TC1) mensuales o documentos análogos que se entreguen. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones facultará al AYUNTAMIENTO para la resolución del contrato y, en cualquier caso, éste quedará exonerado de toda responsabilidad en esta materia.

Siempre que lo solicite el **S.M.E.**, la ADJUDICATARIA facilitará relación, permanentemente al día, de su personal con especificación de nombre, D.N.I., categoría laboral, movimiento de altas y bajas, turnos y horarios En general, toda aquella información que permita comprobar la plantilla e identificar a los responsables de cada trabajo; o cualquier otro dato que se requiera para el adecuado control y seguridad de los edificios.

Si en una mensualidad se produjera un incremento en el absentismo superior en un 30% al ofertado, se podrá efectuar un descuento del 6% de la facturación del Mantenimiento Básico, al considerarse un deterioro de la calidad del servicio.

Ejercerá directamente la prestación del servicio, con prohibición absoluta de cederla. Si por necesidades concretas y extraordinarias se viera obligado a subcontratar algún trabajo, informará previamente al **S.M.E.**, y no podrá realizar dicha subcontratación sin su previa autorización. Este incumplimiento podría considerarse una infracción del contrato, sancionándose conforme a la entidad o gravedad de la subcontratación efectuada.

En el LOTE 1, se mantendrá en la prestación de los servicios al número de personas contenidas en la oferta, independientemente de las bajas o ausencias que puedan ocurrir en cualquier momento, debiendo ser cubiertas éstas en un plazo inferior a las 72 horas. Con las horas en las que no exista el personal asignado a la contrata, esto es, se verifique absentismo efectivo en los medios ofertados a la contrata, se creará una bolsa de "horas no cubiertas" que compensarán las horas extraordinarias que haya sido preciso realizar o las horas de personal certificadas en el capítulo de "Otros trabajos de conservación". El AYUNTAMIENTO podrá así mismo requerir a la ADJUDICATARIA el incremento de medios en momentos determinados en compensación de las "horas no cubiertas". Para ello se presentará, con carácter mensual, un balance de las horas efectivas ejecutadas por cada uno de los operarios, o se realizará una compensación económica que vendrá determinada por los precios ofertados, sin menoscabo de los trabajos realmente contratados.

El personal irá debidamente documentado mediante una tarjeta, dispondrá de vestuario idóneo perfectamente identificable por el color y emblema bordado al mismo (según lo que al efecto disponga el **S.M.E.**) y contará y utilizará los medios de protección personal previstos en la normativa vigente para este tipo de actividad. Por ello, queda expresamente prohibido que se realicen en otras condiciones los trabajos que exige el servicio.

El **S.M.E.** podrán imponer a la ADJUDICATARIA que separe del servicio o sancione a cualquier empleado adscrito a los servicios contratados que diese motivo para ello. Dará las órdenes de trabajo a través del "Delegado de la ADJUDICATARIA". Sólo excepcionalmente y a modo aclaratorio podrán comentar a los operarios en qué consiste el

trabajo a desarrollar en una actuación dada; y en todo caso, informará al Delegado de las instrucciones que puedan haber dado directamente.

7.- LA ADJUDICATARIA Y SU DELEGADO.

Dentro de la plantilla propuesta, se dispondrá de un "Delegado de la ADJUDICATARIA" (en lo sucesivo "Delegado"), que la representará ante el **S.M.E.**, que deberá asistir sin excusa a los requerimientos que éste le efectúe y que tendrá poder suficiente para tomar las decisiones que se adopten sobre las prestaciones contratadas, sin que las mismas puedan verse afectadas por falta de capacidad decisoria, ya sea legal o formal. Será el único interlocutor válido para todos los asuntos relativos al contrato y deberá prestar servicio fuera de su horario normal de trabajo cuando lo considere necesario y le sea indicado por el **S.M.E.**, sin que esto suponga un sobre coste añadido.

- LOTE 1: será un Técnico Superior o Graduado, o Técnico Medio.
- LOTE 2: será un Técnico Medio o Encargado General, cuya dedicación al contrato NO tiene porqué ser exclusiva.

El Delegado tendrá capacidad suficiente para:

- Ostentar la representación de la ADJUDICATARIA cuando sea necesaria su actuación o presencia, así como en otros actos derivados del cumplimiento de las obligaciones contractuales, siempre en orden a la ejecución y buena marcha de los trabajos.
- Organizar la ejecución de los trabajos e interpretar y poner en práctica las órdenes recibidas del **S.M.E.**
- Colaborar en la resolución de los problemas que se planteen durante la ejecución de los trabajos.

El **S.M.E.** podrá recabar de la ADJUDICATARIA la designación de un nuevo Delegado y, en su caso, de cualquier facultativo que de él dependa, cuando así lo justifique la marcha de los trabajos.

8.- DISPONIBILIDAD DE LOCALES.

La ADJUDICATARIA deberá contar, en el momento del inicio del contrato, con locales para oficina, talleres, almacén, vestuario, ... Deberán cumplir las condiciones exigidas por la normativa existente para el tipo de actividad desarrollada, estar situados en el término municipal de Pamplona o a menos de 10 km de su Casa Consistorial, y disponer de la superficie y elementos suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades derivadas de las prestaciones contractuales.

Dispondrá asimismo de medios de comunicación (teléfonos, fax, correo electrónico, talkies, ...) tanto con la Dirección de Conservación como con el **S.M.E.** Pondrá a disposición de sus empleados el sistema de comunicación permanente Ayuntamiento-Entidad-Trabajadores y los medios de comunicación portátiles que considere más oportunos o adecuados.

9.- DISPONIBILIDAD DE LOS MEDIOS: MATERIAL DE OFICINA, EQUIPOS DE MEDIDA, VEHÍCULOS, HERRAMIENTAS Y ELEMENTOS MÓVILES.

La ADJUDICATARIA vendrá obligada a disponer del material de oficinas, equipos de medidas y de comunicación, vehículos, herramientas, ropa de trabajo, ... necesarios y aptos para satisfacer las exigencias especificadas en el presente Pliego de Condiciones.

Todos los medios materiales deberán ir identificados según la imagen definida por el **S.M.E.** Podrá expresarse con su anagrama, aunque siendo preponderante la imagen del AYUNTAMIENTO.

Deberá facilitar, siempre que le sea solicitado por el **S.M.E.**, toda aquella información que permita comprobar e identificar todos los medios materiales adscritos a la contrata.

9.1.- MATERIAL DE OFICINA.

El personal de dirección y administración deberá contar con el mobiliario, material y equipo de oficina que precise para la mejor prestación de los servicios objeto del presente contrato, siendo obligación de la ADJUDICATARIA proporcionarlos. Se ajustarán las características de los impresos y restante documentación administrativa a las normas que al efecto fije el **S.M.E.**

9.2.- EQUIPOS DE MEDIDA.

Se procurará, dentro de las posibilidades técnicas existentes, que tanto el personal de inspección como el que realice las diversas operaciones que exige la prestación del servicio efectúen los controles de forma objetiva mediante la utilización de los adecuados aparatos de medida.

La ADJUDICATARIA vendrá obligada, a indicación del **S.M.E.**, a adquirir y utilizar los nuevos equipos de medida que la técnica pueda poner a punto durante la vigencia del contrato o que así lo aconseje el desarrollo del servicio, a fin de realizar el control de las instalaciones y del servicio con una óptima eficacia y objetividad.

Todos los equipos de medida deberán estar en perfectas condiciones de uso y serán calibrados (y homologados, en su caso) periódicamente, a fin de asegurar la realización de las mediciones correctas de acuerdo con los errores admisibles según el tipo de instrumento. Los equipos de medida se encontrarán disponibles en las dependencias de la contrata, y se aportarán para la realización de cuantas comprobaciones sean requeridas por el **S.M.E.**

9.3.- VEHÍCULOS.

Las ADJUDICATARIAS de ambos Lotes, dispondrán de los vehículos necesarios y de características tales que le permitan realizar las prestaciones exigidas por el contrato con la máxima rapidez y con el mínimo de molestias a los usuarios. Así se deberá proveer medios de transporte suficientes y adecuados para que cada operario pueda efectuar los trabajos de forma individualizada siempre que la naturaleza de estos lo haga posible.

Los vehículos que se utilicen, excepto los de carga (furgonetas, camiones...), deberán tener unas emisiones específicas oficiales de CO₂ máximas de 100 g/km, según la etiqueta obligatoria del vehículo regulada por el Anexo I.1 del Real Decreto 837/2002. **Para ello, los licitadores deberán presentar una relación de los vehículos a utilizar en el desarrollo de los trabajos en caso de resultar adjudicatarios, indicando de cada uno al menos: características técnicas, marca, modelo, motor, tipo de combustible ..., su "etiqueta medio ambiental", que serán en todo caso como máximo del "tipo C".**

La ADJUDICATARIA deberá adaptar a su cargo sus vehículos a lo dispuesto en la Ley Foral 4/2022, de Cambio climático y transición ecológica, y/o cualquier otra similar existente o que en el futuro pudiese promulgarse.

Se revisará periódicamente la vigencia de la etiqueta energética de emisiones, por parte de la contrata, y se justificará esta vigencia ante el **S.M.E.**

La rotulación y pintado exterior de los vehículos del LOTE 1 que se empleen en el servicio, se realizará de acuerdo el manual de rotulación para los vehículos del Parque Móvil del AYUNTAMIENTO.

Dentro del LOTE 1 se incluirá una plataforma automotriz elevadora articulada de hasta 14 metros y uno de los vehículos deberá contar con un enganche para remolque homologado para trasladar los remolques que determine el **S.M.E.**

Cuando se incorporen nuevos medios al contrato, bien por aumento del ámbito territorial o funcional, o por amortización de los medios, estos deberán tener la misma imagen que el resto.

Los vehículos y medios materiales que realicen trabajos nocturnos, y los operarios adscritos a ello, dispondrán de la señalización y sistemas de seguridad obligatorios.

Los vehículos utilizados deberán estar en adecuado estado de conservación y funcionamiento, debiendo la ADJUDICATARIA subsanar anomalías que sean detectadas por el **S.M.E.**, que podrán revisarlos siempre que lo consideren oportuno.

El licitador presentará en su oferta una relación de los vehículos que piense utilizar para el servicio, especificando sus características técnicas.

Dentro del LOTE 1 Únicamente podrán facturarse por “Otros Trabajos de Conservación y materiales” el alquiler de los vehículos o maquinaria altamente especializada de uso esporádico (Camión con cesta de más de 14 metros, Plataforma automotriz elevadora de tijera de más de 14 m., u otros similares), siempre que el **S.M.E.** haya autorizado dicho alquiler, y por un importe del 50% del realmente abonado por la ADJUDICATARIA a la entidad alquiladora.

9.4.- HERRAMIENTAS Y ELEMENTOS MÓVILES.

La ADJUDICATARIA dispondrá de herramientas y elementos móviles suficientes para que los servicios contractuales sean realizados en las mejores condiciones de seguridad, calidad y eficacia, de acuerdo con la buena práctica, siendo de su cuenta los gastos de entretenimiento, conservación, mantenimiento y limpieza para un perfecto funcionamiento durante la vigencia del contrato.

Se entenderá que el material ofertado en la propuesta ha sido considerado por el licitador como suficiente para la realización del servicio. De no resultar así, la ADJUDICATARIA deberá adquirir el preciso para su correcta prestación. Se considerará suficiente únicamente cuando cada uno de los operarios disponga de la herramienta de uso habitual en su especialidad y la lleve consigo en el vehículo.

Asimismo, cada vehículo irá equipado con un mínimo de material de reposición más usual de cada especialidad (incluso la necesaria para solventar los desciegos más habituales); aspecto que deberá quedar reflejado en su oferta y que, no obstante y en función de las necesidades reales, será decisión del **S.M.E.**, ampliar ese listado de material de reposición.

En todo momento, herramientas y elementos móviles estarán en perfecto estado de conservación y limpieza.

9.5.- EQUIPOS INFORMÁTICOS.

Se valorará que la ADJUDICATARIA disponga de equipo y aplicaciones informáticas específicas para la realización y actualización de inventarios, control de averías, reparaciones, programas específicos de mantenimiento y sistemas de dibujo asistido, y de consulta verificación y programación de los sistemas de control y gestión instalados en los edificios e instalaciones del AYUNTAMIENTO. El **S.M.E.** tendrá acceso a ellos para mejor conocimiento y control del contrato.

9.6.- PORTAL DE AVISOS.

La ADJUDICATARIA del LOTE 1 gestionará y mantendrá un sistema de gestión informático que incorporará un Portal de Avisos integrado en un sistema de Gestión de Mantenimiento. Adoptará las medidas que considere con la finalidad de mejorar la eficiencia energética y la atención y respuesta a las labores de mantenimiento que puedan surgir en los edificios municipales. Y deberá asumir el coste de las licencias para la posible instalación en 50 ordenadores municipales.

El sistema de gestión deberá: **1)** ser similar al actualmente existente en el AYUNTAMIENTO; **2)** entrar en funcionamiento en un plazo total improrrogable de 1 semana, existiendo penalizaciones diarias en caso de su incumplimiento; y **3)** ser capaz de rescatar e importar las bases de datos de los periodos anteriores, permitiendo al menos las consultas sobre las mismas.

En todo caso el Portal debe ser aprobado por el **S.M.E.** y deberá poder llevar a cabo las siguientes funciones:

a) Comunicaciones al Portal.

Desde el **S.M.E.**, desde la propia ADJUDICATARIA o desde otras instancias municipales autorizadas previamente se realizarán comunicaciones en las que se señalen: avisos, sugerencias, propuestas, que permita mejorar la atención del mantenimiento de los edificios, mejorar la eficiencia de las instalaciones, reducir el consumo de energía, y atender propuestas de uso encaminadas en ese sentido.

b) Análisis de los avisos por parte del S.M.E. y/o de la ADJUDICATARIA.

Ambos analizarán los avisos recibidos, estudiarán y adoptarán las decisiones que se consideren oportunas.

c) Adopción de medidas.

Si lo considerarse necesario, el **S.M.E.** adoptará las medidas oportunas a fin de efectuar la reparación o atención que considere procedente, o de mejora de la eficiencia energética; realizándose un plan de trabajo valorado económicamente en el caso de que sea necesario.

d) Respuesta a la persona u organismo que efectúa la comunicación.

Desde el **S.M.E.**, desde la propia ADJUDICATARIA o desde otras instancias municipales autorizadas previamente se dará respuesta a la persona u organismo que realizó la comunicación señalándole la razón: por la que se va llevar a cabo alguna actuación; por la que no va actuarse en ese momento; por la que no procede actuación alguna; ...

Para que el funcionamiento del Portal sea efectivo se establecerán perfiles de usuario con diferentes permisos y accesos, de modo que el acceso esté restringido y permita establecer protocolos claros de actuación. Serán estos perfiles:

- a) Personal que sólo realiza comunicaciones y respuestas a las mismas.
- b) Personal que analiza los avisos.
- c) Personal que responde los avisos.
- d) Personal que adopta las medidas y las pone en marcha.

10.- DISPONIBILIDAD DE ALMACENES Y REPUESTOS.

La ADJUDICATARIA dispondrá en sus almacenes de los materiales, componentes y equipos necesarios para efectuar todas las operaciones que exige el cumplimiento de los servicios contratados de forma inmediata, evitando así que su realización pueda estar condicionada por los plazos de entrega del mercado. Para ello, se tendrán en cuenta los plazos de entrega de los diversos materiales, componentes y equipos usuales en las diversas coyunturas de mercado y las necesidades del servicio.

El **S.M.E.** podrá fijar los materiales, componentes y equipos de los que deba disponerse en los almacenes, con una única limitación: que el importe total de lo exigido, a los precios unitarios del Cuadro de Precios revisados en cada caso, no sobrepase el de la certificación mensual que por la prestación de los servicios se extienda a la ADJUDICATARIA. Estas existencias podrán ser comprobadas y revisadas en todo momento por el **S.M.E.**, debiendo facilitársele tal labor.

11.- RETÉN.

En los actos públicos a realizar en Polideportivos o cualquier otro edificio municipal en horas extraordinarias (sábados, domingos y festivos), se podrá exigir a la ADJUDICATARIA del LOTE 1 la presencia de oficial especialista; facturándose estos servicios de acuerdo a su oferta como "Otros Trabajos de Conservación - hora extraordinaria".

12.- ELABORACIÓN DE CERTIFICADOS DE INSTALADOR.

Si por necesidades puntuales fuera necesaria la legalización y tramitaciones de instalaciones ajenas al contrato y el **S.M.E.** lo solicitase, la ADJUDICATARIA del LOTE 1 estará obligada a elaborar anualmente un máximo de 20 Certificados de Instalador Autorizado de las diferentes instalaciones legalizables y tramitarlos ante el Departamento de Industria del Gobierno de Navarra. Realizándose en el plazo de 48 horas desde su solicitud.

13.- ELABORACIÓN DE INFORMES Y ESTUDIOS.

La ADJUDICATARIA, por propia iniciativa o a solicitud del **S.M.E.**, deberá realizar todos aquellos informes y estudios que se estimen pertinentes respecto de los edificios municipales y sus instalaciones.

14.- EMERGENCIAS.

Si como consecuencia de emergencias en los edificios, en sus actividades, en las instalaciones, etc...., la ADJUDICATARIA estimase que no puede realizar el servicio en las condiciones establecidas en el Pliego, estará obligada a dar cuenta de ello de forma inmediata al **S.M.E.** para que éste adopte las medidas convenientes a fin de evitar o reducir los perjuicios que ello causare.

Los gastos que ello ocasionen serán abonados directamente por la ADJUDICATARIA, sin perjuicio de la aplicación de sanciones y descuentos en las certificaciones que se establezcan, y de la posible resolución del contrato, en su caso.

