



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

### **PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA EL CONTRATO DE CONSERVACIÓN Y OBRAS DE REPARACIÓN Y PEQUEÑA REFORMA DE LOS EDIFICIOS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA.**

#### *ÍNDICE*

#### **CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES**

- Artículo 1.- Objeto
- Artículo 2.- Ámbito territorial
- Artículo 3.- Especificación técnica de los trabajos
- Artículo 4.- Responsabilidad técnica de los trabajos
- Artículo 5.- Mecánica operativa inicial
- Artículo 6.- Mecánica operativa normal
- Artículo 7.- Valoración de los trabajos según modalidad de canon.
- Artículo 8.- Valoración de los trabajos según modalidad de medición de obra.
- Artículo 9.- Certificación de los trabajos
- Artículo 10.- Actualización de precios
- Artículo 11.- Organización técnica de la empresa adjudicataria
- Artículo 12.- Control de la ejecución y calidad de los trabajos.
- Artículo 13.- Medidas de seguridad
- Artículo 14.- Plazo de garantía
- Artículo 15.- Plazo de ejecución

#### **CAPITULO II.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS.**

- Artículo 16.- Disposiciones comunes
- Artículo 17.- Cimentación
- Artículo 18.- Muros y Suelos en contacto con el terreno
- Artículo 19.- Estructura
- Artículo 20.- Paredes y Revestimientos Exteriores
- Artículo 21.- Carpintería y elementos de protección
- Artículo 21.1.- Persianas
- Artículo 22.- Divisiones interiores paredes, puertas mamparas y barandillas de escaleras
- Artículo 23.- Cubiertas
  - 23.1.- Azoteas
  - 23.2 Tejados



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

23.3 Cubiertas especiales

Artículo 24.- Aislamientos vistos

Artículo 25 Revestimientos y acabados

25.1.- Solados piedras naturales terrazos y madera . alicatados y revestimiento verticales. alfeizares albardillas y remates y pinturas

25.2 Falsos techos, revestimientos de madera pinturas interiores

Artículo 26.- Saneamiento

Artículo 27.- Fontanería. Desagües, Red Distribución de Agua Fría, Aparatos sanitarios y Grifería

Artículo 28.- Albañilería y Pinturas

Artículo 29.- Pintura

Artículo 30.- Vidrios

Artículo 31.- Recintos exteriores, pavimento, mobiliario y Jardinería

### **CAPITULO III.- CONDICIONES ECONÓMICAS**

Artículo 32.- Presupuesto

**ANEXO I: LISTADO DE EDIFICIOS OBJETO DE ESTE PROYECTO.**

**ANEXO II: CRITERIOS Y BAREMOS DE PUNTUACIÓN**

**ANEXO III: CUADRO DE PRECIOS (EN FORMATO DIGITAL)**

**ANEXO IV: PERSONAL A SUBROGAR.**



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

### CAPITULO I. CONDICIONES GENERALES

#### ARTICULO 1.- OBJETO

1.- El presente Pliego de Condiciones tiene por objeto fijar las condiciones de orden técnico que han de regir para el contrato de Conservación y Obras de Reparación y Pequeña Reforma **que no exijan proyecto técnico**, que hayan de realizarse en los Edificios Municipales del Ayuntamiento de Granada.

2.- Se excluyen de modo expreso de este Concurso las obras de nueva planta y las de gran reparación y reforma.

Se consideran obras actuaciones y trabajos de mantenimiento todas aquellas destinadas a la conservación física y funcional de los edificios municipales, mantener y conservar y mejorar las prestaciones originales de un edificio y todos sus componentes.

Los trabajos objeto del presente Concurso se clasifican, según su contenido y mecánica operativa, en las siguientes modalidades:

a) Obras de Conservación contratada mediante la percepción de un CANON, que comprende la inspección y mantenimiento periódico de los elementos constructivos, instalaciones de los edificios y recintos exteriores así como los de reparación que sean necesarios para restituir el normal funcionamiento de los mismos, y que se especifican en el Capítulo II de este Pliego.

Comprende la vigilancia permanente, el mantenimiento preventivo que puede ser programado en el tiempo destinado al control inicial de las deficiencias y problemas que pueda presentar un edificio como inspecciones, puesta en marcha de instalaciones limpieza técnica e higiénica y operaciones de entretenimiento y manutención y sustituciones de elementos fungibles.