En caso de emergencia, a indicación del **S.M.E.**, y en el horario marcado por éste, la ADJUDICATARIA vendrá obligada a poner a disposición municipal, y en el plazo máximo de 3 horas, todo el personal y medios dedicados al contrato.

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS MUNICIPALES

1.- CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS MUNICIPALES.

El LOTE 1 o principal, tal como se ha señalado, atiende la conservación y mantenimiento de los edificios de titularidad o gestión municipal, distinguiéndose en este apartado entre:

- “**Conservación Básica**”. Incluirá únicamente el personal asignado al servicio con todas las herramientas, vehículos, medios auxiliares etc. necesarios para su correcto funcionamiento.
- “**Otros Trabajos de conservación**”. Lo conforman todos aquellos trabajos que no sea posible realizar con el personal asignado a conservación básica, y todos aquellos materiales utilizados en ambas conservaciones. Y serán retribuidos con cargo a la partida asignada a estos “Otros trabajos de conservación”.

El LOTE 2, específico para las Viviendas Municipales, al margen de un mínimo control de gestión de las viviendas, debido a la discontinuidad en los trabajos a realizar con una gran dificultad de previsión de la carga de trabajo ya que éste tiene un carácter correctivo y reparador, incluyéndose las actuaciones de distintos gremios profesionales en cada caso que habitualmente toman parte en labores de reparación de daños y desperfectos y pequeñas rehabilitaciones de viviendas, es por lo que su regulación y tratamiento es igual a lo definido como “Otros Trabajos de Conservación y Materiales” del LOTE 1.

2.- CONSERVACIÓN BÁSICA Y MANO DE OBRA (LOTE 1).

Los servicios de mantenimiento, conservación y atención a que se refiere este contrato, siguiendo la dirección, instrucciones y asignaciones de medios del **S.M.E.**, consisten en:

- 1.- Realizar los controles periódicos indicados en las gamas de mantenimiento que presente el ofertante de todos los parámetros en que esto sea factible en los edificios municipales y que como mínimo cumplirán la normativa vigente.
- 2.- Realizar las operaciones de mantenimiento indicadas en las gamas de mantenimiento de los aspectos en que les sea de aplicación en los edificios municipales (subsanaando las deficiencias que se puedan observar).
- 3.- Reparar las averías y sustituir los materiales que sean necesarios o resulten imprescindibles para el buen funcionamiento de las instalaciones.
- 4.- Reponer las lámparas eléctricas de todos los edificios y dependencias asignadas que no dispongan de personal de portería, de atención, de funcionamiento o habitacional del propio edificio propios. Esta reposición por parte de la ADJUDICATARIA se verificará siempre, en los casos en que se verifique una complejidad técnica para hacerlo, se verifiquen problemas de accesibilidad que impliquen el uso de equipamiento especializado o que así lo decida el **S.M.E.**
- 5.- Mantener al día los libros de mantenimiento de aquellas instalaciones que deban disponer de él.
- 6.- Rellenar las fichas de trabajo relacionadas con los controles y operaciones de mantenimiento indicadas en los distintos apartados obrantes en el conjunto de este contrato, y todas las que consideren convenientes el **S.M.E.**
- 7.- Dar cuenta de forma inmediata al **S.M.E.** de todas las incidencias que se detecten en cada una de las instalaciones.
- 8.- Mantener reuniones periódicas con el personal del **S.M.E.** o siempre que desde éste se solicite, en las que se entregarán todos los impresos pertinentes y se dará cuenta de las incidencias acaecidas, para lo cual la ADJUDICATARIA designará un interlocutor, con poder suficiente, y conocimientos técnicos precisos de las labores que puedan surgir en el desarrollo del mantenimiento de los edificios.

Se notificará al **S.M.E.** los nombres, categorías y demás circunstancias personales, tanto de los técnicos como de los operarios que hayan de cubrir la plantilla para el desempeño de las misiones a que se refiere el presente Pliego, así como las variaciones que se produzcan en los mismos, pudiendo dicho Servicio proponer el cambio de los técnicos y personal que no sea considerado idóneo para el servicio objeto de la contrata. Podrá sustituirse el personal de inferior categoría mínimo exigido, por personal de superior categoría en el mismo gremio, pero en ningún caso por categorías inferiores.

El personal de la ADJUDICATARIA en ningún supuesto podrá considerarse con relación laboral, contractual, funcional o de naturaleza alguna con respecto al AYUNTAMIENTO, debiendo dicha entidad tener informado a su personal de dicho extremo y haciendo constar en los contratos de personal que realice expresamente esta circunstancia, así como que al término de la adjudicación no se producirá el traspaso, por el hecho de asumir el AYUNTAMIENTO la prestación del servicio o adjudicar esta conservación a otra entidad.

Se establece como criterio a seguir que los equipos de atención serán unipersonales, es decir, salvo en excepciones que el propio desarrollo de los trabajos lo aconseje, y previa conformidad del S.M.E., las atenciones de las averías serán realizadas por una sola persona, con lo que la ADJUDICATARIA deberá prever las herramientas, equipos y medios de transporte para tantos equipos de atención como profesionales oferte.

Siguiendo los criterios establecidos en la cláusula 6 de las prescripciones técnicas generales relativa a “disponibilidad del personal”, la ADJUDICATARIA estará obligada a informar al **S.M.E.** cualquier baja que se produzca, bien sea por enfermedad, siniestrabilidad laboral, conflictos laborales, o cualquier otra causa ajena al AYUNTAMIENTO. Además, estará obligada a sustituir a los operarios ausentes. En caso de no realizar la sustitución de personal ausente, el AYUNTAMIENTO se reserva el derecho de descontar la parte proporcional de la certificación mensual de Conservación Básica. De esta forma, el número de horas de trabajo ofertadas será número de horas efectivas, una vez descontadas todas las contingencias posibles.

Independientemente de ello, se podrá penalizar la “pérdida de calidad” por un excesivo absentismo, tal como señala la mencionada cláusula 6 de las prescripciones técnicas generales.

Debido a la variedad de edificios a mantener la ADJUDICATARIA deberá ser flexible en los horarios con vistas a atender los trabajos en el margen de horas en que la afección a los usuarios de los locales sea menor. El **S.M.E.** podrá exigir incluso que los trabajos se realicen fuera del horario normal, facturándose en este caso, de acuerdo a su oferta, como “otros trabajos de conservación” horario extraordinario. Se considerará horario normal de 08:00 a 20:00 h.

Dadas las características especiales de los servicios a prestar durante las fiestas de San Fermín, comprenderá dentro de la conservación Básica la atención que durante estas fechas fuera necesario realizar en edificios municipales, incluyendo dentro de estos la atención a los evacuatorios públicos, de vital importancia en este caso, así como el refuerzo y especial atención para atender aquellas posibles incidencias que se puedan dar en los ascensores urbanos. Se excluye de estas obligaciones los servicios de retén para acontecimientos puntuales, que serán facturados de acuerdo a la oferta presentada.

El **S.M.E.** comprobará diariamente los avisos recibidos mediante la aplicación GIM (Gestión Integral de Mantenimiento) existente y procederá a desestimar los que queden fuera del objeto de este contrato. Las horas empleadas en la realización de trabajos que previamente no hayan sido autorizados por la inspección técnica, no serán consideradas como horas de trabajo de la contrata, de la misma forma que los materiales empleados no podrán ser facturados.

Semanalmente se enviará un listado de los trabajos realizados, detallado por personal y horas empleadas.

La ADJUDICATARIA mantendrá al día la aplicación GIM con todos los datos necesarios; fechas, mano de obra, materiales...

Mensualmente se enviará en formato Access o Excel relación detallada con todas las actuaciones realizadas, divididas por edificio e indicando: descripción del aviso; edificio; Nº de horas empleadas por especialidad. Este listado estará directamente relacionado con la relación de trabajos realizados que aparezcan en la facturación de “Otros Trabajos de Conservación”.

3.- TRABAJOS EXCLUIDOS.

Dentro del conjunto de edificios municipales existen diferentes tipos de gestión en función de la existencia de personal encargado del mantenimiento del edificio o no. Por ello la ADJUDICATARIA deberá atender el mantenimiento de los edificios de acuerdo a las indicaciones del **S.M.E.** y según las siguientes características.

A) Edificios de Gestión Municipal y personal propio: En aquellos edificios en los que exista personal municipal al cargo del edificio tales como encargados de zona, conserjes o similares, y auxiliares de funcionamiento, la ADJUDICATARIA no realizará las labores denominadas como “mantenimiento 0” y encomendadas a dicho personal, de acuerdo a las “NORMAS DE FUNCIONAMIENTO PARA EL DESEMPEÑO DE LOS PUESTOS DE TRABAJO DE ENCARGADO DE ZONA Y DE AUXILIAR DE FUNCIONAMIENTO” establecidas en el Decreto de Alcaldía de 30 ABRIL 1992, y posteriores normas que las desarrollan.

Mantenimiento “0”. A título INDICATIVO, NO EXHAUSTIVO comprende:

- Electricidad. Reposición de sistemas de iluminación LED, lámparas, cebadores, interruptores y enchufes.
- Carpintería. Reparación y reposición de manillas, cerrajas, varillas persianas, colocación de pizarras, percheros, portarrollos, toalleros, cintas recogedoras de persianas, pequeñas reparaciones de armarios.
- Fontanería. Reposición de grifos y goma de ajuste de cierre de los mismos, balancines y flotadores de cisternas, sifones y calderines de agua.
- Jardinería. Cuidado mínimo de zonas verdes.
- Limpieza. Procederán a la limpieza de pintadas en las paredes, internas y exteriores del centro, en la medida de sus posibilidades.

B) Se recuerda que son ajenos a este LOTE 1 los edificios de gestión externa en sus diversas modalidades, y las Viviendas Municipales que son atendidas por el LOTE 2; por lo que como norma general no se actuará en ellos salvo indicación expresa del **S.M.E.**

En cualquier caso, será decisión del **S.M.E.** la interpretación de la tipología del centro, siendo necesaria su autorización para la realización de los trabajos excluidos y citados anteriormente en esta tipología de edificios. Por lo tanto, todos aquellos trabajos realizados por la ADJUDICATARIA en ellos que no hayan sido expresamente autorizados correrán de su cuenta; no pudiendo tampoco utilizar personal asignado a la contrata en su realización.

4.- OTROS TRABAJOS DE CONSERVACIÓN Y MATERIALES (LOTE 1 Y LOTE 2).

Para el LOTE 1, la licitación consigna cuantía para atender aquellos trabajos y materiales utilizados en edificios, en colegios y en la Escuela de Música, que por su naturaleza no puedan realizarse con los medios asignados a la Conservación Básica. Estos trabajos y materiales serán certificados y abonados mensualmente, con el resto de los trabajos.

Para el LOTE 2, la licitación consigna cuantía para atender las actuaciones realizadas en las Viviendas Municipales.

Estos trabajos y suministros se efectuarán previa presentación y aceptación por el **S.M.E.** de su presupuesto.

La facturación de aquellos trabajos que no puedan realizarse mediante el personal asignado a la conservación básica se realizará separando la mano de obra (computada en horas y que será retribuida según los precios ofertados para “OTROS TRABAJOS DE CONSERVACIÓN”) de los materiales (que serán retribuidos aplicándose a su PVP unitario una baja igual a la ofertada para el “Libro de precios de Guadalajara”). Lo anterior significa que en los LOTES:

- **1**, sólo se facturará mano de obra si ésta es ajena a la Conservación Básica; y
- **2**, se facturará la mano de obra y los materiales con los criterios de facturación señalados.

Si la tipología de mano de obra necesaria para su ejecución no existiese en el listado de precios a ofertar determinado en el ANEXO V – MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA, o existiese desacuerdo en el precio de los materiales a instalar, se utilizará como elemento de referencia el “Libro de Precios de la Construcción, Centro 2023 (o de la última actualización del mismo que pueda existir en el momento de efectuar los trabajos), del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Guadalajara”. De esta forma todo aquel trabajo cuyas unidades aparezcan en este libro de referencia serán facturadas a los precios en él publicados, y aplicando la baja ofertada.

La facturación al Ayuntamiento únicamente procederá cuando los trabajos estén realizados a satisfacción municipal, y vendrá acompañada de cuantas otras facturas haya satisfecho la ADJUDICATARIA a terceros con ocasión del trabajo que ha ejecutado; y también de aquella otra documentación que el **S.M.E.** estime procedente u oportuno solicitar.

Las consideraciones remarcadas anteriormente serán asimismo de aplicación a la CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE APARATOS ELEVADORES, PUERTAS AUTOMÁTICAS Y MONTACARGAS, y a las OBRAS Y ACTUACIONES DE INVERSIÓN descritas en las siguientes secciones del presente pliego.

Como trabajo programado y extraordinario a efectuar se incluye dentro de las labores asignadas a este contrato el mantenimiento, puesta a punto y atención de la instalación de apertura móvil (Maniobra de Derché) en el Portal de Zumalacárregui, con motivo de la llegada de la cabalgata de los Reyes Magos o de otros eventos que se puedan celebrar.

5.- CONTROL DE CALIDAD.

Independientemente de las sanciones recogidas en el pliego de condiciones, se establecerá un sistema de control de calidad, al cumplimiento del cual estará condicionado el pago de una parte correspondiente al 6% de la facturación del Mantenimiento Básico. De esta forma, únicamente se pagará el 100% de la facturación en el caso de que la calidad de los trabajos realizados respondiese a los mínimos exigidos en el pliego y en la oferta presentada por la ADJUDICATARIA.

El **S.M.E.** podrá auditar cualquiera de los trabajos realizados, de forma que si considera que alguno de ellos no ha sido realizado correctamente en tiempo y forma, la ADJUDICATARIA será penalizada con un 2% de la facturación del Mantenimiento Básico, considerando un máximo de 3 no conformidades por mes; y de existir más de 3 será considerada una falta grave y penalizado de acuerdo al artículo correspondiente.

En el caso de no conformidad, la ADJUDICATARIA tendrá un plazo de 5 días para presentar las alegaciones que considere oportunas, superado el cual serán efectivas.

6.- PREVENCIÓN DE LA LEGIONELOSIS.

La ADJUDICATARIA realizará cuantas actuaciones sean necesarias para el cumplimiento de la normativa en vigor sobre prevención de la Legionelosis.

Aportará en un plazo de dos meses un estudio de las necesidades específicas de las instalaciones, estableciendo el procedimiento y recogiendo las operaciones que formarán cada servicio ordinario (productos a utilizar, dosis a aplicar, precauciones a considerar), su programación y la periodicidad de cada actividad, la adecuación del sistema hidráulico, analíticas y sistemas de mantenimiento, respetando los mínimos impuestos en el R.D.487/2022 o cualquier otra que sea de aplicación.

Aportará los documentos necesarios para la correcta gestión del libro de Registro de mantenimiento de cada instalación: incidencias, actividades realizadas y resultados obtenidos (certificados de limpieza, desinfección, analíticas realizadas, productos utilizados, etc.).

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE APARATOS ELEVADORES, PUERTAS AUTOMÁTICAS Y MONTACARGAS (EXCLUSIVO LOTE 1)

1.- ACTIVIDADES A REALIZAR.

Dentro de las labores incluidas en el presente contrato y EXCLUSIVOS DEL LOTE 1 se encuentra el mantenimiento y conservación de los aparatos elevadores (tanto los incorporados a edificios municipales como los existentes en la vía pública), rampas, puertas automáticas de distinto tipo y montacargas, que junto con sus elementos constructivos asociados, serán objeto de conservación. Esto deberá llevarse a efecto con estricto cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento de Aparatos Elevadores vigente actualmente y con las condiciones técnicas que se regulan a continuación, y comprenden todos los trabajos que sean necesarios para garantizar en cualquier momento y situación su conservación, su perfecto estado de funcionamiento y su óptimo rendimiento.

Dichas actuaciones comprenderán las operaciones de tipo preventivo y las revisiones periódicas establecidas en los Reglamentos aplicables, y serán realizados por la ADJUDICATARIA o entidad autorizada, debiendo presentar al **S.M.E.** la documentación acreditativa con los certificados o visados oficiales obligatorios; y con carácter general los siguientes:

- Documentos, trámites ante el departamento de Industria del Gobierno de Navarra, 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), el cual será designado por el **S.M.E.**
- Certificado de conformidad CE, tanto para el equipo completo de ascensor como a partes sueltas del mismo, así como el de compatibilidad electromagnética.

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

- 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 apartamento y la instalación eléctrica asociada.
- Reparación de elementos constructivos, rejillas de ventilación, 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.

Caso que el AYUNTAMIENTO recepcione nuevas instalaciones de ascensores de la misma marca, se podrán incorporar al presente contrato; en su caso con la preceptiva modificación contractual.

2.- DESARROLLO DEL SERVICIO.

Las actuaciones que a continuación se exponen están integradas dentro del contrato de mantenimiento, y por lo tanto dentro del importe de adjudicación que se establezca. No se efectuará otro pago distinto a éste en las labores marcadas en el presente apartado. Únicamente se podrán facturar los aspectos reseñados en la siguiente cláusula 3 - "TRABAJO Y SUMINISTROS EXCLUIDOS", previa elaboración y aceptación de presupuesto por el **S.M.E.**

2.1. VISITAS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO.

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 y su reparación antes de que se pueda dar lugar a cualquier tipo de incidencia en el funcionamiento y utilización de los aparatos.

Las visitas de inspección se realizarán como mínimo quincenalmente, pudiendo simultanearse con los trabajos de mantenimiento preventivo o de revisiones de las instalaciones. Su periodicidad en todo caso se ajustará a lo que reglamentariamente se establezca. Y cada visita periódica de inspección dará origen a una hoja de control.