El mantenimiento corrector comprende aquellas operaciones necesarias para hacer frente a situaciones inesperadas y las correspondientes físicas incluyendo reparaciones y sustituciones físicas o funcionales y obras que deban acompañar a su terminación y puesta en uso.

b) Obras de Reparación que por su carácter y extensión no estén comprendidas en la modalidad anterior y obras de pequeña reforma, contratadas mediante la modalidad de MEDICIÓN DE OBRA, a las que se aplicarán el Cuadro de Precios que se acompaña en este Pliego.

Deberán ser las obras que no se incluyan en los conceptos anteriores y que procedan como consecuencia de las revisiones previstas en el mantenimiento preventivo y que estén debidamente justificadas, y no requieran la redacción de proyectos de ejecución,



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

según la LOE. En caso de que las actuaciones estén sujetas a preceptivas autorizaciones, como por ejemplo a la Delegación de Cultura (edificios catalogados y declarados Bien de Interés Cultural), u otras autorizaciones que sean preceptivas y requieran la intervención de otras áreas o servicios de este Ayuntamiento, se recabará esta intervención o autorización.

### **ARTICULO 2.- ÁMBITO DEL CONTRATO**

1.- A los efectos de aplicación del presente Pliego, el ámbito territorial es la ubicación de los edificios municipales que figuran en el Inventario de Edificaciones Municipales y Colegios Públicos como Anexo I. En todo caso se entenderán comprendidos dentro de este Concurso, aun cuando por omisión no figuren en el Inventario, los que cumplan lo especificado en el art. 1.1. de este Pliego. Se entenderán excluidos de este Concurso los edificios cuyo mantenimiento se haya concertado con el Ayuntamiento en régimen de autogestión como los de la Concejalía de Deportes, así como los que se gestionan por sus respectivos Consorcios (Palacio de Congresos, Parque de las Ciencias, GEGSA, etc.).

Así mismo el adjudicatario deberá realizar, cuando la Inspección Técnica Municipal del Servicio de Mantenimiento de Edificios del Ayuntamiento de Granada 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 de licitación.

En caso de la recepción definitiva de las obras o instalaciones realizadas por terceros en edificios incluidos en el Pliego o en edificios creados durante la presente contrata, el adjudicatario deberá realizar inspección de las obras o instalaciones, elevando informe completo de su estado actual y funcionamiento.

Durante el plazo de garantía de los nuevos edificios o de sus instalaciones, sin perjuicio de la responsabilidad de la empresa constructora dentro de los plazos de garantía de la obra o en el caso de vicios ocultos, el adjudicatario del contrato de conservación deberá efectuar la inspección de los mismos, procediendo a la reparación de averías y sustitución de material defectuoso o deteriorado, si así lo determina el Servicio de Mantenimiento de Edificios del Ayuntamiento de Granada. Así mismo, realizará los informes necesarios sin que suponga coste alguno para el Ayuntamiento de Granada.



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

### **ARTICULO 3.- ESPECIFICACIÓN TÉCNICA DE LOS TRABAJOS**

1.- Los trabajos se atenderán a las especificaciones técnicas particulares que, para los distintos componentes constructivos e instalaciones del edificio, se establecen en el Capítulo II del Pliego, respectivamente, en los que se determina:

- a) - La normativa específica de aplicación.
- b) - Las operaciones de Conservación preventiva para cada uno de ellos con mención de las inspecciones que en cada caso hayan de realizarse con periodicidad de las mismas. Estas operaciones se entienden incluidas íntegramente en los trabajos objeto de canon.
- c) - Las reparaciones puntuales tendentes a restituir la funcionalidad del elemento deteriorado que por carácter y extensión han de ser realizadas con cargo a la modalidad de canon.

2.- Se entienden incluidas en la modalidad de canon las inspecciones periódicas que, aun no estando comprendidas en las especificaciones técnicas particulares a que hace referencia el punto anterior, puedan dictarse como obligatorias por los organismos competentes.

3.- Asimismo, se entenderán de aplicación las normas de obligado cumplimiento en la ejecución de los trabajos de reparación que, no estando comprendidas en las especificaciones anteriores, puedan dictarse por los organismos competentes.

4.- Las operaciones de reparación tenderán a restituir a sus condiciones funcionales originales el elemento sobre el que se actúa.

5.- Cuando el estado de un elemento constructivo no admita su simple reparación, se procederá a su sustitución, que estará incluida en el ámbito de la modalidad de canon. El elemento nuevo deberá ser, al menos, de la misma calidad que el sustituido, debiéndose cuidar que la apariencia de lo realizado esté en armonía con el conjunto, excepto si los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento disponen lo contrario.

6.- El Ayuntamiento se reserva el derecho de seleccionar y recuperar para el Patrimonio Municipal, aquellos elementos constructivos o materiales que procedan de los edificios objeto de reforma o reparación, y que hayan de ser sustituidos por nuevas unidades de obra previstas sin que el ejercicio de este derecho suponga indemnización ni compensación alguna para la Contrata, que vendrá obligada a depositarlos sin posterior deterioro en el lugar que determinen los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento. El resto de los elementos o materiales retirados del edificio objeto de las obras, y que no sean de interés para el Municipio, pero supongan a juicio de los Servicios



## **ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO**

Técnicos Municipales de Mantenimiento de un determinado valor económico, podrá la Contrata entrar en posesión de ellos, previa valoración de los mismo conjuntamente entre los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento y dicha Contrata, siendo el importe de esta valoración deducible de la correspondiente certificación, considerándose como una partida a deducir del presupuesto de adjudicación de las obras. En el caso de no llegar a un acuerdo en la mencionada valoración conjunta, la Contrata vendrá obligada a acopiarlos a pie de obra, en el lugar que determinen los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento para su más fácil carga y posterior retirada por quién el Ayuntamiento designe al efecto.

### **ARTICULO 4.- RESPONSABILIDAD TÉCNICA DE LOS TRABAJOS**

1.- La responsabilidad técnica de los servicios contratados corresponde al adjudicatario, 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 Municipales del Servicio de Mantenimiento de Edificios (S.M.E.) siempre que sea requerido por cualquier tema relacionado con la prestación del contrato.

2.- La Dirección Facultativa de los trabajos de conservación, a realizar por la modalidad de Canon y la de los trabajos de obras de reparación, a realizar por la modalidad de Medición de Obra en inmuebles dependientes de las distintas Áreas, corresponde a los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento.

3.- Cualquier intervención que suponga modificaciones o sustituciones sobre los elementos vistos de los edificios municipales y que estén sometidos a algún nivel de protección en el Catálogo de Edificios del P.G.O.U. de Granada, debe ser autorizada previamente por los Servicios Técnicos Municipales y, en su caso, por la administración competente en la protección del Patrimonio, y efectuada conforme a su criterio. Si por razones de seguridad ello no fuera posible, se dará cuenta de ella en el más breve plazo posible, y nunca después del término de los siete días siguientes a su realización.

4.- Las dudas sobre las determinaciones de este Pliego serán resueltas por los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento, que en todo caso, efectuará las funciones arbitrales que sean necesarias por conflictos que puedan surgir entre Técnicos Municipales y Adjudicatarios sobre la interpretación de su contenido.

5.- La dirección y organización del personal y medios ofertados por el adjudicatario, así como de los trabajos a ejecutar, corresponderá al adjudicatario, no obstante, deberá seguir las indicaciones del personal del Servicio de Mantenimiento de



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

Edificios del Ayuntamiento de Granada cuando ellos lo consideren pertinente, las indicaciones se realizarán a través del Gestor responsable del adjudicatario del Servicio.

El Ayuntamiento podrá exigir la renovación del equipo o maquinaria que no se adecue a su juicio a las exigencias del servicio ofertado, sin indemnización.

### **ARTICULO 5.- MECÁNICA OPERATIVA INICIAL**

Al objeto de determinar los trabajos a realizar por el Adjudicatario en función del estado original en el que se reciben los Edificios y sus espacios exteriores anejos, y su imputación a cada una de las modalidades contratadas, se seguirá la siguiente mecánica operativa:

1.- Desde el primer día de vigencia del contrato el Adjudicatario deberá hacerse cargo de todas las reparaciones necesarias en cada edificio municipal incluido en el Anexo I que esté comprendida dentro de la modalidad de canon, cualquiera que sea su número.

2.- Antes de finalizar el primer trimestre, el Adjudicatario presentará a los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento un informe sobre el estado de Conservación de cada edificio. Deberá incluir la toma de datos, con documentación gráfica básica y diagnosis individualizada del estado actual de los edificios municipales, localizando y describiendo las deficiencias más patentes con carácter exhaustivo. Ya en una fase posterior que no debe superar el primer año se completará una base de datos mucho más detallada con el inventario de edificios que debe tener un grado de definición igual o mayor al que sea exigible al Informe de Evaluación del Edificio (IEE) y aplicable a su preceptiva redacción.

3.- El mencionado informe, una vez aceptado por los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento, será considerado como acta de comprobación y de reconocimiento por ambas partes del estado en que la Contrata recibe el edificio, al objeto de aplicar, desde ese momento, la mecánica operativa normal a la que se refiere el artículo siguiente.