Mensualmente se revisarán todos los dispositivos de seguridad y elementos vitales del aparato elevador, realizándose los ajustes necesarios en aquellos elementos que lo precisen.

2.2.- LUBRICACIÓN Y LIMPIEZA.

En cada revisión se procederá a la lubricación, utilizando lubricantes específicos, y limpieza de todos los elementos que por su naturaleza o características lo requieran, tales como:

- Elementos de control de maniobra en hueco y cabina, contactor de parada, paros magnéticos, finales de carrera, y pantallas.
- Limitador de velocidad, polea tensora, casquillos, contacto eléctrico de limitador, ejes y rodamientos.
- Sistema de seguridad para movimiento incontrolado de cabina y contacto de acuíñamiento.
- Elementos de chasis de cabina y contrapeso, deslizaderas, rodaderas y dispositivo de sobrecarga, cables de tracción, amarracables, cadenas y cables de compensación y cable limitador de velocidad.
- Deslizaderas y portadeslizaderas de cabina y contrapeso, grasas y aceites de lubricación.

2.3.- AVISOS DE AVERÍA.

Las correcciones de las averías que se produzcan se atenderán, desde su aviso, en un plazo inferior a 40 minutos en el caso de ascensores urbanos, y de 2 horas en el resto de instalaciones. El horario de atención para estos avisos será permanente, incluso en festivos y fines de semana. Se incluyen en el objeto y precio del contrato todas las operaciones de mantenimiento correctivo que deban realizarse 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: Partes de averías – Estadillo/registro de averías - Archivo de partes de averías.

Se garantizará en todo momento la aportación de medios técnicos y personales suficientes para atender cualquier aviso de avería o incidencias.

2.4.- REPARACIONES Y SUSTITUCIONES.

Se repararán o sustituirán las piezas defectuosas del aparato elevador seguidamente relacionadas de forma indicativa y no exhaustiva:

- EN CUADRO DE MANIOBRA: Bobinas, condensadores de control, contactores, diodos, fusibles, portafusibles, rectificadores, relés, resistencias de maniobra, temporizadores, tiristores, transformadores, ...
- EN GRUPO DE TRACCIÓN: Bobinas freno, elementos de reglaje del electrofreno, engrasadores, ferodos de zapatas de freno, ...
- EN SALA DE POLEAS - HUECO: Amortiguadores, contactos eléctricos del limitador, engrasadores, finales de carrera, fotorruptores de hueco, inductores, pantallas de corte, paros, soportes, ...
- EN CABINA: Alumbrado, bobinas y muelles del resbalón retráctil, contactos de sistemas de seguridad, estación de mandos, guarniciones de rozaderas, pulsadores, ...
- EN PUERTAS: Bulones de bisagras, contactos, ejes, frenos retenedores, muelles, patines, pulsadores. En operador de puertas: contactos, correas, freno, muelles, ...

2.5.- INSPECCIONES GENERALES PERIODICAS.

En cumplimiento de la normativa vigente, se comunicará al **S.M.E.** fecha en que le corresponde solicitar dicha inspección al Organismo de Control Autorizado.

2.6.- SERVICIOS EXTRAORDINARIOS Y DE URGENCIA PARA EL RESCATE DE PERSONAS.

La ADJUDICATARIA dispondrá de Servicio de emergencias y de rescate de personas atrapadas o inmovilizadas en cualquiera de las instalaciones objeto del presente contrato en servicio de 24 horas (incluso en nocturnos, fines de semana y festivos de cualquier naturaleza) los siguientes servicios en la totalidad de días del año:

Para ello, establecerá un retén que deberá estar permanentemente localizado en el teléfono destinado a esta finalidad.

El tiempo de respuesta efectiva tras el aviso no superará los 40 minutos, tanto si se producen tales circunstancias en días laborables o en festivos, en aparatos ubicados en edificios o urbanos, y en horario diurno o nocturno.

2.7.- INFORMACION AL S.M.E.

Le será comunicada toda información que resulte como consecuencia de nuevas normativas de aplicación. Así mismo, se le comunicarán, para su aceptación aquellas reparaciones o sustituciones que, excluidas del contrato, resulten necesarias para mantener el aparato elevador en buenas condiciones de funcionamiento y seguridad.

2.8.- LIMPIEZA DE ASCENSORES URBANOS.

Se realizará una limpieza diaria de las cabinas de todos los ascensores urbanos, así como de las zonas de acceso a estos, excepto en el caso de los ascensores de C/ Descalzos en los que se efectuarán dos limpiezas diarias (una a la mañana y otra a la tarde) en función de las necesidades del servicio o como pueda dictar el **S.M.E.**

Se realizará al menos TRES limpiezas anuales de los edículos acristalados de los ascensores urbanos y de todas las zonas visibles desde el exterior. En los elevadores situados en C/ Descalzos, estas limpiezas incluirán todos los elementos y paramentos visibles desde las cabinas.

Estos trabajos no podrán ser realizados por personal adscrito a la contrata, y se realizarán siguiendo las indicaciones del **S.M.E.**

2.9.- COMUNICACIÓN DE LOS ASCENSORES.

Está incluido en el precio del contrato todos los costes de instalación, mantenimiento y consumos que se puedan dar en las líneas telefónicas de socorro, así como los de las futuras líneas que pudiesen ser necesarias.

2.10.- SINGULARIDADES DE LOS ASCENSORES UBICADOS EN LA C/ DESCALZOS.

Dentro de los denominados ascensores urbanos se encuentran éstos, que no son elevadores con movimiento vertical, sino que su desplazamiento se realiza en un plano inclinado. Esto, unido al gran número de usuarios y de viajes/día, determina que muchos de sus elementos sean diferentes a los de otros ascensores; y que su vigilancia, atención y mantenimiento tenga especial importancia.

Por ello, la ADJUDICATARIA dispondrá las medidas necesarias para que en ningún caso la interrupción del servicio supere los tiempos marcados en este pliego.

2.11.- IMPORTE PRESUPUESTADO PARA EL DESARROLLO DEL SERVICIO.

El importe anual o de licitación previsto para este apartado es el siguiente. Conforme a él se expresará la proposición económica en el apartado b.1.1 del ANEXO V – MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

Ascensores Urbanos y Rampa	Edificios municipales	Colegios Públicos	SUMA (IVA incluido)
111.000 €	104.000 €	38.000 €	253.000 €

3.- TRABAJOS Y SUMINISTROS EXCLUIDOS.

- 3.1.- Los trabajos no incluidos en puntos anteriores y toda reparación o sustitución motivada por negligencia, mal uso, actos vandálicos, incendios, o cualquier otro siniestro que afecte al inmueble, así como las reparaciones de los accesos y defensas interiores y exteriores de las instalaciones o por cualquier causa originada por los usuarios.
- 3.2.- Los trabajos y suministros de albañilería, pintura, cristalería, etc. serán facturados conforme a la oferta realizada para ellos en el ANEXO V – MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA.
- 3.3.- Las modernizaciones en general y aquellos trabajos y suministros motivados por obsolescencia de los equipos, las reformas solicitadas por el **S.M.E.**, o los que en un futuro pudieran exigirse por los Organismos Oficiales de cualquier rango, Compañías de Seguros, Electricidad, etc.

El importe anual de licitación previsto para atender este concepto es el siguiente:

Ascensores Urbanos y Rampa	Edificios municipales	Colegios Públicos	SUMA (IVA incluido)
23.000 €	7.000 €	3.000 €	33.000 €

4.- PLAN BÁSICO DE ACTUACIONES.

4.1.- 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 sus elementos, y sus características.

Para ello la ADJUDICATARIA, en los tres 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. Y actualizará permanente el inventario de instalaciones cuya conservación le corresponde, que podrá ser exigible el mes siguiente al alta, baja, reparación o modificación de la instalación.

Sin que deba existir requerimiento del **S.M.E.**, la ADJUDICATARIA remitirá a éste, en papel y en soporte informático, un informe semestral de las instalaciones objeto del presente contrato con las actuaciones habidas a lo largo del mismo y con los resúmenes estadísticos de interés. Asimismo, deberá presentar aquellos certificados que son de obligado cumplimiento según la Reglamentación vigente de dichas instalaciones.

4.2.- LAS MISIONES FUNDAMENTALES DE LA ADJUDICATARIA 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 **S.M.E.** 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 el Gobierno de Navarra para este tipo de inspecciones.
- 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 **S.M.E.**
- 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.

4.3.- CALIDAD TÉCNICA DEL SERVICIO.

Queda totalmente prohibida la eliminación por desconexión, puenteo, cualquier otra actuación, ... de los dispositivos de seguridad de las instalaciones de elevación, incluso en aquellas situaciones urgentes que la ADJUDICATARIA 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 su anulación.

Deberá además 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.

La LICITADORA expondrá en su oferta el desarrollo de este servicio, teniendo en cuenta las directrices marcadas en estas prescripciones técnicas, que no podrá ceder ni subcontratar sin previa autorización del AYUNTAMIENTO, quien se reserva la facultad de denegarlo o autorizarlo (en este caso, exigiendo las garantías que estime oportunas).

La ADJUDICATARIA deberá atender durante la vigencia del contrato y sin incremento de coste hasta un 5 % más de las paradas en las instalaciones hoy en día existentes y contratadas. Todo exceso sobre este porcentaje conllevará un incremento porcentual del importe a abonar en la adjudicación del "desarrollo del servicio" de esa tipología de edificio; esto es; si se verifica una incorporación de aparatos elevadores en "edificios municipales" que supone un incremento del 8% de paradas sobre las existentes inicialmente, se verificará un aumento del 3% (8% - 5%) en el importe de adjudicación del "desarrollo el servicio" en los edificios municipales.

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA EL USO EFICIENTE DE LA ENERGÍA (EXCLUSIVO LOTE 1)

1.- OBJETO Y ESPECIALIZACIÓN DEL CONTRATO EN MATERIA DE USO EFICIENTE DE LA ENERGÍA.

El objeto del presente contrato en materia del uso eficiente de la energía se centra en las propuestas de medidas de mejora de eficiencia energética (MMEE) por parte de la ADJUDICATARIA. Ésta, como responsable del mantenimiento, debe tener o adquirir un profundo conocimiento de los edificios, pudiendo detectar defectos o estar en disposición de plantear mejoras que redunden en una reducción de los consumos energéticos o en la mejora de otro parámetro medioambiental, como puede ser la reducción de la huella de carbono.

Las MMEE que se lleven a cabo no tienen por qué ser ejecutadas por la ADJUDICATARIA, pero de los ahorros energéticos confirmados recibirá el 50% del coste no incurrido durante el primer año tras su implementación; por tanto, durante el resto de años de relación contractual la ADJUDICATARIA no tendrá derecho a percibir remuneración alguna.

Si el contrato finalizase antes del transcurso de 12 meses desde la implementación de la MMEE, se calcularán los ahorros medidos en el periodo demostrativo y serán extrapolados al periodo de un año para su correlativa o referida retribución.

2.- DESARROLLO DE LAS PROPUESTAS DE MEDIDAS DE MEJORA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.

En cualquier momento del contrato la ADJUDICATARIA podrá presentar propuestas de MMEE, que deberán basarse principalmente en medidas que supongan una intervención física de cambio, mejora, eliminación o inclusión de alguna de las partes del edificio (por ejemplo: mejora de aislamientos, sustitución de ventiladores, inclusión de ventilación forzada con recuperadores, detectores de presencia, etc.); quedando excluidas las medidas de tipo administrativo que supongan cambios de horarios o de temperaturas de consigna.

Cada MMEE propuesta irá acompañada al menos de la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva.
- Presupuesto.
- Planning de implantación.
- Plan de medida y verificación de los ahorros de acuerdo al International Performance Measurement and Verification Protocol IPMVP Vol I 1:2016/EVO 10000-1:2016.

Cada MMEE será evaluada por el **S.M.E.** y en caso de ser aprobada, será ejecutada tras el proceso de adjudicación que sea de aplicación. Ejecutada en su totalidad y concedidos los permisos que le sean de aplicación, empezará a contar el periodo de demostrativo de los ahorros que en general será de 12 meses. Transcurrido ese periodo, se calcularán los ahorros energéticos generados y se compararán con el periodo de referencia con los ajustes que le sean de aplicación.

3.- FACTURACIÓN DEL REPARTO DE AHORROS DE POR PROPUESTAS DE MEDIDAS DE MEJORA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.

La remuneración de las MMEE se realizará, en general, conforme al ahorro energético que se produzca en las instalaciones municipales donde se hayan implementado, originándose anualmente una factura de **“Reparto de Ahorros por Propuestas de Medidas de Mejora de Eficiencia Energética”**.

La forma de calcular la factura será la siguiente:

Para cada uno de los edificios, una vez implementada la MMEE, se contabilizará el consumo energético mensual del periodo demostrativo de ahorro y se comparará con el periodo de referencia acordado, con los ajustes que se acuerden para cada caso, que pueden ser:

- Superficies - Temperaturas, grados día - Horarios - Usos - Número de usuarios - Otros

A los consumos con los ajustes aplicados se le denominará Energía de Referencia: ERE.

En la medida de lo posible el periodo demostrativo de ahorro será de un año o lo que se haya convenido.

El precio de la energía se obtendrá de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{PEN} = \frac{\text{Facturación del término de energía, IVA no incluido, en el periodo analizado (euros)}}{\text{Energía consumida (kWh) en el citado periodo}}$$

Al consumo de un periodo a analizar en kWh de cada uno de los edificios donde se implementan MMEEs se le denominará Energía Actual: EAC.

Cuando se haya cumplido los 12 meses se realizará un cálculo de la energía ahorrada y del valor económico de esa energía. Si se produce ahorro, el 50% se abonará a la ADJUDICATARIA.

La fórmula que se empleará será la siguiente:

$$\text{AHORRO POR MMEE} = (\text{EAC} - \text{ERE}) * \text{PEN} * 0,5$$

La factura por Reparto de Ahorros por Propuestas de Eficiencia Energética será anual y única para todas las MMEEs y se presentará junto con la del mes de diciembre, si ya hubiesen podido determinarse los ahorros.

EJEMPLO:

a) MMEE 1 (instalación de detectores de presencia en pasillos)

Inicio del periodo de demostrativo de ahorro el 1/05/2024, finalización 30/04/2025

EER > EEA

EAC = 100.000 kWh

PEN = 0,10 euros/kWh (precio ponderado del precio de la energía)

ERE = 90.000 kWh

*AHORRO POR MMEE 1 = (100.000 – 90.000) * 0,10 * 0,5 = 500 €*

b) MMEE 2 (sustitución de bombas de distribución de calefacción)

Inicio del periodo de demostrativo de ahorro el 1/07/2024, finalización 30/06/2025

EER > EEA

EAC = 200.000 kWh

PEN = 0,12 euros/kWh (precio ponderado del precio de la energía)

ERE = 150.000 kWh

*AHORRO POR MMEE 2 = (200.000 – 150.000) * 0,12 * 0,5 = 3.000 €*

c) Por tanto, en diciembre de 2025 el AYUNTAMIENTO deberá abonar a la adjudicataria 3.500 €, previa expedición de una única factura realizada al efecto.

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LAS OBRAS Y ACTUACIONES DE INVERSIÓN (EXCLUSIVO LOTE 1)

1.- CONCEPTO DE OBRAS Y ACTUACIONES DE INVERSIÓN.

Dentro de este capítulo, se incluyen aquellas actuaciones que supongan la creación de infraestructuras o instalaciones, o un mayor valor del bien. Por tanto, se considerarán incluidas en este tipo las renovaciones, ampliaciones, modernizaciones, adecuaciones a normativa y mejoras que se den en los edificios municipales; sólo cuando supongan un aumento de su capacidad, rendimiento, eficiencia, sustitución o alargamiento de su vida útil.

Este tipo de trabajos pueden ser propuestos tanto por el **S.M.E.** como por la ADJUDICATARIA. Ésta, independientemente de donde venga la propuesta, presentará valoración económica de la actuación (siempre a los precios de la presente contratación) y una documentación técnica que justifique la actuación o la desaconseje; y si la envergadura de los trabajos lo requiriese, un planning de obra, estudio de seguridad con planificación de las actividades preventiva si es de aplicación, estudio de los ahorros energéticos previstos, o aquella documentación que estime pertinente el **S.M.E.**

Esta tipología de Obra y Actuaciones de Inversión se efectuará con personal distinto del destinado a los trabajos de mantenimiento o conservación básica y se podrán subcontratar a entidades especializadas, previa autorización del **S.M.E.**, teniendo una caracterización, aprobación y modo de ejecución/certificación y abono distinto al de las “obras y actuaciones de inversión” de este contrato, tal como se señala en apartado posterior.

2.- OBJETO DE OBRAS Y ACTUACIONES DE INVERSIÓN Y SU PRESUPUESTO.

Dentro de la presente licitación está prevista una dotación presupuestaria para la realización de inversiones en edificios municipales que no podrá rebasarse, y cuya ejecución no será obligatoria sino potestad municipal.

Como ya se ha indicado, el principal objeto de estas obras e inversiones es poder efectuar aquellas que mejoren la eficiencia energética o sostenibilidad de los edificios, sus instalaciones, su uso, o su accesibilidad; de forma que tengan un retorno económico medible a corto-medio plazo.

Excepcionalmente, por motivos de rapidez y urgencia, se podrá emplear esta dotación en otros trabajos de inversión distintos a los aquí señalados.

Será el **S.M.E.** quien decida las actuaciones que se vayan a llevar a cabo. Para ello, previamente deberá aceptar el presupuesto aportado por la ADJUDICATARIA.

De verificarse actuaciones de inversión de tipología “especial” que pueda conllevar subcontratación, se podrán aceptar presupuestos que no sigan la norma antes citada.

3.- PROCESO DE DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES DE INVERSIÓN.

Se ha señalado que este apartado incluye un conjunto de trabajos que por sus características exigen un estudio-presupuesto previo que, una vez aprobado, será ejecutado por la ADJUDICATARIA, bajo la inspección y la metodología de trabajo que determine el **S.M.E.**

En su elaboración se indicará el plazo de ejecución, el informe energético-económico o de viabilidad de la propuesta, las medidas de seguridad, las afecciones, ... Será revisado y/o aprobado por el **S.M.E.**, siendo éste quien determine la fecha de inicio de los trabajos y plazo en que deba desarrollarse, pudiendo limitar el horario de los trabajos para minimizar las afecciones a usuarios o vecinos de los edificios.

Previo al inicio de los trabajos se firmará un acta de replanteo que servirá de inicio de obra.

La ADJUDICATARIA tendrá informado al **S.M.E.** del comienzo y fin de los trabajos, así como de las interrupciones que justificadamente puedan suponer algún cambio sobre las fechas previstas de realización; interrupciones que deberán serle aprobadas.

En resumen, el proceso ordinario para la ejecución de este tipo de trabajos será el siguiente:

- 1) Por su propia iniciativa o por encargo del **S.M.E.**, la ADJUDICATARIA elaborará un estudio-presupuesto sobre la actuación susceptible de efectuarse, en las condiciones señaladas en los apartados anteriores, en el que deberá prever los medios humanos y/o materiales necesarios. Los medios necesarios para elaborar dicho estudio podrá contratarlos si no dispusiera de ellos, pero su coste no se podrá repercutir en el estudio-presupuesto.
- 2) Revisión y/o aprobación o no del citado estudio-presupuesto por parte del **S.M.E.**
- 3) Encargo a la ADJUDICATARIA de la ejecución de la obra, determinándose el inicio y duración de los trabajos.
- 4) Ejecución de los trabajos encomendados en tiempo y forma por la ADJUDICATARIA, en base a la documentación presentada y eventualmente al proyecto técnico. Previo al inicio de los trabajos, se firmará un acta de replanteo que servirá de inicio de obra. Los trabajos serán controlados por el **S.M.E.**
- 5) Presentación de la factura y documentación adicional señalada en los apartados anteriores, que servirá como certificación de fin de obra y que deberá ser aprobada por el **S.M.E.**

La realización de estos trabajos puede generar, en algunos casos, unos mantenimientos que deberán ser asumidos por la ADJUDICATARIA con el personal y medios del Mantenimiento Básico, sin derecho a indemnizaciones o aumento del precio del contrato.

Pamplona, mayo de 2023.

EL LICENCIADO EN DERECHO DE
CONSERVACIÓN URBANA,

EI INGENIERO TÉCNICO DE
CONSERVACIÓN URBANA,

EL DIRECTOR DE
CONSERVACIÓN URBANA,



ANEXO 1 – RELACION EDIFICIOS INDICATIVA, NO EXHAUSTIVA

LOTE1

EDIFICIO O LOCAL	UBICACION
------------------	-----------

COLEGIOS PUBLICOS	
CP Azpilagaña	C/ RIO ALZANIA 22, BAJO 3
CP Buztintxuri I	C/ VICTOR EUSA 1, BAJO
CP Buztintxuri II	C/ SANTOS A. OCHANDATEGUI 100, BAJO
CP Cardenal Ilundain	AVDA. MARCELO CELAYETA 117, BAJO 2
CP Doña Mayor de Navarra	PASEO DONANTES DE SANGRE 19, BAJO
CP Ermitagaña	PL/ PIO BAROJA S/N 1 BAJO 1
CP García Galdeano	C/ URROZ 30, BAJO, 6
CP Iturrama	C/ IÑIGO ARISTA 9, BAJO 7
CP Jose María Huarte	C/ VIRGEN DE UJUE 2, BAJO 2
CP Jose Vila	C/ TAJONAR 16, BAJO 2
CP Martín Zalba	C/ MARTIN ZALBA, PROX. 3, BAJO COLE
CP Mendillorri El Lago	C/ LAGO 6, BAJO 1
CP Mendillorri Elorri	C/ SEÑORIO DE ECHALAZ 5, BAJO 1
CP Nicasio Landa	C/ ETXABAKOITZ 6, BAJO 3
CP Lezkairu	C/ ADELA BAZO
CP Patxi Larraínzar	AVDA. MARCELO CELAYETA 15, BAJO
CP Rochapea	PASEO ENAMORADOS 32, BAJO 1
CP San Francisco	C/ SAN FRANCISCO 1, BAJO 1
CP San Jorge I	C/ DOCTOR JUARISTI 1, BAJO 4
CP San Juan de la Cadena	AVDA. SANCHO EL FUERTE 73, ENTREPLANTA
CP Sanducelay	AVDA. SAN JORGE 30, BAJO 4
CP Vazquez de Mella	C/ TEOBALDOS 13, BAJO 1
CP Víctor Pradera	AVDA. ZARAGOZA 51, BAJO 2
CP Lezkairu	C/ ADELA BAZO s/n.
IK Amaur	C/ ITURRAMA 43, 1 BAJO 1
IK Bernat Etxepare	C/ MARIA AUXILIADORA 4, BAJO 1
IK Hegoalde	C/ SEBASTIAN DE ALBERO 2, BAJO 1
Parvulario Ermitagaña	C/ BARTOLOME DE CARRANZA 12, BAJO 2
Parvulario Nicasio Landa	C/ ETXABAKOITZ 8, BAJO 1
Parvulario San Juan de la Cadena	AVDA. BAYONA 33, BAJO 3

EDIFICIOS MUNICIPALES	
Asociación	C/ BARTOLOME DE CARRANZA 54, BAJO, 3
Albergue Jesús y María	C/ COMPAÑÍA 4, BAJO
Almacén Conserjería	C/ SANTO DOMINGO 77 BIS, BAJO, 2
Almacén Cultura (Ermitagaña)	C/ ERMITAGAÑA 40, BAJO, 4
Almacén Mercaderes (Antigua Caja Ahorros de Navarra)	C/ MERCADERES 11, BAJO, 2
Almacén Municipal Conserjería (Acella)	C/ ACELLA 5, BAJO, 4
Almacén Muebles APEZTEGUIA	C/ MAYOR 14, BAJO, 2
Almacén Gigantes Buztintxuri	PASEO SANTA LUCIA, 74, BAJO
Almacén MERCAIRUÑA (Varias naves)	RECINTO MERCAIRUÑA, 2, BAJO
Almacén Obras (Mendebalde)	C/ IRUNLARREA 12, BAJO, 4



Antiguo Almacén Gigantes	C/ TUDELA 2, BAJO, 1
AparcaBicis C/ San Antón	C/ SAN ANTON, 7, BAJO, 2
AparcaBicis C/ Urzainqui	C/ URZAINQUI 14, BAJO, 2
Casa de las Mujeres - EMAD	C/ Aoiz, 11, BAJO 2
Apartamentos Tutelados Iturrama	C/ SERAFIN OLAVE 6, BAJO, 1
Apartamentos Tutelados Julián Gayarre	C/ JULIAN GAYARRE 12, BAJO, SEGE
Apartamentos Tutelados Milagrosa	C/ RIO URROBI 18, 1º A
Apartamentos Tutelados Rio Arga	PL/ ITURRIOTZEAGA, 7
Apartamentos Tutelados Sarasate	PASEO SARASATE, 6 3º
Apartamentos Tutelados Txoko Berri	C/ MONASTERIO DE TULEBRAS 3 ,BAJO, 1
Archivo Oficina Rehabilitacion	C/ SAN FRANCISCO 20, BAJO, 1
Asociación	C/ ERMITAGAÑA 34, BAJO, 2
Asociación Unzutziki	PASEO BUZTINTXURI, 2 , SEMISÓTANO, 1
Ayuntamiento (Casa Marceliano)	PL/ CONSISTORIAL 7 ,BAJO, 2
Bajera – Rochapea	PASEO ENAMORADOS 33, BAJO, 2
Bajera Autobuses (Garcia Ximenez 9 B1)	C/ GARCIA XIMENEZ 9, BAJO, 1
Bajera -Baroja Nessi 21	C/ CARMEN BAROJA NESSI 21, BAJO
Bajera -Baroja Nessi 41	C/ CARMEN BAROJA NESSI 41, BAJO
Bajera -Baroja Nessi 43	C/ CARMEN BAROJA NESSI 43, BAJO
Bajera C/ Zolina	C/ZOLINA, S/N
Bajera Ermitagaña	C/ BARTOLOME DE CARRANZA 16, BAJO, 2
Bajera Paseo Sandua 48	PASEO SANDUA 48, BAJO
Bajera Paseo Sandua 50	PASEO SANDUA 50, BAJO
Bajera Paseo Sarasate 4	PASEO SARASATE, 4 BAJO ,1
Bajera Paseo Sarasate 8	PASEO SARASATE, 4 BAJO, 8
Bajera Pintura Ayto	C/ BARTOLOME DE CARRANZA 66, BAJO, 2
Bajera UB Echavacoiz	GRUPO URDANOZ 1, BAJO, B
Bajera UB Echavacoiz	GRUPO URDANOZ ,7 BAJO, 3
Bajera Ermitagaña	C/ PREMIN DE IRUÑA 24 ESC. IZQ, BAJO
Bajera Milagrosa	Trav JUAN MARIA GUEL BENZU 8, BAJO, 2
Bajera Curia	C/ CURIA 8 ,BAJO, 1
Bajera-Elecciones	C/ CARMEN BAROJA NESSI 45, BAJO
Baños portátiles (sólo acometidas: electricidad, abastecimiento y saneamiento)	VARIAS UBICACIONES
Bar Bosquecillo	C/ BOSQUECILLO S/N, BAJO
Biblioteca Arriurdiñeta	PL/ ARRIURDIÑETA 4, BAJO, 1
Biblioteca Echavacoiz	C/ ETXABAKOITZ 4, BAJO, 1
Biblioteca Milagrosa	C/ ISAAC ALBENIZ 6, BAJO, 2
Biblioteca San Francisco	C/ FLORENCIO ANSOLEAGA 39, BAJO, 2
Biblioteca Yamaguchi	PL/ YAMAGUCHI 12, BAJO, 2
Bomba fecales URBANIZACIÓN ARANZADI	C/ VUELTA DE ARANZADI, PRÓX A BAJO 8
Bombas Mañueta	C/ MAÑUETA 11, 1º
Campa de Trinitarios	C/ BIURDANA
Campo Fútbol San Jorge	C/ DOCTOR REPARAZ 4-1, BAJO
Campo Fútbol Soto Lezcairu	C/ VALLE DE EGUES, PARCELA 2295, BAJO
Casa Ataun	C/ HILARION ESLAVA 14, BAJO 2
Casa de Baños	C/ HILARION ESLAVA 9, BAJO 3
Casa de la Juventud	C/ SANGUESA 30, BAJO 2
Casa Irujo	C/ VUELTA DE ARANZADI 4, BAJO 1
Casa Soto	C/ VUELTA DE ARANZADI
Casa Arraiza	C/ VUELTA DE ARANZADI



Casa Paderborn	PARQUE DE TEJERÍA 6, BAJO 1
CCIS Echavacoiz	GRUPO URDANOZ 4, BAJO A
CCIS Ermitagaña	C/ BARTOLOME DE CARRANZA 52, BAJO 2
CCIS Mendillorri	C/ CONCEJO DE ARDANAZ 4, BAJO 7
CCIS San Jorge	C/ DOCTOR LABAYEN 17, BAJO 2
CCIS Chantrea - Antiguo C. María auxiliadora	C/ CUENCA PAMPLONA, 24 BAJO 1
CCIS Mendillorri Nuevo (PassivHaus)	C/ CONCEJO DE SARRIGUREN 1, BAJO
Centro Cívico Iniciativa Social (Ermitagaña)	C/ ERMITAGAÑA 44, BAJO 2
Cementerio	CAMINO CEMENTERIO, 9 BAJO 1
Centro Asociaciones San Gregorio	C/ SAN GREGORIO 28, BAJO 2
Centro Social Cultural San Jorge	C/ SANDUCELAY 11, BAJO 3
Centro Transeuntes	C/ BIURDANA 1-BIS, BAJO
Chalet Caparroso	CAMINO CAPARROSO 4, BAJO 1
Chalet Gridillas	C/ SANDUCELAY 1, BAJO 1
C. Tranform Condestable	C/ MAYOR 2, BAJO
Ayuntamiento Pamplona - Casa Consistorial	PL/ CONSISTORIAL S/N.
Ayuntamiento Pamplona - Casa Seminario	PL/ CONSISTORIAL S/N.
Club Jubilados Chantrea	C/ MARÍA AUXILIADORA S/N
Club Jubilados Rochapea	C/ JOAQUIN BEUNZA 31 BAJO 1
Club Jubilados Mendillorri	C/ CONCEJO DE ALZUZA 12 BAJO
Club Jubilados Etxabakoiz	C/ ETXABAKOIZ, 4 Bajo 2
Comedor Social Navarrería	C/ NAVARRERIA 31 BAJO
Comedor Social Carmen	C/ DEL CARMEN 25, BAJO
Convento Agustinas	VUELTA DE ARANZADI, 23 BAJO 3
Cultura y Educación Descalzos	C/ DESCALZOS 72, BAJO 6
Salas Edificio Descalzos-Restaurante	C/ DESCALZOS 56
Edificios Cultural	PL/ CONDE DE RODEZNO 14, BAJO 1
Empleo Social Carbonilla	AVDA. MARCELO CELAYETA 51, BAJO 1
Escalera y comunes	AVDA. MARCELO CELAYETA (VARIOS)
Escalera y comunes	C/ SAN AGUSTIN
Escalera y comunes	BARRIO SAN PEDRO (VARIOS)
Escuela Formación	C/ MONASTERIO DE FITERO 15, BAJO 2
Escuela Lavaderos-Mº Viejo San Pedro	C/ ERROTAZAR 23-BIS, BAJO 3
Palacio Redin y Cruzat - Centro PL/RA	C/ MAYOR 33, BAJO 1
Escuela Taller Landaben	POLIG LANDABEN CALLE A 112, BAJO
Antigua Estación Autobuses	C/ YANGUAS Y MIRANDA 11, BAJO 1
Estación Autobuses Antigua. Consigna	C/ CONDE OLIVETO 4, BAJO 7
Evacuatorio Bosquecillo	C/ BOSQUECILLO TACONERA 6, BAJO 1
Evacuatorio Estación Autobuses	C/ CONDE OLIVETO 4, BAJO 1
Evacuatorio Media Luna	C/ EMILIO ARRIETA, PROX1 BAJO 1
Evacuatorio PL/ de la Cruz	C/ FRANCISCO BERGAMIN 8, BAJO 1
Fortín San Bartolomé	C/ ARALAR 1, BAJO
Frontón Mañueta	PL/ MERCADO SANTO DOMINGO 1, 1 BAJO 3
Galería Subterránea ARROSADIA	C/ BLAS DE LA SERNA PRÓX. 81, BAJO 2
Galería Subterránea SOTO LEZKAIRU	AVDA. JUAN PABLO II 1 BIS, BAJO
Galería Subterránea CASCO ANTIGUO	C/ SANTO DOMINGO
Garaje calle Garde	C/ GARDE
Local Milgroza-Antigua Escuela Infantil	C/ BLAS DE LA SERNA
Local Asociación Soto Lezkaiuru	C/ SOTO DE LEZKAIRU 1 F, BAJO 2
Local Asociación Barrio Azpilagaña	C/ BUENAVENTURA IÑIGUEZ, 20 BAJO



Local Descalzos	C/ DESCALZOS 25, BAJO LOC1
Servicios Generales C/ Tejería, (3 viv.)	C/ TEJERÍA NÚMS 1 - 3
Lazareto municipal	CAMINO DONAPEA, BAJO
Mercado Ensanche	C/ MERCADO NUEVO OLITE 24 BAJO 66
Oficina de Rehabilitación	C/ HILARION ESLAVA 3 BAJO 2
Oficinas Proyectos Estratégicos, Conservación Urbana	AVDA. EJERCITO 2, 9º OFIC
Oficinas Gerencia Urbanismo	AVDA. EJERCITO 2, 6º OFIC
Oficinas Urbanismo y Licencias	AVDA. EJERCITO 2, 5º OFIC
Pamplona Centro Histórico	C/ DESCALZOS 47, BAJO
Parque de Desinfección	C/ BIURDANA 1-B, BAJO
Parking Autocaravanas – Fosas	AVDA. GUIPUZCOA 32, BAJO 1 Trinitarios
Equipo de incorporacion socialaboral	PASEO ENAMORADOS 49, BAJO 2
Polideportivo Arrosadía	C/ TAJONAR 16, BAJO 3
Polideportivo Azpilagaña	C/ RIO ALZANIA, 22 BAJO 2
Polideportivo Orvina	C/ POLVORIN 25, BAJO 1
Polideportivo Rochapea	C/ NAZARIO CARRIQUIRI, 4 BAJO 1
Polideportivo Jose Mº Iribarren	C/ ERMITAGAÑA S/N, 1 BAJO 2
Oficinas ULTREIA – Camino de Santiago	C/ MAYOR 2,0 BAJO 2
Protección ciudadana	C/ MONASTERIO IRACHE, 2 BAJO 2
Sala Caldera Estación Autobuses	C/ YANGUAS Y MIRANDA, 13 BAJO 2
Sala Compañía	C/ COMPAÑIA 29, BAJO 2
Sala Compañía o Calderería	C/ COMPAÑIA 6, BAJO 1
Sala Escuela Idiomas	C/ COMPAÑIA 6, BAJO 3
Sala Gigantes	C/ YANGUAS Y MIRANDA 2-C, BAJO
Seminario San Juan	C/ MERCADO 9, BAJO 1
Servicios de Conservación Urbana	C/ MONASTERIO IRACHE 6, BAJO 3
Taller Profesional Empleo Social	PL/ PINTOR PARET 5, BAJO OBRA
Taller Soldadura Juslarrocha	PASEO ENAMORADOS 37, BAJO 6
UB Buztintxuri	PASEO SANTA LUCIA 6,0 BAJO
UB Casco Viejo	C/ JARAUTA 41, BAJO 1
UB Chantrea	C/ CUENCA DE PAMPLONA 24, BAJO
Ub Rochapea - Lavaderos	C/ ERROTAZAR 21-BIS, BAJO 1
UB Ensanche	C/ PADRE CALATAYUD 4, BAJO OBRA
UB Ermitagaña	C/ ERMITAGAÑA 30, BAJO 2
UB Milagrosa	C/ IRATI 11, BAJO 4
UB Echavacoiz	GRUPO URDANOZ ,7 BAJO 2
UB Orvina	C/ VILLAFRANCA 4, BAJO 6
UB San Jorge	C/ SANDUCELAY 7, BAJO 5
Viveros San Jorge	C/ PUENTE MILUCE 7, BAJO 4
Diversos apartamentos	C/ MERCED 17
Diversos apartamentos – Ed. Mercado Ensanche	CALLES AMAYA, GORRITI, OLITE y TAFALLA
Oficinas municipales	C/ ZAPATERIA 40, BAJO 1
Escuela Música – Joaquín Maya	C/ GENERAL CHINCHILLA 6, BAJO 2
Oficina Prevención Riesgos Laborales	C/ SERAFIN OLAVE 6,
Vivero Miluze (zona cedida)	MILUZE
Locales y edificios Ciudadela	AVENIDA EJERCITO
Almacén Sal	C/ BIURDANA 1-B, BAJO
Taconera – Riegos y Jardines	PARQUE TACONERA