4.- La empresa adjudicataria redactará un documento técnico que establezca una sistemática de prevención, conservación, control y seguimiento de los trabajos que se compromete a realizar durante la vigencia del contrato. Este documento asumirá como mínimo el contenido del presente Pliego y contendrá una definición pormenorizada e individualizada de las actuaciones preventivas a realizar en cada edificio, periodicidad de las mismas y recomendaciones sobre puntos de especial atención en función de sus características constructivas teniendo en cuenta la necesaria adecuación paulatina de los edificios a las exigencias normativas que se vayan imponiendo, especialmente en lo concerniente al cumplimiento del CTE, a la obtención del preceptivo Certificado de



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

Eficiencia Energética conforme a las disposiciones legales y a la Supresión de barreras arquitectónicas.

5.- Un mes antes de la finalización del contrato, el adjudicatario presentará a los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento un informe sobre el estado de Conservación de cada edificio. Deberá incluir la toma de datos, con documentación gráfica básica y diagnosis individualizada del estado en el que se encuentran los edificios municipales en ese momento.

### **ARTICULO 6.- MECÁNICA OPERATIVA NORMAL**

Con independencia del procedimiento inicial al que se refiere el artículo anterior, el Adjudicatario deberá hacerse cargo, desde el primer día de vigencia del Contrato, de la conservación preventiva y de las reparaciones que puedan surgir desde ese momento, de acuerdo con la siguiente mecánica operativa normal:

1.- El adjudicatario estará obligado a presentar un plan de trabajo sobre las operaciones propias del mantenimiento preventivo, debiendo contener como mínimo identificación del edificio 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 Granada, teniendo en cuenta los trabajos de mantenimiento específico de instalaciones que ya tiene contratado el Ayuntamiento, de acuerdo a las gamas de mantenimiento que haya ofertado el adjudicatario, particularizando para cada edificio. El adjudicatario se compromete a tomar todas las medidas necesarias, disponiendo de los medios humanos y materiales adecuados para la óptima prestación de los trabajos objeto de este contrato, siendo a su cargo todos los costes que origine este compromiso. Irán también a su cargo los transportes de su personal y de los medios auxiliares que sean necesarios para el desarrollo de su labor.

2.- Serán de obligatorio cumplimiento toda la normativa técnica vigente al respecto aplicable a los trabajos objeto del contrato. Así mismo se deberá tener en cuenta la normativa patrimonial en aquellos casos en que las actuaciones hayan de realizarse en edificios catalogados o con protección patrimonial.

3.- El adjudicatario 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 Jefe de Mantenimiento de edificios y a quien





## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

el Ayuntamiento determine sobre los planes de realización del trabajo, ya que tendrá que contar con su aprobación.

4.- Durante el desarrollo de sus actividades será responsable de los desperfectos causados por sus trabajadores a personas o cosas en general, tanto si pertenecen al adjudicatario, al Ayuntamiento de Granada o a terceros.

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

6.- La actividad contratada será sometida permanentemente a la inspección y vigilancia del Ayuntamiento de Granada, a través del servicio de Mantenimiento de Edificio Municipales, con el personal y órganos que éste delegue. No obstante, en caso de deficiencias del servicio, se levantará un acta donde se harán constar los motivos de la deficiencia y deberá ser firmada por el Jefe de Servicio y el representante de la empresa al cual se le entregará una copia.

7.- 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 Servicio de Mantenimiento de Edificios del Ayuntamiento de Granada. Estos materiales a reponer o instalar podrán ser suministrados directamente por este Ayuntamiento siendo obligatoria la colocación de éstos por parte de la contrata de acuerdo a los precios ofertados de mano de obra.

8.- Los adjudicatarios deberán comunicar al Servicio de Mantenimiento de Edificios del Ayuntamiento de Granada cuantas anomalías encuentre en el desarrollo de sus trabajos así como sugerencias en orden a la mejor racionalización y eficacia de los mismos, y a facilitar al Servicio, 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.

9.- La Contrata intervendrá directamente, sin necesidad de órdenes específicas de los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento en aquellas operaciones de inspección y de reparación que requieran actuación por la modalidad de canon, pues es su obligación la detección de todos los desperfectos o averías que se originen en el edificio. A tal efecto, el Contratista girará visita de inspección con la frecuencia necesaria a cada edificio.

10.- Intervendrá, asimismo, a requerimiento de los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento y en actuaciones que por su urgencia sean necesarias fuera del horario normal, a requerimiento de los responsables autorizados de cada Centro.