LOTE2

EDIFICIO O LOCAL	UBICACION
VIVIENDAS	
Viviendas	ANTIGUA ESTACIÓN AUTOBUSES
Viviendas	C/ SAN PEDRO, DEL 7 AL 42
Viviendas	AVDA. MARCELO CELAYETA 114-124
Viviendas	MERCADO DEL ENSANCHE
Viviendas	C/ GARDE 10-20
Viviendas	PASEO SANDUA 48 - 50
Viviendas	PASEO SANTA LUCIA 60 - 74
Viviendas	C/ JARAUTA 43, 71 Y 81
Viviendas	TRAVESÍA NAZARIO CARRIQUIRI 2 Y 4
Viviendas	C/ ZAPATERIA 25
Viviendas	C/ MAYOR 14
Viviendas	C/ JOAQUÍN BEUNZA 31 Y 33

ANEXO 2.- RELACIÓN INDICATIVA, NO EXHAUSTIVA, DE APARATOS ELEVADORES, PUERTAS AUTOMÁTICAS Y MONTACARGAS

En Edificios y Colegios	Dirección	R.A.E	Marca	Tipo	Nº Paradas
Casa Consistorial (dcha.)	Plaza Consistorial	243	Schindler	Eléctrico	6
Casa Consistorial (izda.)	Plaza Consistorial	216	Schindler	Eléctrico	6
Casa Marceliano	C/ Mercado 7-9	8306	Orona	Hidráulico	6
Seminario San Juan	C/ Mercado 11	4110	Schindler	Eléctrico	5
Seminario San Juan	C/ Mercado 11	4111	Schindler	Eléctrico	5
Casa Seminario	C/ San Saturnino	3034	Schindler	Eléctrico	6
Pamplona Centro Histórico	C/ Mayor 59	11482	Thyssenkrupp	Hidráulico	6
Palacio Redín y Cruzat	C/ Mayor 65	22147	Orona	Hidráulico	4
Zapatería 40	C/ Zapatería, 40	4428	Zardoya -Otis	Hidráulico	3
C.P San Francisco	Plaza San Francisco	12372	Orona	Hidráulico	5
CL Jarauta 43	C/ Jarauta 43	5805	Orona	Eléctrico	5
Área Cultura en C/ Descalzos	C/ Descalzos 72	4538	Schindler	Hidráulico	4
Área Cultura en C/ Descalzos	C/ Descalzos 72	4539	Schindler	Hidráulico	4
Escuela Música	C/ General Chinchilla	14501	Schindler	Eléctrico	6
Apartamentos Merced, 15-17	C/ Merced 15-17	9313	Thyssenkrupp	Hidráulico	3
Evacuatorios Media luna	Parque Media Luna	10324	Thyssenkrupp	Hidráulico	2
Chalet Caparroso	Cuesta Labrit	11484	Thyssenkrupp	Hidráulico	3
Sala de Armas de Ciudadela	Avda. Del Ejército S/N	6067	Orona	Hidráulico	2
Área de Protección Ciudadana	C/ Monasterio Irache 2	9607	Orona	Eléctrico	3
Protección Ciudadana -Obras	C/ Monasterio Irache 6	2708	Schindler	Eléctrico	3
Protección Ciudadana -Obras	C/ Monasterio Irache 6	Montacargas	Schindler	Eléctrico	3



Protección Ciudadana -Obras	C/ Monasterio Irache 6	Montacargas	Schindler	Eléctrico	3
C.P. José María Huarte	C/ Virgen Ujue 2	4762	Idral	Hidráulico	3
C.P. San Juan de la Cadena	Avda. Sancho El Fuerte 75	7745	Zardoya -Otis	Hidráulico	3
Parvulario San Juan de la Cadena	C/ Monasterio Alloz S/N	13106	Orona	Hidráulico	2
Apartamentos Txokoberri	C/ Monasterio Tulebras	4134	Schindler	Eléctrico	6
C.P. Ermitagaña	Ronda Ermitagaña S/N	4181	Orona	Hidráulico	3
C.P. Azpilagaña	C/ Rio Alzania 22	4231	Kone	Hidráulico	4
Casa de la Juventud	C/ Sangüesa 30	12216	Thyssenkrupp	Hidráulico	7
Parvulario de San Jorge	C/ Doctor Juaristi 1	14223	Orona	Hidráulico	2
C.P. Víctor Pradera	Avda. Zaragoza 49	9223	Thyssenkrupp	Hidráulico	4
Ikastola Hegolade	C/ Sebastián Alberio 2	14929	Orona	Hidráulico	3
Apartamentos Tutelados Iturrama Pequeño	C/ Serafin Olave 6	10289	Orona	Eléctrico	10
Apartamentos Tutelados Iturrama Grande	C/ Serafin Olave 6	10290	Orona	Eléctrico	10
Escuela Taller Landaben	Polígono Landaben	9829	Thyssenkrupp	Hidráulico	2
C.P. San Jorge I	C/ Doctor Juaristi 1	4179	Orona	Hidráulico	4
C.P. San Jorge II	Avda. San Jorge S/N	4303	Kone	Hidráulico	3
C.P. Buztintxuri I	C/ Víctor Eusa 1	14466	Orona	Eléctrico	3
C.P. Buztintxuri II	C/ Víctor Eusa 1	21420	Orona	Eléctrico	3
Apartamentos Tutelados Rotxapea	Plaza Iturriotzaga 7	8993	Thyssenkrupp	Eléctrico	7
Escuela Taller San Pedro	C/ Virgen del Río	6467	Schindler	Hidráulico	2
C.P. Rochapea	Paseo Enamorados 32	15029	Orona	Hidráulico	3
C.P. Patxi Larraínzar	Travesía Ave Maria 3 A	12257	Orona	Eléctrico	3
C.P. Ave Maria	Travesía Ave Maria 3 A	12367	Orona	Hidráulico	3
Biblioteca Chantrea	Plaza Arriurdiñeta	11483	Thyssenkrupp	Hidráulico	2
C.P. Cardenal Ilundain	Avda. Marcelo Celayeta 117	9492	Schindler	Eléctrico	4
C.P. Doña Mayor de Navarra	C/ Canal 31	14013	Thyssenkrupp	Eléctrico	2
C.P. García Galdeano	C/ Valtierra 28	14930	Orona	Hidráulico	3
Ikastola Bernat Etxepare	C/ Maria Auxiliadora 20	15243	Thyssenkrupp	Eléctrico	5



C.P. Medillorri III-IV	C/ Del Lago 6	8838	Orona	Hidráulico	3
C.P. Mendillorri Martin de Zalba	C/ Martin de Salva S/N	11059	Thyssenkrupp	Eléctrico	3
Transeúntes	Parque Trinitarios	15576	Thyssenkrupp	Eléctrico	2
Apartamentos Gayarre	C/ Tenor Gayarre	15577	Thyssenkrupp	Eléctrico	9
Edificio antigua sede Caja Ahorros Pamplona	Avda. Del Ejército 2	6608	Ansal	Eléctrico	12
Edificio María Auxiliadora/Salesianas	C/ Cuenca de Pamplona 24	22407	Orona	Eléctrico	3
Biblioteca Echavacoiz	Grupo Urdanoz 5	17518	Zardoya -Otis	Eléctrico	2
Galerías Subterráneas Soto Lezcairu	Avda. Juan Pablo II	Montacargas	Thyssenkrupp	Hidráulico	2
Galerías Subterráneas Arrosadia	C/ Blas De La Serna	Montacargas	Hidral	Hidráulico	2
C.P. Azpilagaña	C/ Río Alzania 22	Montaplato	-	Eléctrico	2
Archivo Municipal (Minicarga Izq.)	C/ Mercado 11	Montacargas	Hidral	Hidráulico	2
Archivo Municipal (Minicarga Dcha.)	C/ Mercado 11	Montacargas	Hidral	Hidráulico	2
Archivo Municipal	C/ Mercado 11	Montacargas	-	Hidráulico	2
Edificio de Descalzos (Bar)	C/ Descalzos	13387	Zardoya -Otis	Eléctrico	3
C.P. Vázquez de Mella	C/ Teobaldos 13	17832	Orona	Eléctrico	3
Casa Irujo	Vuelta de Aranzadi 4	Montacargas	Imcalift	Eléctrico	3
EMAD – Casa de la Mujer	C/ Aoiz	22910	Orona	Eléctrico	4
C.P. José Vila	C/ Tajonar 4	Salvaescaleras			
Cohousing – Residencia y Oficinas	C/ Mayor 59		Thyssenkrupp	Eléctrico	5
Viviendas Protección Oficial	Paseo Sandua 48	8311	Thyssenkrupp	Eléctrico	9
Viviendas Protección Oficial	Paseo Sandua 50	8312	Thyssenkrupp	Eléctrico	9
Viviendas Protección Oficial	C/ Garde 10	5545	Orona	Electromecánico	6
Viviendas Protección Oficial	C/ Garde 12	5546	Orona	Electromecánico	6
Viviendas Protección Oficial	C/ Garde 14	5547	Orona	Electromecánico	6
Viviendas Protección Oficial	C/ Garde 16	5578	Orona	Electromecánico	6
Viviendas Protección Oficial	C/ Garde 18	5549	Orona	Electromecánico	6
Viviendas Protección Oficial	C/ Garde 20	5466	Orona	Electromecánico	6
Viviendas Protección Oficial	Travesía Nazario Carriquiri 2	5722	Giesa	Hidráulico	7



Viviendas Protección Oficial	Travesía Nazario Carriquiri 4	5723	Giesa	Hidráulico	7
Viviendas Protección Oficial	Paseo Santa Lucía 60	11095	Giesa	Hidráulico	6
Viviendas Protección Oficial	Paseo Santa Lucía 61	11094	Giesa	Hidráulico	6
Viviendas Protección Oficial	Paseo Santa Lucía 62	11093	Orona	Electromecánico	6
Viviendas Protección Oficial	Paseo Santa Lucía 72	11090	Orona	Electromecánico	6
Viviendas Protección Oficial	Paseo Santa Lucía 73	11086	Orona	Electromecánico	6
Viviendas Protección Oficial	Paseo Santa Lucía 74	11096	Orona	Electromecánico	6
Viviendas Protección Oficial	C/ Joaquín Beunza 31	8719	Thyssenkrupp	Eléctrico	7
Viviendas Protección Oficial	C/ Joaquín Beunza 33	8720	Thyssenkrupp	Eléctrico	7



Ascensores Urbanos	Dirección	R.A.E	Marca	Tipo	Nº Paradas
Descalzos I Urbano	C/ Descalzos	13388	Zardoya -Otis	Eléctrico	2
Descalzos II Urbano	C/ Descalzos	13389	Zardoya -Otis	Eléctrico	2
Monasterio de Irache Urbano	C/ Monasterio de Fitero	14132	Thyssenkrupp	Hidráulico	3
Club Natación Urbano	Parque de la Media Luna	15490	Thyssenkrupp	Eléctrico	2
Soto Lezkairu Urbano	Avda. Juan Pablo II	16322	Thyssenkrupp	Eléctrico	2
Isaac Albeniz I Urbano	C/ Isaac Albéniz	12244	Orona	Hidráulico	2
Isaac Albeniz II Urbano	C/ Isaac Albéniz	12245	Orona	Hidráulico	3
Plaza Felisa Munárriz	Plaza Felisa Munárriz	15582	Thyssenkrupp	Eléctrico	2
Echavacoiz - Grupo Urdanoz	Parque Echavacoiz Norte	16898	Thyssenkrupp	Eléctrico	2
Avda. Zaragoza Urbano	C/ Erletokieta	10266	Orona	Hidráulico	2
Mendillorri Urbano	C/ Señorío de Echalaz	21690	Thyssenkrupp	Eléctrico	2
Concepción Benítez I Urbano	C/ Concepción Benítez	20774	Orona	Eléctrico	2
Concepción Benítez II Urbano	C/ Concepción Benítez	20775	Orona	Eléctrico	2
Previsión Urbano Trinitarios					2

Rampas Mecánicas Urbanas	Dirección	R.A.E	Marca	Tipo	Nº Paradas
Rampa Abejeras (Subida)	C/ Abejeras		Schindler	Eléctrico	2
Rampa Abejeras (Bajada)	C/ Abejeras		Schindler	Eléctrico	2



ANEXO 3 - RELACIÓN DE TRABAJOS A REALIZAR, E INSTALACIONES OBJETO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO

Este documento presenta una lista indicativa, no exhaustiva, de aquellos trabajos de mantenimiento que puede serle encomendados efectuar al adjudicatario de esta licitación, para lo cual el adjudicatario deberá poner a disposición del Ayuntamiento de Pamplona los medios materiales y humanos necesarios para la reparación de averías o roturas que se produzcan, sustitución de elementos deteriorados que impidan o dificulten un normal funcionamiento de los edificios, conforme a las instrucciones que reciba del Servicio de Mantenimiento de Edificios.

También se adjunta una lista indicativa, no exhaustiva de las instalaciones objeto de mantenimiento preventivo y correctivo.

1. EDIFICACIÓN.

Reconocimiento y vigilancia periódica de posibles o potenciales asientos y, en todo caso, en el momento que se detecte algún movimiento anormal. En este último supuesto se incluye la colocación y vigilancia de testigos, apuntalamientos o cualquier operación necesaria y tendente a evitar la ruina de un edificio.

Localización y reparación de goteras. Impermeabilización de fugas. Ajuste o sustitución de elementos de coberturas deteriorados (tejas, placas de fibrocemento, planchas metálicas, pizarras, gravilla, aislantes, telas asfálticas, etc.). Limpieza de canalones y bajantes. Reposición de canalones, bajantes, piezas de sujeción, cazoletas, etc. Limpieza de las obstrucciones que se pueden dar en el tejado debidas a las instalaciones de energía solar. Limpieza de los paneles captadores fotovoltaicos, y reparación de estructuras para paneles solares.

Reconocimiento e inspección visual del estado de recubrimiento y aplacados de fachadas. Reparación y sujeción de zonas y elementos sueltos o rotos. Picado de revocos sueltos y cascotes que entrañan peligro. Lucidos puntuales o reposición de elementos deteriorados. Limpieza y eliminación de pintadas, carteles, pancartas, etc. Arreglo de desconchados nuevos en aleros y voladizos.

Picado de revocos sueltos y cascotes que entrañan peligro en interiores del edificio. Lucidos puntuales, en este caso con reposición de acabado y pinturas. Azulejados y soleras. Mantenimiento en condiciones de uso, con arreglo o reposición de pavimentos, revestimientos, techos, rodapiés y elementos puntuales. Aplicación de pintura periódica necesaria en los edificios para adecentar paredes, marcos y otros elementos que necesiten el mantenimiento mediante pintado.

Soldaduras de elementos de cierre o vallados necesarios para reparaciones o por seguridad.

Instalaciones objeto de mantenimiento preventivo y correctivo:

- a. Cimentación
- b. Estructura
- c. Cubierta
- d. Claraboya
- e. Lucernario
- f. Cerramiento exterior
- g. Muro Cortina
- h. Tabiquería
- i. Mamparas
- j. Cerramiento semitransparente:
 - j.1. Carpintería de Madera
 - j.2. Carpintería Metálica
 - j.3. Carpintería Plástica
 - j.4. Vidrios
- k. Puertas
- l. Acabados
- m. Barandillas
- n. Cierres y cerrajería
- o. Cercas y Vallas



2. INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES.

Mantenimiento en condiciones de uso con limpieza general de tuberías y arquetas. Solución de atascos, independientemente del origen de los mismos, inundaciones, roturas y sustitución de tubos. Ajuste o reposición en su caso de tapas de arquetas estancas, juntas y patés. Colocación y vigilancia de testigos, así como pruebas de velocidad, y dirección y caudal de aguas en la red. Localización de causa de humedades y reparación de las mismas.