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

11.- Si existieran dudas de interpretación sobre si la operación a realizar está íntegramente incluida en la modalidad de canon, el Adjudicatario consultará a los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento, el cual resolverá considerándose tal resolución de obligado e inmediato cumplimiento, sin perjuicio de las posteriores reclamaciones por parte del Adjudicatario a que hubiere lugar. En ningún caso el incumplimiento de la obligación de realizar obras por la modalidad de canon provocará su realización en la modalidad de medición de obra.

12.- Cuando los trabajos a ejecutar rebasen total o parcialmente el alcance de las operaciones definidas para la modalidad de canon, el Adjudicatario presentará a los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento una propuesta de actuación, especificando las operaciones, que en su caso han de ser acometidas por canon y una relación valorada de las que hayan de certificarse por medición de obra realizada. Aceptada por los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento deberá ser ejecutada en el plazo que éste indique.

13.- Cuando los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento consideren que el estado de deterioro de un elemento constructivo o instalación no admite más intervenciones puntuales por canon, podrá ordenar la ejecución de los trabajos con cargo a la modalidad de medición por obra realizada, salvo que el deterioro, cualitativa o cuantitativamente, venga sobrevenido por falta o dejación de mantenimiento, en cuyo caso, será considerada la sustitución dentro de la modalidad de canon.

14.- Si el Adjudicatario, por propia iniciativa, efectuara trabajos de mejora o que rebasen el alcance puntual que este Pliego establece para las actuaciones incluidas en el canon al objeto de ahorrarse reiteradas intervenciones sobre un elemento determinado, aquellos trabajos serán también considerados íntegramente en esta modalidad de canon. Así, igualmente, aquellos trabajos de obras de Reparación por la modalidad de Medición de Obra que sean realizados por el personal adscrito específicamente a la modalidad de Canon serán automáticamente considerados como dentro del Canon y no serán incluidos dentro de lo contenido en el artículo 1.2.b) - Obras de Reparación.

15.- Las inspecciones de cada elemento o instalación a las que el Adjudicatario queda obligado por la modalidad de canon, cuando su periodicidad sea anual o por más tiempo, se efectuarán conjuntamente por edificio. Su resultado se concretará en un informe y en los boletines que sean normativos en el caso de las instalaciones, que deberán ser presentados al Técnico Municipal dentro de los quince días siguientes. El informe contendrá, asimismo, una relación valorada de los trabajos que sea necesario realizar por medición de obra e implicará la inmediata realización de las reparaciones que están comprendidas en la modalidad de canon.



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

### **ARTICULO 7.- VALORACIÓN DE LOS TRABAJOS SEGÚN MODALIDAD DE CANON.**

La valoración de los trabajos a realizar según la modalidad de Canon está sujeta a las siguientes condiciones:

- 1.- La empresa Concesionaria establecerá en su oferta el canon tipo.
- 2.- La cantidad anual ofertada será invariable durante el tiempo de vigencia del contrato.
- 3.- El Canon se certificará mensualmente, correspondiendo a cada mes una cantidad fija resultado de dividir la cantidad anual por doce partes iguales, salvo las deducciones que corresponda practicar.
- 4.- El importe del canon será fijo en cada año, y se actualizará a petición del interesado, conforme a lo establecido en el artículo 89 y siguientes del TRLCSP.
- 5.- Si durante el período de vigencia del Contrato el Ayuntamiento estimara oportuna la ampliación o reducción de los trabajos incluidos en la modalidad de canon, se procederá, oído el Contratista, a confeccionar un nuevo canon tipo en base al Cuadro de Precios, que una vez aprobado por el Ayuntamiento será de aplicación inmediata.
- 6.- Si en aplicación de resolución parcial del Contrato por imperativos técnicos, el Ayuntamiento decidiera suprimir del contenido de los trabajos objeto del canon algunas de las operaciones sobre determinados elementos constructivos, se procederá como en el apartado 7.5.

### **ARTICULO 8.- VALORACIÓN DE LOS TRABAJOS SEGÚN MODALIDAD DE MEDICIÓN DE OBRA.**

La valoración de los trabajos a realizar según la modalidad de medición de obra está sujeta a las siguientes condiciones:

- 1.- La valoración de las obras a realizar por esta modalidad se registrarán por el Cuadro de Precios de unidades de obra y precios descompuestos de ejecución material que figura como Anexo III de este Pliego que lo constituye el soporte digital que consta en el expediente.



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

2.- Los servicios técnicos responsables del contrato propondrá a la Contrata las obras a realizar en esta modalidad mediante un presupuesto en el que se incluyan las unidades de obra necesarias para la ejecución de las mismas. A la vista de esta documentación la Contrata podrá proponer modificaciones justificadas al proyecto que redunden en la mejora del mismo, o bien, la inclusión de unidades de precios contradictorios en aquellos casos que no se encuentren incluidos en el Cuadro de Precios para la conformidad o no de la Dirección Facultativa.

3.- Los servicios técnicos responsables del contrato, en determinadas unidades de obra y a petición del Contratista podrá considerar en base a la especial dificultad, desplazamientos, transporte, etc. coeficientes que adecuen el precio de la base con el real de mercado.

4.- Si durante el período de vigencia del contrato fuese necesario introducir alguna unidad de obra no incluida en los anteriores cuadros, se procederá a confeccionar el correspondiente precio contradictorio, tomando como base el Cuadro de Precios y los precios descompuestos. Si alguno no coincidiera exactamente con el requerido, se buscará por aproximación extrapolando entre los existentes más próximos.

Si excepcionalmente se tuviera que recurrir a precios de terceros, se establecerá el correspondiente precio contradictorio de entre los solicitados al mercado, de conformidad entre los servicios técnicos responsables del contrato y la Contrata.

Si por distintas razones no se obtuviera acuerdo al respecto, la Dirección Facultativa, con los datos anteriores queda obligada a establecer los precios necesarios para la ejecución de la obra, siendo de obligado cumplimiento la ejecución de las obras por dicho valor de ejecución material. Estos precios estarán sometidos a las condiciones generales del Pliego en cuanto a la aplicación de la baja ofertada pero no a la revisión de precios.

5.- Cuando en un presupuesto figuren partidas alzadas, se entenderá que estas son con carácter orientativo en orden a la previsión del presupuesto, pero siempre serán "a justificar" como consecuencia de su realización. Por lo tanto se liquidarán de conformidad con las unidades realmente ejecutadas, valorándose estas de acuerdo con el Cuadro de Precios y en caso de no existir, mediante los Precios Contradictorios correspondientes, si hubiera habido lugar a estos. Se aplicará el menor de los valores obtenidos.

6.- La actuación motivada por la ejecución de trabajos urgentes fuera de los días u horas laborables, no justificará la aplicación de incremento sobre el canon o los precios estipulados en el Pliego.



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

### **ARTICULO 9.- CERTIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS.**

1.- Los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento, expedirán una certificación mensual con cargo a la correspondiente partida presupuestaria. Previo a la emisión de la certificación se deberá de aportar por la empresa concesionaria la justificación de los trabajos realizados en cada capítulo y en ambas modalidades (Canon y Medición de Obra) además de los correspondientes TC 1 y TC 2 de los trabajadores adscritos a las mismas.

2.- La certificación correspondiente a los trabajos realizados por la modalidad de canon, consistirá en la doceava parte del importe consignado en el Pliego afectado de la correspondiente baja de adjudicación, en las condiciones establecidas en el artículo 8.3 así como las posibles detracciones por incumplimiento, si las hubiera.

3.- La certificación de los trabajos realizados por la modalidad de medición de obra se realizará, en conformidad con el presupuesto previamente aprobado y la medición final de la obra ejecutada, según las siguientes normas:

a).- La contrata adjudicataria deberá presentar a los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento un informe técnico de aquellas obras finalizadas en el que conste, por parte de la Contrata, la conformidad de la ejecución de acuerdo con el presupuesto y mediciones aprobados y dentro de los requisitos de calidad establecidos en el contrato. Los servicios técnicos responsables del contrato procederá junto con la Contrata a supervisar tales obras para dar su conformidad, si procede. En caso de no conformidad se levantará acta de ello indicando la corrección de las partes defectuosas, estableciéndose un nuevo plazo de diez días para subsanar los motivos del rechazo. Transcurrido el plazo fijado se procederá a aplicar las penalidades por demora establecidas en el Contrato desde la fecha indicada en el presupuesto para su finalización.

b).- La Contrata presentará mediante la relación valorada, que deberá expresarse desglosada por unidades de obra y distinguirá el lugar de ejecución de ésta, los trabajos que cuenten con la conformidad de los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento, y estos emitirán la certificación correspondiente por el importe que resulte de aplicar al presupuesto de ejecución material la baja de adjudicación, el 19% de Gastos Generales y Beneficio Industrial, el 1 % sobre valor de las obras para la seguridad y salud y el 21 % de IVA. De no estar conforme, podrá extender la certificación por una cantidad nula o a cuenta de la definitiva.



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

c) El importe mensual de las cantidades parciales certificadas con cargo a esta modalidad se entenderá en su caso provisional y sujeto a la liquidación total de los trabajos, que se realizará a la finalización de los mismos mediante medición conjunta de los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento y de la Contrata.

d) Junto con las certificaciones mensuales se entregará por el contratista la documentación justificativa de los trabajos realizados necesaria para su correcta supervisión, lo que se comunicará oportunamente.