Instalaciones objeto de mantenimiento preventivo y correctivo:

- a. Red de Aguas Residuales
- b. Red de Aguas Pluviales
- c. Sistema de Bombeo Agua Residual
- d. Sistema de Bombeo Agua Pluvial

3. INSTALACIÓN DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS Y AGUA CALIENTE SANITARIA (A.C.S.).

Mantenimiento en condiciones normales de uso de las instalaciones de agua fría y caliente. Con arreglo o sustitución de elementos rotos o deteriorados. Arreglo de atascos o problemas que afectan al funcionamiento normalizado de las instalaciones. Mantenimiento y arreglo de fugas de todo tipo, incluido arreglos de fontanería, calefacción y la albañilería correspondiente.

Instalaciones objeto de mantenimiento preventivo y correctivo:

- a. Acometida
- b. Contador de Agua Fría Sanitaria
- c. Contador de A.C.S.
- d. Red de Distribución de Agua Fría Sanitaria
- e. Red de Distribución de A.C.S.
- f. Acumulador de A.C.S.
- g. Acumulador de energía solar.
- h. Termo Eléctrico
- i. Bombas de Distribución
- j. Sistema de llenado.
- k. Griferías
- l. Aparatos Sanitarios
- m. Prevención, Detección y Corrección de Legionelosis

4. INSTALACIÓN DE GAS.

Instalaciones objeto de mantenimiento preventivo y correctivo:

- a. Contador de Gas
- b. Armario de Regulación ERM
- c. Instalación Receptora Individual
- d. Sala de Caldera a Gas

5. INSTALACIONES ELÉCTRICAS.

Reparación y sustitución de cuadros de protección, mecanismos, automatismos, fusibles, conductores, luminarias, lámparas, luminarias de emergencias. Pequeñas intervenciones que no impliquen alteración del centro de mando o de las condiciones de instalación de la red y equipos.

Instalaciones objeto de mantenimiento preventivo y correctivo:

- a. Líneas de Distribución
- b. Líneas de Socorro
- c. Contador Eléctrico
- d. Red de Tierras General
- e. Batería de Condensadores
- f. Cuadro General de Baja Tensión



- g. Cuadro Secundario de Baja Tensión
- h. Elementos de Protección y Maniobra
- i. Sistema de Control Automático
- j. Alumbrado Interior
- k. Alumbrado de Emergencia
- l. Alumbrado Exterior
- m. Alumbrado Especial
- n. Pararrayos
- o. S.A.I.

6. INSTALACIÓN DE TRANSPORTE.

Instalaciones objeto de mantenimiento preventivo y correctivo:

- a. Ascensor
- b. Salva-Escaleras
- c. Montacargas
- d. Puerta Automática

7. INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS (PCI).

Control de todos los sistemas de alarmas y contra incendios con las revisiones legales idóneas de todos los sistemas.

Instalaciones objeto de mantenimiento preventivo y correctivo:

- a. Sistema Automático Alarma y Detección Incendios
- b. Grupo de Presión Contra Incendios
- c. Red de Distribución Agua Incendio
- d. Boca de Incendio Equipada (BIE)
- e. Extintor
- f. Compuertas Cortafuegos
- g. Protección pasiva.

8. EQUIPOS DE PRODUCCIÓN DE CALOR, EQUIPOS DE PRODUCCIÓN DE FRÍO Y EQUIPOS DE CLIMATIZACIÓN.

Quedan comprendidas todas las instalaciones de calefacción, refrigeración y climatización existentes en los diversos edificios a mantener, sea cual sea su tipología.

Revisiones periódicas individualizadas de las distintas instalaciones, siguiendo la normativa y directrices que dicte la Dirección Técnica. Arreglo de averías, fugas, reparaciones y mejoras que puedan darse. Limpieza periódica de hogares de las calderas y salas técnicas. Sustituciones de elementos y todas las demás labores que pueda ordenar la Dirección Técnica.

Instalaciones objeto de mantenimiento preventivo y correctivo:

- a. Sistema de Regulación y Control Automático
- b. Calderas
- c. Quemador combustible gaseoso
- d. Sistema Energía Solar Térmica
- e. Unidad Enfriadora
- f. Equipo Autónomo
- g. Unidad Exterior VRV
- h. Unidad Interior VRV
- i. Bomba de Calor



- j. Radiador Calefacción de Agua
- k. Radiador Calefacción Eléctrico
- l. Intercambiador de Calor
- m. Depósito de Expansión
- n. Bomba de Circulación
- o. Red de Tuberías
- p. Red de conductos de aire
- q. Valvulería y accesorios
- r. Suelo Radiante Agua
- s. Aerotermo Agua
- t. Cortina Aire Eléctrica
- u. Fancoil
- v. Climatizador
- w. Ventilador-Extractor
- x. Equipos de Humectación
- y. Recuperador de Calor
- z. Compuerta Regulación Caudal de Aire
- aa. Difusores y Rejillas
- bb. Recinto

9. SISTEMAS FOTOVOLTAICOS DE GENERACIÓN DE ENERGÍA.

- a. Módulos fotovoltaicos
- b. Estructura soporte de paneles
- c. Protecciones eléctricas.
- d. Inversor
- e. Cables y conducciones eléctricas.
- f. Equipos de medidas.

10. OTRAS INSTALACIONES.

Instalaciones objeto de mantenimiento preventivo y correctivo:

- a. Alarma de Intrusión
- b. Antenas
- c. Redes de Comunicación y Trasmisión de Datos
- d. Equipamiento y Mobiliario
- e. Equipamiento Espacios Escénicos
- f. Equipamiento Sala
- g. Equipamiento Taller
- h. Equipamiento Cocina

11. INFORMES.

Se redactarán los informes, valoraciones, tasaciones, presupuestos, etc. que sean solicitados por el responsable del Servicio de mantenimiento de Edificios e irán firmadas por el Técnico correspondiente.



CONTROLES PERIODICOS MINIMOS A REALIZAR POR EL ADJUDICATARIO

En la oferta, los licitadores adjuntarán las gamas de Mantenimiento de las instalaciones técnicas de los Edificios e instalaciones de transporte.

Dichas gamas deberán cumplir con la Normativa Técnico-Legal vigente al respecto, además de seguir lo establecido en el "Libro del Edificio". En el caso de que no existiera el "Libro del Edificio" la empresa adjudicataria elaborará dicho "Libro del Edificio" quedando siempre a disposición municipal.

Se adjunta una relación de las gamas de mantenimiento preventivo mínimo que deberá realizar el adjudicatario en las instalaciones, que se completarán con las exigidas por la normativa correspondiente y sobre las que tendrá que realizar las mejoras que considere oportunas.

Leyenda de Periodicidades.	D = Periodicidad Diaria
	nD = Periodicidad cada n Días
	M = Periodicidad Mensual
	T = Periodicidad Trimestral
	S = Periodicidad Semestral
	A = Periodicidad Anual
	nA = Periodicidad Cada n Años

OPERACIONES:

EDIFICACIÓN

Azotea Transitable	
Limpieza de sumideros y calderetas	S
Revisión y limpieza de canalones	A
Cubierta no Transitable (Membrana)	
Limpieza de sumideros y calderetas	A
Revisión y limpieza de canalones	A
Cubierta Invertida Autoprotegida	
Limpieza de sumideros y calderetas	A
Revisión y limpieza de canalones	A

INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES

Red de Saneamiento	
Limpieza de sumideros de locales húmedos	S
Limpieza de sumideros de cubiertas transitables	S
Limpieza de sumideros de botes sifónicos	S
Limpieza de sumideros y calderetas de cubiertas no transitables	A
Revisión de colectores suspendidos	A
Limpieza de arquetas sumidero	A
Limpieza de arquetas pie de bajante o de paso	A
Sistema de Bombeo Aguas Residuales (Fecales y Pluviales)	
Limpieza de pozos de registro y bombas de elevación	A



INSTALACIÓN DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS Y AGUA CALIENTE SANITARIA (ACS)

Red de Agua Caliente Sanitaria (ACS)	
Apertura de grifos y duchas en locales húmedos Agua caliente	7D
Revisión de equipos de tratamiento de agua	M
Realizar purga en las válvulas de drenaje de las tuberías	M
Revisión general, estado, limpieza, funcionamiento de elementos terminales (grifos y duchas) AC	M
Revisión del vaso de expansión	M
Comprobación estanqueidad de válvulas de interceptación	S
Revisión y limpieza de filtros de agua	S
Revisión del sistema de control automático	S
Comprobación de la estanquidad de circuitos de tuberías	A
Determinación de legionela	A
Revisión general del funcionamiento de la instalación, incluyendo todos los elementos, reparando o sustituyendo aquellos elementos defectuosos	A
Revisión del estado del aislamiento térmico	A
Limpieza y desinfección de la red de ACS	A
Revisión de aparatos exclusivos para la producción de ACS de potencia térmica nominal <24 kW	4A

Acumulador de Agua Caliente Sanitaria	
Medir temperatura en depósito AC	D
Realizar purga del fondo de los acumuladores	7D
Revisión del estado general de conservación y limpieza en depósitos y acumuladores	T
Comprobación estanqueidad de válvulas de interceptación	S
Revisión y limpieza de filtros de agua	S
Revisión del sistema de control automático	S
Determinación de legionela	A
Revisión del estado del aislamiento térmico	A
Limpieza y desinfección de depósito de ACS	A

Termo Eléctrico	
Revisión del estado del aislamiento térmico	A
Revisión del sistema de preparación a ACS	A
Revisión de aparatos exclusivos para la producción de ACS de potencia térmica nominal <24kW	4A

Bombas de Circulación	
Comprobación tarado de elemento de seguridad, térmico, etc.	M
Revisión de bombas	M
Revisión y limpieza de filtro de aspiración de la bomba	T
Comprobación de la estanqueidad de válvulas de interceptación de bomba	T
Comprobación de estanquidad de circuitos de tuberías	A

INSTALACIÓN A GAS

Armario de Regulación, Estación de Regulación y Medida (ERM)	
Realizar prueba de estanqueidad de la instalación con detector o jabón	5A
Comprobar que el conjunto de regulación está en un lugar suficientemente ventilado y que dispone de armario ventilado al exterior	5A
Comprobar la inexistencia de aparellaje eléctrico en el mismo recinto que el conjunto de regulación sin que éste se encuentre en un armario estanco con ventilación al exterior	5A
Comprobar la inexistencia en el mismo recinto que el conjunto de regulación de calderas de calefacción y/o agua caliente que utilicen otro combustible distinto al gas suministrado, sin estar el conjunto de regulación en el interior de un armario estanco que ventile al exterior	5A
Comprobar que la zona no es inundable	5A
Comprobar que el conjunto de regulación no está en una zona de uso común, sin estar éste protegido en el	5A



interior de un armario cerrado y ventilado	
Comprobar que el conjunto de regulación no dispone de válvula de seguridad por máxima en MPA >100mbar o MPB	5A
Comprobar que el conjunto de regulación dispone de válvula de seguridad de mínima presión cuando no existe en las instalaciones individuales	5A

Sala de Calderas a Gas	
Se comprobará el sellado hidráulico del sistema de desagüe de la sala de calderas	S
Se comprobará el correcto funcionamiento del conjunto de detección, corte, ventilación mecánica y extracción	S
Comprobar que el conjunto de regulación está en un lugar suficientemente ventilado y que dispone de un armario suficientemente ventilado al exterior.	A
Comprobar la inexistencia de aparellaje eléctrico en el mismo recinto que el conjunto de regulación sin que éste se encuentre en un armario estanco con ventilación al exterior	A
Comprobar la inexistencia en el mismo recinto que el conjunto de regulación de calderas de calefacción y/o agua caliente que utilicen otro combustible distinto al gas suministrado, sin estar el conjunto de regulación en el interior de un armario estanco que ventile al exterior	A
Comprobar que la zona no es inundable	A
Comprobar que el conjunto de regulación no está en una zona de uso común, sin estar éste protegido en el interior de un armario cerrado y ventilado	A
Comprobar que el conjunto de regulación no dispone de válvula de seguridad por máxima en MPA >100mbar o MPB	A
Comprobar que el conjunto de regulación dispone de válvula de seguridad de mínima presión cuando no existe en la instalación común	A
Comprobar que no existen materiales no autorizados en las tuberías, uniones y accesorios	A
Comprobar que no existen conducciones eléctricas en contacto con las de gas	A
Comprobar que existen vainas en las tuberías que atraviesan cámaras, cielos rasos, altillos o dobles techos	A
Comprobar que existen protección mecánica en tuberías donde sea preciso	A
Comprobar las distancias órganos móviles tienen las distancias correctas	A
Comprobar que las instalaciones que discurren por sótanos, semisótanos, garajes o aparcamientos cumplen con la normativa vigente	A
Comprobar la correcta ventilación del recinto	A
Comprobar la inexistencia de aparellaje, maquinaria y/o contador eléctrico, a menos de 20 cm del contador	A
Comprobar que la iluminación de la sala de calderas es del tipo estanco y/o el cableado eléctrico está contenido dentro de un tubo metálico	A
Comprobar que las dimensiones de la puerta de acceso son las adecuadas, y/o se abre en el sentido de salida de la misma y/o dispone de cerradura con llave desde el exterior, y/o es de material que reúne las características de resistencia al fuego RF 60	A
Comprobar que la sala dispone de una superficie no resistente de al menos 1 m2 independientemente del acceso al local y de las aberturas de ventilación, que dé directamente al exterior, y dispone de dispositivos que aporten unas condiciones equivalentes de seguridad	A
Comprobar que la sala de calderas cumple los requisitos sobre su emplazamiento y/o acceso, según lo establecido en la norma UNE 60601	A
Comprobar que existen o no están situados en el exterior de la puerta y en lugar y forma visible las inscripciones/carteles identificativos de la sala de calderas	A
Comprobar que la sala de calderas de potencia igual o inferior a 70 kW, dispone del correspondiente certificado en el que conste que se ha efectuado el mantenimiento periódico de la instalación, o el que se presenta esté en vigor	A
Comprobar que la sala de calderas de potencia superior a 70 kW dispone de libro de mantenimiento, o consta en el mismo el haber pasado la última revisión	A
Realizar inspección o revisión periódica a la instalación interior de gas por empresa suministradora o instalador autorizado, según el caso	5A



INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Líneas de Distribución	
Comprobar el reapriete de las conexiones de líneas a cuadros	A
Verificar el estado de los conductores	A
Medir la resistencia de aislamiento de los conductores	A

Red de Tierras General	
Medir la resistencia de tierra	A
Desenterrado de electrodos y conductores de enlace, si procede	5A

Batería de Condensadores	
Limpiar y lijar los contactos de los contactores	A
Revisar la operatividad de las resistencias de descarga	A
Comprobar que no existen condensadores perforados	A
Comprobar la resistencia de aislamiento de los conductores	A
Limpieza del equipo	A

Cuadro General de Baja Tensión	
Verificar y anotar la resistencia de la red de tierras	S
Reapriete de contactos eléctricos	A
Comprobar ausencia de calentamientos anormales	A
Verificar intensidad de disparo de las protecciones	A
Verificar la resistencia de aislamiento de los conductores	A
Verificar la relación sección/intensidad	A
Verificar y contrastar los valores medidos por los equipos de cabecera	A
Limpieza de cuadro	A
Revisión y estado general	A
Inspección por O.C.A. (Sólo en Edificios de Pública Concurrencia)	5A

Cuadro Secundario de Baja Tensión	
Verificar y anotar la resistencia de la red de tierras	S
Reapriete de contactos eléctricos	A
Comprobar ausencia de calentamientos anormales	A
Verificar intensidad de disparo de las protecciones	A
Verificar la resistencia de aislamiento de los conductores	A
Verificar la relación sección/intensidad	A
Verificar y contrastar los valores medidos por los equipos de cabecera	A
Limpieza de cuadro	A
Revisión y estado general	A
Inspección por O.C.A. (Sólo en Edificios de Pública Concurrencia)	5A

Alumbrado Interior	
Limpiar luminarias, emisores y difusores	T
Sustituir emisores de luz por bajo rendimiento o límite de vida	T

Alumbrado de Emergencia	
Revisión ocular externa de todos los componentes	T
Verificación integral de la instalación	A
Comprobar el nivel de iluminación en recintos ocupados por personas o vías de evacuación	A
Comprobar el nivel de iluminación en inicios de vías de evacuación o en zonas donde existan instalaciones	A
Verificar la entrada en funcionamiento automática en fallo de generales o con la tensión baje por debajo del 70% nominal	A
Verificación de su funcionamiento al menos durante una hora	A



Alumbrado Exterior	
Revisión ocular externa de todos los componentes	T
Verificación integral de la instalación	A
Alumbrado Especial	
Revisión ocular externa de todos los componentes	T
Verificación integral de la instalación	A
Pararrayos	
Verificación visual de que cualquier extensión o modificación de la estructura protegida necesita o no la instalación de disposiciones complementarias de protección	A
Verificación visual de la continuidad eléctrica de los conductores	A
Verificación visual de la fijación de los diferentes componentes y de las protecciones mecánicas	A
Verificación visual de que ninguna parte esté afectada por la corrosión	A
Verificación visual de que las distancias de seguridad sean respetadas y las uniones equipotenciales sean suficientes y estén en buen estado	A
Medición de la continuidad eléctrica de los conductores no visibles	A
Medición de las resistencias de los conductores de tierra	A
Deberá ser revisado cuando se produzca cualquier modificación o reparación de la estructura protegida o tras cualquier impacto de rayo registrado sobre la estructura	
Sistema de Alimentación Ininterrumpida (S.A.I.)	
Desconectar alimentación de red provocando la descarga de las baterías hasta el valor que marque el fabricante	A
Limpiar y lijar los contactos de los contactores	A
Comprobar y engrasar los bornes de las baterías	A
Comprobar la intensidad de descarga en las baterías secas	A
Comprobar la densidad del electrolito de las baterías húmedas	A
Comprobar la actuación del by-pass estático, si es posible	A
Comprobar la resistencia de aislamiento de los conductores	A
Reapriete de contactos eléctricos	A
Limpieza del equipo	A