### **ARTICULO 10.-ACTUALIZACIÓN DE PRECIOS.**

1. - La revisión de precios del presente contrato tendrá lugar cuando éste se haya ejecutado, al menos, en el 20 por 100 de su importe y haya transcurrido dos años desde su formalización. En consecuencia, el primer 20 por 100 ejecutado y los dos primeros años transcurrido desde la formalización quedarán excluidos de la revisión de conformidad con lo establecido en el artículo 89 del TRLCSP.

Atendiendo a lo dispuesto en el *Real Decreto 1359/2011, de 7 de octubre, por el que se aprueba la relación de materiales básicos y las fórmulas-tipo generales de revisión de precios de los contratos de obra y de contratos de suministro de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas*, la revisión de precios en el presente contrato se practicará conforme a la siguiente fórmula:

$$K_t = 0,04A_t / A_0 + 0,01B_t / B_0 + 0,08C_t / C_0 + 0,01E_t / E_0 + 0,02F_t / F_0 + 0,03L_t / L_0 + 0,08M_t / M_0 + 0,04P_t / P_0 + 0,01Q_t / Q_0 + 0,06R_t / R_0 + 0,15S_t / S_0 + 0,02T_t / T_0 + 0,02U_t / U_0 + 0,01V_t / V_0 + 0,42 + 0,05O_t / O_0$$

En esta fórmula los símbolos empleados son los siguientes:

$K_t$ : Coeficiente de revisión

A: Aluminio

B: Materiales bituminosos

C: Cemento

E: Energía

F: Focos y luminarias



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

L: Materiales cerámicos

M: Madera

O: Plantas

P: Productos plásticos

Q: Productos químicos

R: Áridos y rocas

S: Materiales siderúrgicos

T: Materiales electrónicos

U: Cobre

V: Vidrio

El subíndice “o” para la primera revisión que se efectúe corresponde a los índices vigentes en la fecha de adjudicación. Para posteriores revisiones corresponderá a los índices vigentes en la última revisión realizada. El subíndice “t” corresponde a los índices vigentes en la fecha en que se efectúe la revisión.

Los índices de referencia son los que oficialmente se publiquen en el BOE por el Ministerio de Economía y Hacienda. Si a la fecha de proceder a la actualización no se conocieran los índices de precios de origen se efectuará la actualización de precios para ese año una vez estos índices publicados, procediéndose a elaborar, por una sola vez, una certificación por diferencias entre el nuevo precios resultante y el satisfecho durante el periodo de tiempo transcurrido entre el primer mes en que se aplique el nuevo precio actualizado.

El índice resultante y que será de aplicación a las cantidades que tengan derecho a revisión de precios, no podrá ser superior a un 1%.

2.- Los precios contradictorios aprobados con precios de mercado no estarán sujetos a revisión de precios. Por el contrario, a efectos de la actualización de aquellos precios contradictorios que sea procedente incorporar al CUADRO DE PRECIOS original, deberán ser confeccionados por los costes vigentes en la misma fecha de licitación que sirvió para la adjudicación del procedimiento abierto, para lo cual, serán afectados de iguales porcentajes de actualización que los incluidos en el referido CUADRO DE PRECIOS.

3.- Los trabajos de modalidad por medición de obra, a los efectos de revisión de precios, y a partir del segundo año se establecerán en función de la fecha de la propuesta de cada presupuesto. En este caso, cuando en un mismo presupuesto existan precios contradictorios no sujetos a revisión, se diferenciarán en el resumen al objeto de excluirlos en la valorada de revisión de precios.



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

### **ARTICULO 11.- ORGANIZACIÓN TÉCNICA DE LA EMPRESA ADJUDICATARIA**

La Empresa Adjudicataria deberá disponer de unos medios técnicos y una organización adaptada a la naturaleza del trabajo contratado, para lo cual habrán de contar con los medios personales en plantilla y otros medios propios mínimos siguientes:

#### 1.- Comunes a Obras e Instalaciones (Canon y medición de obra).

##### a) Medios personales.

- Un responsable máximo de la Empresa, que será el interlocutor oficial con el Ayuntamiento de Granada y que podrá formar parte al mismo tiempo del personal técnico titulado adscrito al servicio.
- Un Arquitecto Técnico titulado.
- Un Administrativo.