INSTALACIÓN DE TRANSPORTE

Ascensor Eléctrico	
Comprobación aspectos componentes cabina	M
Comprobación alarma, stop y abrir puertas	M
Comprobación arranque, confort de parada y nivelación	M
Comprobación apertura, reapertura y cierre puertas de cabina	M
Comprobación funcionamiento y señalización puertas de piso	M
Limpieza y revisión de puertas de cabina, operador	M
Comprobar luz emergencia	M
Comprobación estado patinaje y tensión de cables	M
Comprobación de finales y conmutadores	M
Comprobación de impulsos y detectores	M
Comprobación freno	T
Limpieza de pisaderas puertas de cabina	T
Limpieza de cuarto de máquinas	S
Comprobación nivel aceite motores, máquinas y fuga	S
Limpieza de foso	S
Limpieza y revisión de cuadros y protecciones	S
Limpieza y revisión de máquina	S
Comprobación del cable limitador y tensa-limitador	S
Limpieza y lubricación limitador, si tiene	S



Comprobación amarre contrapeso	A
Comprobación amarre cabina	A
Verificar paracaídas y articulaciones	A
Limpiar rozaderas contrapeso	A
Limpiar hueco y engrase de guías	A
Comprobación de fijaciones y aislamiento de cabina	A
Comprobación de rozadera de cabina	A
Limpieza techo cabina	A
Limpieza bajo cabina	A
Inspección por O.C.A.	2A
Inspección por O.C.A.	4A
Inspección por O.C.A.	6A

Ascensor Hidráulico	
Comprobación de aspectos componentes cabina	M
Comprobación de alarma, stop y abrir puertas	M
Comprobación del arranque, confort de parada y nivelación	M
Comprobación de la apertura, reapertura y cierre puertas de cabina	M
Comprobación del funcionamiento y señalización puertas de piso	M
Comprobar renivelación y reenvíos	M
Limpieza de pisaderas puertas de cabina	M
Limpieza y revisión de puertas de cabina y autoleva	M
Comprobar luz emergencia	M
Comprobar finales y conmutadores	M
Verificar impulsores y detectores	M
Comprobar fugas mangueras/tuberías	M
Limpieza de foso	T
Limpieza y revisión de cuadros y protecciones	T
Limpieza y revisión elementos de central	T
Limpieza y lubricación limitador, si tiene	T
Comprobar cable limitador y tensor limitador, si tiene	T
Limpieza de cuarto de máquinas	S
Limpieza y estado cabezal, poleas y rozaderas	S
Limpieza bajo cabina	S
Limpieza techo cabina	S
Verificar amarracables lado pedestal	A
Verificar estado y tensión de cables	A
Limpiar hueco y engrase de guías	A
Probar restamatic	A
Comprobar fugas pistón y estado retenes/rescatadores	A
Comprobar fijaciones y aislamiento de cabina	A
Limpieza y revisión refrigerador	A
Comprobar Rozadera/rozadera de cabina	A
Comprobar nivel y estado de aceite central	A
Comprobación del estado amarracables cabina	A
Verificar paracaídas y articulaciones	A
Inspección por O.C.A.	2A
Inspección por O.C.A.	4A
Inspección por O.C.A.	6A



Salva-Escaleras	
Comprobación del arranque, parada y nivelación en planta	S
Comprobación de funcionamiento de botoneras	S
Revisión de niveles de aceite en motor del grupo tractor, detección de fugas	S
Limpieza y revisión de cuadro de maniobra y protecciones (interruptores diferenciales, magnetotérmicos)	S
Revisión general de máquina/central, limpieza	S
Limpieza y revisión de elementos de la central hidráulica	S
Revisión de las rozaderas y rodaderas, limpieza y sustitución si fuera necesario	S
Verificación de finales de recorrido, conmutadores de planta. Actuación mecánica de los mismos, comprobación de detectores de planta (estado y situación de pantallas o imanes), impulsores y fotorruptores	S
Comprobación de la estanquidad de los circuitos y contactos eléctricos en el exterior	S
HIDRÁULICOS: Revisión de autonivelación y reenvíos	S
HIDRÁULICOS: Revisión de fugas de pistón, retenes, mangueras, etc.	S

Montacargas	
Comprobar estado de central hidráulica y pérdidas de aceite	T
Revisar cilindro hidráulico	T
Comprobar seguridades de las puertas	T
Revisar botoneras de planta	T
Comprobar estado y amarre de los cables de suspensión	T
Engrasar poleas de desvío	T
Revisar estado de los cables de suspensión en las puertas de guillotina	T
Comprobar estado de las conexiones en cuadro de maniobra	S
Limpieza del foso	S

Puerta Automática	
Comprobar la estanquidad del cuadro y que no existe polvo en el interior	T
Destapar mecanismo de puerta	T
Comprobar correa transmisión	T
Comprobar detectores de presencia	T
Comprobar fotocélulas	T
Comprobar radar	T
Comprobar cierre	T
Comprobar tiempo de cierre	T
Comprobar distancia de apertura	T
Comprobar cristales la inexistencia de cristales rotos	T
Comprobar la batería de emergencia	T

INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS (PCI)

Sistema Automático Alarma y Detección Incendios	
Comprobación de funcionamiento de las instalaciones (con cada fuente de suministro)	T
Sustitución de pilotos, fusibles, etc., defectuosos	T
Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornas, reposición de agua destilada, etc.)	T
Verificación integral de la instalación	A
Limpieza del equipo de centrales y accesorios	A
Verificación de uniones roscadas o soldadas	A
Limpieza y reglaje de relés	A
Regulación de tensiones e intensidades	A
Verificación de los equipos de transmisión de alarma	A
Prueba final de la instalación con cada fuente de alimentación	A



Grupo de Presión Contra Incendios	
Comprobar la presión de agua o aire de cada manómetro	7D
Comprobar la posición correcta de todas las válvulas principales de cierre	7D
Arranque automático de la bomba reduciendo la presión de agua en el dispositivo de arranque	7D
Verificar y registrar la presión de arranque al arrancar la bomba	7D
Verificación por inspección de todo elemento,: válvulas mandos, alarmas, motobombas, accesorios, señales, etc.	T
Comprobación de funcionamiento, automático y manual de la instalación, según instrucciones del fabricante	T
Verificación de niveles (agua, aceite, etc.)	T
Verificación de accesibilidad a elementos, limpieza general, ventilación de salas de bombas, etc.	T
Verificar el funcionamiento del abastecimiento eléctrico auxiliar de generadores con motor diésel, (si procede)	T
Accionamiento y engrase de válvulas	S
Verificación y ajuste de prensaestopas	S
Verificación de velocidad de motores a diferentes cargas	S
Comprobación de alimentación eléctrica, líneas y protecciones	S
Revisar los filtros y limpiarlos si hace falta	A
Prueba de caudal de bombas automáticas, comprobar que da los valores de presión y caudal de la placa de características	A
Gama de mantenimiento anual de motores y bombas de acuerdo con las instrucciones del fabricante	A
Limpieza de filtros y elementos de retención de suciedad en alimentación de agua	A
Prueba en las condiciones de su recepción, con realización de curvas del abastecimiento con cada fuente de agua y de energía	A

Boca de Incendio Equipada (BIE)	
Comprobar la buena accesibilidad y ubicación de los equipos	T
Inspeccionar todos los componentes, procediendo a desenrollar la manguera en toda su extensión y accionando la boquilla caso de ser varias posiciones	T
Comprobar por lectura del manómetro la presión de servicio	T
Limpieza del conjunto y engrase de cierres y bisagras del armario	T
Inspección visual del estado de conservación y limpieza de las BIE's, se realizará al 50% de ellas con el fin de revisar el 100% a lo largo del año	S
Revisión general del funcionamiento de los elementos (BIE's) reparando o sustituyendo los elementos defectuosos	A
Desmontar la manguera y ensayo de ésta en lugar adecuado	A
Comprobación del correcto funcionamiento de la boquilla en sus distintas posiciones y del sistema de cierre	A
En BIE 25 siempre que sea posible, desenrollar en toda su longitud, cerrar lanza y abrir la válvula. Una vez la manguera llena comprobar que no existen fugas. Vaciar el contenido en un recipiente adecuado, cerrando la válvula y abriendo la lanza	A
Comprobación de la estanqueidad de los racores y manguera y estado de las juntas	A
Comprobación de la indicación del manómetro con otro de referencia acoplado en el racor de conexión de la manguera	A
Someter a la manguera a una presión de prueba de 15 bar	5A

Extintor	
Comprobación de la accesibilidad, buen estado de conservación y que están en el lugar signado.	T
Comprobación del peso y presión, en su caso, y que son adecuados para el riesgo a proteger.	T
Inspección ocular del estado externo de las partes mecánicas (boquilla, válvula, manguera, etc)	T
Inspección ocular de seguros, precintos, inscripciones, etc	T
Comprobar que la última fecha de retimbrado es inferior a 5 años	A
Comprobación del peso y presión, en su caso	A
Comprobación del estado del agente extintor, peso y aspecto externo del botellín de presión, si existe	A
Inspección ocular del estado de la manguera, boquilla, lanza, válvulas y partes mecánicas	A
Retimbrado de extintor (tres retimbrados como máximo)	Q



Compuertas Cortafuegos	
Verificar ausencia de obstáculos	S
Prueba de fiabilidad del funcionamiento manual y automático	S
Verificación del cierre de las compuertas	S
Limpieza de las compuertas	A

EQUIPOS DE PRODUCCIÓN DE CALOR, EQUIPOS DE PRODUCCIÓN DE FRÍO Y EQUIPOS DE CLIMATIZACIÓN

Sistema de Regulación y Control Automático	
Revisión del sistema de control automático	S

Caldera de Agua Caliente de 20 kW<P<70 kW	
Comprobación y limpieza, si procede, de circuito de humos de calderas	A
Comprobación y limpieza, si procede, de conducto de humos y chimenea	A
Limpieza del quemador de la caldera	A
Revisión del vaso de expansión	A
Comprobación estanqueidad de cierre entre quemador y caldera	A
Revisión general de calderas de gas	A
Revisión general de calderas de gasóleo	A
Comprobación estanquidad de circuito distribución, solo en caldera	A
Comprobación niveles de agua en circuito de caldera	A
Comprobación estanquidad de válvulas de interceptación, sólo de caldera	A
Revisión del sistema de control automático	A
Revisión del estado del aislamiento, solo en caldera	A
Medir la temperatura del agua en entrada y salida (ΔT^a)	2A
Medida de la temperatura ambiente del local o de la sala de máquinas	2A
Medida de la temperatura de los gases de combustión	2A
Medida del contenido de CO y CO ₂ en los productos de la combustión	2A
Medida del índice de opacidad de los humos en combustibles sólidos o líquidos y de contenido de partículas sólidas en combustibles sólidos	2A
Medir el tiro de la caja de humos	2A
ANÁLISIS Y EVALUACIÓN PERIÓDICA DEL RENDIMIENTO	
Medición del rendimiento instantáneo y análisis del mismo ($\eta=P/P_{abs}$)	2A
Medida del caudal de combustible instantáneo en (m ³ /h ó kg/h) (Cg)	2A
Medición del caudal de agua en caldera "C"	2A
Potencia cedida por el combustible (P_{abs}); $P_{abs} = C_g \times PCI$; donde Cg es el caudal medido de combustible y PCI es el poder calorífico del combustible (PCI del gas natural = 9500 Kcal/m ³ ; PCI del gas propano = 11000 Kcal/kg; PCI gasóleo = 9400 Kcal/kg)	2A
Potencia térmica del generador (P). Si existe contador de energía se recogerá el registro, si no es así, lo obtenemos de la siguiente expresión ($P = C \times p \times C_p \times \Delta T^a$), donde: P es la potencia instantánea del equipo (frig/h); C es el caudal de agua que circula por la caldera	2A
Inspección periódica del generador de calor	5A
Inspección periódica de la instalación completa	15A

Caldera de Agua Caliente de 70 kW<P<1000 kW	
Limpieza del quemador de la caldera	M
Comprobación estanqueidad de cierre entre quemador y caldera	M
Comprobación niveles de agua en circuito de caldera	M
Comprobación tarado de elementos de seguridad	M
Medida de la temperatura o presión del fluido portador en entrada y salida del generador de calor (ΔT^a)	T
Medida de la temperatura ambiente del local o de la sala de máquinas	T
Medir la temperatura de los gases de combustión	T
Medida del contenido de CO y CO ₂ en los productos de la combustión	T



Medida del índice de opacidad de los humos en combustibles sólidos o líquidos y de contenido de partículas sólidas en combustibles sólidos	T
Medir el tiro de la caja de humos	T
ANÁLISIS Y EVALUACIÓN PERIÓDICA DEL RENDIMIENTO	
Medición del rendimiento instantáneo y análisis del mismo. ($\eta = P/P_{abs}$)	T
Medida del caudal de combustible instantáneo en (m ³ /h ó kg/h) (Cg)	T
Medición del caudal de agua en caldera "C"	T
Potencia cedida por el combustible (P_{abs}); $P_{abs} = C_g \times PCI$; donde Cg es el caudal medido de combustible y PCI es el poder calorífico del combustible (PCI del gas natural = 9500 Kcal/m ³ ; PCI del gas propano = 11000 Kcal/kg; PCI gasóleo = 9400 Kcal/kg).	T
Potencia térmica del generador (P). Si existe contador de energía se recogerá el registro, si no es así, lo obtenemos de la siguiente expresión ($P = C \times p \times \Delta T^a$), donde: P es la potencia instantánea del equipo (frig/h); C es el caudal de agua que circula por la caldera, medido con el caudalímetro (m ³ /h); p = Densidad del agua (kg/m ³); Cp = es el calor específico del agua (1 kcal/kg°C); ΔT^a = Diferencia de temperatura entre la temperatura de impulsión y retorno del agua (°C)	T
Comprobación y limpieza, si procede, de circuito de humos de calderas	S
Revisión del sistema de control automático	S
Comprobar el estado del material refractario	S
Revisión y limpieza de filtros de agua, si existen, sólo en caldera	S
Comprobación y limpieza, si procede, de conducto de humos y chimenea	S
Comprobación estanqueidad de válvulas de interceptación, sólo de caldera	S
Revisión general de calderas de gas	A
Revisión general de calderas de gasóleo	A
Comprobación estanqueidad de circuito distribución, solo en caldera	A
Revisión del estado del aislamiento, solo en caldera	A
Inspección general de la caldera	A
Medir espesores si se detectan corrosiones o desgastes anormales	A
Comprobar los órganos de seguridad y automatismos	A
Realizar siguientes pruebas de presión, a contar a partir de la segunda prueba de presión	3A
Realizar primera prueba de presión (a los 5 años de su entrada en servicio)	5A
Realizar segunda prueba de presión (a los 10 años de su entrada en servicio)	10A
INSPECCIONES PERIÓDICAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA	
Inspección periódica de la instalación completa	15A
Inspección periódica del generador de calor	

Caldera Eléctrica de Agua Caliente de 20 kW<P<70 kW	
Revisión del vaso de expansión	A
Comprobación estanqueidad de circuito distribución, solo en caldera	A
Comprobación niveles de agua en circuito de caldera	A
Comprobación estanqueidad de válvulas de interceptación, sólo de caldera	A
Revisión del sistema de control automático	A
Revisión del estado del aislamiento, solo en caldera	A
Medir la temperatura del agua en entrada y salida (ΔT^a)	2A
Medida de la temperatura ambiente del local o de la sala de máquinas	2A
ANÁLISIS Y EVALUACIÓN PERIÓDICA DEL RENDIMIENTO	
Medición del rendimiento instantáneo y análisis del mismo. ($\eta = P/P_{abs}$)	2A
Medición del caudal de agua en caldera "C"	2A
Potencia eléctrica absorbida, medida con pinza en kW (P _{abs}).	2A
Potencia térmica del generador (P). Si existe contador de energía se recogerá el registro, si no es así, lo obtenemos de la siguiente expresión ($P = C \times p \times \Delta T^a$), donde: P es la potencia instantánea del equipo (kcal/h); C es el caudal de agua que circula por el circuito	2A
Inspección periódica del generador de calor	5A
Inspección periódica de la instalación completa	15A



Quemador de Combustible Gaseoso	
Comprobación tarado de elementos de seguridad	M
Limpieza del quemador de la caldera	M
Revisión del sistema de control automático	S

Sistema de Energía Solar	
Lectura de la temperatura del circuito secundario	D
Inspección visual de ausencia de condensaciones en colectores en las horas centrales del día	T
Inspección visual de ausencia de agrietamientos y deformaciones en las juntas de los captadores	T
Inspección visual de ausencia de corrosión, deformaciones, fugas, etc. en el absorbedor de los captadores.	T
Inspección visual de ausencia de fugas en las conexiones entre colectores	T
Inspección visual de ausencia de degradación e indicios de corrosión en estructura de captadores y apriete de tornillos	T
Vaciado del aire del botellín de los purgadores manuales	T
Purgado de la acumulación de lodos de la parte inferior del depósito acumulador solar	T
Medida del consumo de agua caliente sanitaria	T
Medida de la contribución solar	T
Inspección visual de ausencia de deformaciones, oscilaciones y ventanas de respiración de la carcasa de captadores	S
Limpieza de los cristales de los captadores	S
Inspección visual de ausencia de humedad y fugas en tubería, aislamiento y sistema de llenado de circuito primario	S
Inspección visual de la ausencia de humedad y fugas en la tubería y aislamiento del circuito secundario	S
Inspección visual de la degradación de protección y uniones y ausencia de humedad en aislamiento situado al exterior	S
Comprobación de la presión del vaso de expansión cerrado	S
Comprobación del nivel del vaso de expansión abierto	S
Comprobación del funcionamiento del sistema de llenado	S
Inspección visual de las uniones y ausencia de humedad en aislamiento situado al interior	A
Comprobación del desgaste de los ánodos de sacrificio de depósitos	A
Comprobación del buen funcionamiento de los ánodos de corriente impresa	A
Comprobación de la ausencia de humedad en el aislamiento del depósito acumulador solar	A
Control del funcionamiento de eficacia y prestaciones del intercambiador de placas o serpentín del sistema de intercambio	A
Limpieza del intercambiador de calor de placas o serpentín	A
Comprobación de densidad y pH del fluido caloportador	A
Control de funcionamiento y limpieza de purgadores automáticos	A
Comprobación de la estanqueidad de las bombas	A
Comprobación del funcionamiento de las válvulas de corte para evitar agarrotamientos	A
Comprobación del funcionamiento de las válvulas de seguridad	A
Comprobación de que el cuadro eléctrico está cerrado	A
Comprobación del funcionamiento del control diferencial	A
Comprobación del funcionamiento del termostato	A
Comprobación del funcionamiento del sistema de medida	A
Comprobación del funcionamiento del sistema de energía auxiliar	A
Comprobación del funcionamiento de las sondas de temperatura	A
Efectuar prueba de presión y estanqueidad al circuito hidráulico	2A
Inspección de la instalación de energía solar	

Equipo Autónomo de P<70 kW	
Comprobar la operatividad de la unidad	M
Comprobación de la estanquidad y niveles de refrigerante y aceite	A
Revisión de equipos	A
Comprobar la operatividad del control, termostato interior, etc.	A



Revisión y limpieza de filtro de aire	A
Limpieza de evaporador	A
Limpieza de condensador	A
Control de fugas de gas refrigerante fluorado de efecto invernadero	A
Inspección periódica de eficiencia energética	

Unidad Exterior VRV	
Comprobación de la estanquidad y niveles de refrigerante y aceite en equipos frigoríficos	M
Revisión de ventiladores	M
ANÁLISIS Y EVALUACIÓN PERIÓDICA DEL RENDIMIENTO P>70 kW	
Medida de potencia eléctrica absorbida (Pabs)	T
Medición del COP (Ver definición 2) instantáneo y análisis del mismo. ($COP=P/P_{abs}$)	T
Medición del EER (Ver definición 3) instantáneo y análisis del mismo ($EER=P/P_{abs}$)	T
Medición del caudal de agua en el evaporador "C"	T
Medición del caudal de agua en el condensador "C"	T
Potencia térmica del generador. Si existe contador de energía se recogerá el registro, si no es así lo obtenemos de la siguiente expresión ($P = C_{px}C_{px}\Delta T^{\circ}$), donde: P es la potencia instantánea del equipo (frig/h)	T
Medida de potencia térmica instantánea del generador, como porcentaje de la carga máxima	T
Control de fugas de gas refrigerante fluorado de efecto invernadero	T
Revisión del sistema de control automático	S
Control de fugas de gas refrigerante fluorado de efecto invernadero	S
Revisión del estado del aislamiento térmico	A
Limpieza de batería exterior	A
Control de fugas de gas refrigerante fluorado de efecto invernadero	A
Inspección, si cumple los requisitos del RAP	10A
Revisión y desmontaje de todos los limitadores de presión y elementos de seguridad, procediendo a continuación a las reparaciones o sustituciones que resulten recomendables, tarando a continuación a las presiones que correspondan (a realizar por Instalador Frigorista)	10A
Revisión visual de los recipientes a presión, desmontando si hubiera lugar aislamientos tapas, etc. en aquellos elementos que aparezcan como dañados (a realizar por instalador frigorista)	10A
INSPECCIONES PERIÓDICAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA	
Inspección periódica de la instalación completa	15A
Inspección periódica del generador de frío	

Unidad Interior VRV	
Comprobación de la estanquidad y niveles de refrigerante y aceite en equipos frigoríficos	M
Revisión de ventiladores	M
Revisión y limpieza de filtro de aire de la unidad interior	M
Revisión del sistema de control automático, termostato ambiente	S
Revisión del estado del aislamiento térmico	S
Revisión de baterías de intercambio térmico (evaporador)	S

Bomba de Calor de P<70 kW	
Revisión y limpieza de filtros de aire	A
Comprobación de la estanquidad y niveles de refrigerante y aceite	A
Revisión de equipos	A
Comprobar la operatividad del control, termostato interior, etc.	A
Limpieza de evaporador	A
Limpieza de condensador	A
Control de fugas de gas refrigerante fluorado de efecto invernadero	A
Inspección periódica de eficiencia energética	



Bomba de Calor de 70<P<1000 kW	
Comprobación del tarado de los elementos de seguridad	M
Revisión de ventiladores	M
Anotar temperatura del fluido exterior en entrada y salida del evaporador " ΔT^a "	T
Anotar temperatura fluido exterior en entrada y salida del condensador " ΔT^a "	T
Anotar pérdida de presión en evaporador	T
Anotar pérdida de presión en condensador	T
Anotar temperatura y presión de evaporación	T
Anotar temperatura y presión de condensador	T
Comprobación de estanquidad y niveles de refrigerante y aceite	T
ANÁLISIS Y EVALUACIÓN PERIÓDICA DEL RENDIMIENTO	
Medida de potencia eléctrica absorbida (Pabs)	T
Medición del COP (Ver definición 2) instantáneo y análisis del mismo ($COP=P/P_{abs}$)	T
Medición del EER (Ver definición 3) instantáneo y análisis del mismo ($EER=P/P_{abs}$)	T
Medición del caudal de agua en el evaporador "C"	T
Medición del caudal de agua en el condensador "C"	T
Potencia térmica del generador (TL). Si existe contador de energía se recogerá el registro, si no es así lo obtenemos de la siguiente expresión ($P = C \times p \times C_p \times \Delta T^a$), donde: P es la potencia instantánea del equipo (frig/h); C es el caudal de agua en el evaporador o condensador medido con el caudalímetro (m ³ /h); p = Densidad del agua (kg/h); C_p = es el calor específico del agua (1 frig/kg°C); ΔT^a = Diferencia de temperatura entre la temperatura de salida y entrada en el evaporador ó condensador (°C)	T
Medida de potencia térmica instantánea del generador, como porcentaje de la carga máxima	T
Control de fugas de gas refrigerante fluorado de efecto invernadero	T
Revisión del sistema de control automático	S
Control de fugas de gas refrigerante fluorado de efecto invernadero	S
Revisión de baterías de intercambio térmico	A
Revisión por instalador frigorista anotando los resultados en Libro registro, sólo en locales institucionales, de pública reunión y residenciales	A
Limpieza de evaporador	A
Limpieza de condensador	A
Revisión del estado del aislamiento térmico	A
Control de fugas de gas refrigerante fluorado de efecto invernadero	A
Revisión por instalador frigorista anotando los resultados en Libro registro, para el resto de instalaciones	5A
Inspección, si cumple los requisitos del RAP	10A
Revisión y desmontaje de todos los limitadores de presión y elementos de seguridad, procediendo a continuación a las reparaciones o sustituciones que resulten recomendables, tarando a continuación a las presiones que correspondan (a realizar por Instalador Frigorista)	10A
Revisión visual de los recipientes a presión, desmontando si hubiera lugar aislamientos tapas, etc. en aquellos elementos que aparezcan como dañados (a realizar por instalador frigorista)	10A
INSPECCIONES PERIÓDICAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA	
Inspección periódica de la instalación completa	15A
Inspección periódica del generador de frío	15A

Radiador Calefacción de Agua	
Revisión del sistema de control automático, si existe	S
Comprobación estanqueidad de válvulas de interceptación, llave y detentor	S
Revisión unidades terminales agua-aire	S
Comprobación de estanquidad de circuitos de tuberías	A

Radiador Calefacción Eléctrico	
Revisión del sistema de control automático, termostato	S



Intercambiador de Calor	
Comprobación de las válvulas de interceptación, asociadas al equipo	S
Revisión y limpieza de filtros de agua	S
Revisión y limpieza de aparatos de recuperación de calor	S
Revisión del estado del aislamiento térmico	A
Comprobación de estanquidad de circuitos de tuberías	

Depósito de Expansión	
Comprobar el tarado de los elementos de seguridad, válvula seguridad, etc.	M
Revisión del vaso de expansión	M
Comprobación de estanquidad de circuitos de tuberías	A

Bomba de Circulación	
Comprobación tarado de elemento de seguridad, térmico, etc.	M
Revisión de bombas	M
Revisión y limpieza de filtro de aspiración de la bomba	S
Comprobación de la estanquidad de válvulas de interceptación de bomba	S
Comprobación de estanquidad de circuitos de tuberías	A

Red de Tuberías	
Comprobar estanquidad de válvulas de interceptación asociadas	S
Revisión del estado del aislamiento térmico	A
Comprobación estanquidad de circuitos de distribución	A

Valvulería y Accesorios	
Comprobación de tarado de elementos de seguridad	M
Revisión del sistema de control automático	S
Limpieza de filtros asociados	S
Comprobación de la estanquidad de las válvulas de interceptación	S
Revisión del estado del aislamiento térmico	A

Suelo Radiante Agua	
Comprobación tarado de los elementos de seguridad, válvula seguridad, etc.	M
Comprobación estanquidad de las válvulas de interceptación	S
Revisión del sistema de control automático	S
Revisión y limpieza de filtros de agua	S
Comprobación estanquidad de circuitos de distribución	A

Aerotermino Agua	
Revisión y limpieza de filtros de aire	M
Revisión de ventiladores	M
Revisión y limpieza de filtros de agua	S
Comprobación de la estanquidad de las válvulas de interceptación	S
Revisión del sistema de control automático, termostato	S
Revisión de unidades terminales agua – aire	S
Comprobación de estanquidad de circuitos de tuberías	A
Revisión de batería de intercambio térmico	A
Comprobación del estado de aislamiento térmico	A

Cortina Eléctrica Aire	
Comprobación de elementos de seguridad, térmico, interruptor flujo, etc.	M
Revisión y limpieza de filtros de aire	M
Revisión de ventiladores	M
Revisión de unidades terminales de distribución de aire	S



Revisión sistema de control y maniobra automático	S
Revisión de baterías de intercambio térmico	A
Revisión del estado del aislamiento térmico	A

Fancoil	
Revisión de ventiladores	M
Revisión y limpieza de filtros de aire	M
Revisión de unidades terminales agua-aire	S
Comprobar la estanquidad de las válvulas de interceptación	S
Revisión y limpieza de filtros de agua	S
Revisión del sistema de control automático	S
Comprobación estanquidad de circuitos de tuberías	A
Revisión de batería de intercambio térmico	A
Revisión del estado del aislamiento térmico de acometida a fancoil	A

Climatizador	
Revisión y limpieza de filtros de aire	M
Revisión mecánica del módulo de humectación	M
Revisión de ventiladores, asociados al climatizador	M
Comprobación tarado de elementos de seguridad, térmicos, etc.	M
Comprobación de la estanquidad de las válvulas de interceptación, asociadas	S
Revisión y limpieza de los filtros de agua, asociados al equipo, si existen	S
Revisión y limpieza de aparatos de recuperación de calor	S
Revisión de unidades terminales agua-aire	S
Comprobación del funcionamiento del sistema automático de control	S
Comprobación del estado de aislamiento térmico del climatizador	A
Revisión del estado de las baterías de intercambio térmico	A
Revisión y limpieza de las secciones de impulsión y retorno de aire	A
Comprobación de la estanquidad en circuitos de tuberías	A

Ventilador-Extractor	
Revisión de ventilador con medida de potencia absorbida	M
Revisión y limpieza de filtros de aire asociados	M
Revisión y limpieza de aparatos de recuperación de calor	S
Revisión del sistema de control automático	S
Revisión y limpieza de unidades de impulsión y retorno de aire	A

Equipos de Humectación	
Revisión de aparatos de humectación	M
Revisión y limpieza de desagüe y filtros	S
Revisión del sistema de control automático asociado	S
Comprobación de estanquidad de válvulas de interceptación	S
Revisión de estanquidad de alimentación de agua	A
Comprobación de estanquidad de circuitos de tuberías	A

Sistemas fotovoltaicos de generación de energía	
Limpieza y comprobación del estado de los módulos	S
Comprobación de las características eléctricas del generador	A
Comprobación del estado del inversor	A
Comprobación del estado mecánico de cables y terminales, reapriete.	A
Comprobación de las protecciones eléctricas	A
Comprobación del sistema de monitorización	A
Comprobación de la estructura soporte, limpieza, reapriete y pintado.	A

ANEXO 4 - PARÁMETROS DE CONDICIONES DE CONFORT EN EDIFICIOS MUNICIPALES

En los edificios municipales e instalaciones a ellos asociadas, en base a la legislación y normas vigentes, se establecen las siguientes limitaciones y condiciones básicas de confort, que conlleven aporte de energía, y que se deberán cumplir mientras exista actividad “ordinaria” en el centro:

CONDICIONES CLIMATICAS POR TIPO DE EDIFICIO	OBSERVACIONES
En edificios vinculados en el anexo II con las tipologías de “oficinas”, “bibliotecas”, “Unidades de barrio”, “colegios y esc. Música”, “centros culturales”, y otros tales que se puedan asociar a los anteriores como casa juventud, comedor social, diversas escuelas y centros formativos, locales destinados a entidades asociativas	
En locales calefactados (invierno): menor o igual que 21° C; 30-70% HR	En pasillos, evacuatorios, almacenes, zonas de paso, ... y otras asimilables
En locales calefactados (invierno): entre 20 y 21° C (+/-1°C); 30-70% HR	Dependencias de trabajo y actividades
En locales refrigerados (verano): mayor o igual 26° C; 30-70% HR	
En edificios vinculados en el anexo II con las tipologías de “apartamentos tutelados”	
En locales calefactados (invierno): menor o igual que 21° C; 30-70% HR	En pasillos, evacuatorios, almacenes, zonas de paso, ...y otras asimilables
En locales calefactados (invierno): entre 20 y 22° C; 30-70% HR	Dormitorios, salas comunes...
En locales refrigerados (verano): mayor o igual 26° C; 30-70% HR	
En edificios vinculados en el anexo IV con las tipologías de “Polideportivos”, “evacuatorios”, sin usos de tipología sedentarias	
En locales calefactados (invierno): menor o igual que 18° C; 30-70% HR	En zonas deportivas, pasillos, gradas, ...
En locales calefactados (invierno): menor o igual que 21° C; 30-70% HR	En vestuarios y zonas administración
En locales refrigerados (verano): mayor o igual 26° C; 30-70% HR	

Las instalaciones calefactoras/refrigeradoras deberán permanecer apagadas o en stand-by, una vez terminadas las actividades, siempre que se pueda mantener dentro de los locales temperaturas entre 14 y 32° C, que es el margen establecido para trabajos de limpieza, vigilancia u otros ocasionales.

El encendido de calderas se efectuará con la anticipación suficiente respecto la actividad ordinaria del edificio, de forma que el inicio de la misma se efectúe dentro de los valores de confort.

Con carácter excepcional se podrán admitir la existencia de instalaciones calefactoras individuales junto a puesto de trabajo de tipo estático o sedentario, con el objetivo de evitar el encendido de sistemas calefactores de mayor potencia, y siempre que la temperatura del conjunto del local sea inferior a 20° grados. Estos aparatos sólo podrán estar encendidos cuando el puesto de trabajo permanezca ocupado.



CONDICIONES LUMINICAS INTERIORES POR USOS			OBSERVACIONES
Tipo exigencia	Lugar (ejemplos)	Rango nivel lumínico	
Grande	Dibujo técnico u otras labores de gran precisión y requerimiento visual	750 luxes mínimo	Preferentemente se utilizará un sistema de iluminación directa y localizada.
Media	Lectura, escritura Salas de conferencias y reuniones Cocina Aulas	300 - 500	Si la iluminación natural supera el valor máximo recomendado se podrán instalar elementos de apagado parcial o total de la instalación de alumbrado.
Baja	Archivos Recepción Salas de profesores Salas de deportes y de reunión	200 - 300	Si la iluminación natural supera el valor máximo recomendado se podrán instalar elementos de apagado parcial o total de la instalación de alumbrado.
Muy baja	Almacenes Pasillos Servicios y aseos Salas de descanso	100	Si la iluminación natural supera el valor máximo recomendado se podrán instalar elementos de apagado parcial o total de la instalación de alumbrado.

Las instalaciones de alumbrado deberán permanecer apagadas una vez terminadas las actividades o siempre que sean innecesarias para la labor a llevar a cabo. Se podrá mantener un nivel mínimo de iluminación para las labores de limpieza, vigilancia o similares y tan sólo en aquellos lugares que sea preciso.

Con carácter excepcional se podrán admitir la existencia de instalaciones de alumbrado específicas junto a puesto de trabajo de tipo estático o sedentario, con el objetivo de evitar el encendido de luminarias de mayor potencia. Estos aparatos sólo podrán estar encendidos cuando el puesto de trabajo permanezca ocupado.

La normativa general de referencia en que se basan las condiciones de confort señaladas son:

- Código Técnico de Edificación: documentos básicos de energía (HE).
- Reglamento de instalaciones térmicas en edificios (RITE): Real Decreto 1027/2007.
- Real Decreto 1027/2007: RITE: edificios en general.
- Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- Norma UNE-EN 12464-1:2022. Iluminación de los lugares de trabajo en interior.
- Otras normas UNE que sean de aplicación.
- Ley Foral 4/2022, de 22 de marzo, de Cambio climático y transición energética y los reglamentos que la desarrollan.