##### b).- Oficina y almacén.

- Una Oficina Administrativa, con servicio telefónico directo y suficiente, atendido permanentemente, en la que se ubique la representación de la Empresa y el personal técnico y administrativo necesario para atender de manera inmediata los requerimientos de los servicios técnicos municipales o las llamadas de los responsables de los distintos centros solicitando servicio. La atención a estas llamadas será personalizada, no admitiéndose la sustitución de este servicio por contestador automático o método similar, que a todos los efectos habrá de considerarse sólo como uno más de los medios auxiliares de la oficina.

- La oficina estará dotada de medios informáticos adecuados para optimizar el control y seguimiento del conjunto de las obras a desarrollar. El Contratista contará con los más modernos y eficaces programas de Gestión de Mantenimiento de Edificios y Colegios e igualmente con los equipos informáticos necesarios para el desarrollo eficaz de los servicios a prestar, y facilitará a los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento idénticos medios, con el adiestramiento del personal municipal del Servicio hasta que el sistema sea operativo, compatibles con los sistemas municipales ( así como con otros sistemas de gestión existentes en el mercado) y con posibilidad de intercambio de datos a través de las conexiones necesarias en función del volumen de datos manejados, en aras de agilizar las labores de inspección, comprobaciones técnicas, gestión y supervisión a desarrollar por los técnicos





## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

municipales Con el mismo objetivo, el Contratista proveerá, a su cargo, a los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento un mínimo de tres terminales móviles (red y datos) necesarios para la atención adecuada del personal técnico y de inspección. (Estando configurados para el fin al que van dedicados) El sistema permitirá emitir informes actualizados del estado de conservación de los edificios, de las tareas programadas y de grado de cumplimiento de éstas con la periodicidad requerida y el nivel de detalle exigido tanto por el pliego como por el servicio municipal de conservación de edificios y que permita conocer con periodicidad el grado de satisfacción del cliente y establezca mecanismos de corrección y mejora del servicio en función de sus resultados, potenciando de forma progresiva la atención y el refuerzo del mantenimiento preventivo de modo que haga disminuir paulatinamente el correctivo, como objetivo fundamental a medio y largo plazo.

- La empresa adjudicataria del mantenimiento y conservación de edificios municipales, está obligada a utilizar de forma eficiente el portal de avisos que el Ayuntamiento ha desarrollado a tal efecto, permitiendo recibir avisos, contestarlos y tomar las medidas que se consideren oportunas siempre con la finalidad de mejorar la atención y respuesta a las labores de mantenimiento que puedan surgir en los edificios municipales.

- En ningún momento este portal de avisos sustituirá al software de gestión que ha de desarrollar y/o adquirir la empresa para el control exacto del estado de las incidencias y obtención de estadísticas, con acceso directo desde las oficinas municipales y con datos actualizados con un máximo de 24 horas, debiendo de funcionar en paralelo con ambos sistemas. Se estima que deben extenderse las exigencias a este sistema en los siguientes aspectos:

c).-El Contratista, realizará en el plazo máximo de un año, una base de datos informatizada tipo ficha inventario de cada edificio municipal que constará de: Mediciones de superficies y todos los elementos constructivos e instalaciones del Capítulo II, de cada una de las dependencias del edificio (tipos de ventanas, persianas, puertas, sanitarios, azulejos, cisternas, vidrios, mecanismos, etc.) al objeto de facilitar al máximo, tanto la confección de presupuestos como la eficiencia de su mantenimiento. Los planos digitalizados existentes, que serán facilitados al adjudicatario, se revisarán y actualizarán de acuerdo con la situación real y se complementarán con los datos y detalles nuevos y se mantendrán permanentemente actualizados. Este inventario de edificios contendrá un máximo nivel de detalle y una operativa que posibilite y garantice, mediante un interfaz de fácil manejo, el registro, control y seguimiento de labores realizadas y el nivel de cumplimiento de las



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

programadas por parte de los técnicos y administrativos municipales del servicio de mantenimiento.

- Un almacén con capacidad suficiente para los medios de transporte, mecánicos y auxiliares propiedad de la Empresa, así como los materiales reutilizables desmontados de los colegios y edificios municipales. Este almacén deberá destinarse exclusivamente a este servicio.

d).- Medios de transporte.

- El contratista dispondrá 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.

- Los vehículos contarán con los elementos de identificación necesarios (color y rotulación) que oportunamente se señalen.

- 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, corriendo todos los gastos por cuenta del adjudicatario.

- Todos los vehículos utilizados deberán estar en adecuado estado de conservación y funcionamiento, procediendo el contratista, a su cuenta, a subsanar las anomalías que sean detectadas por el Servicio de Mantenimiento de Edificios del Ayuntamiento de Granada, 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 las características técnicas de los mismos.

- Habrá de disponer de un vehículo para los desplazamientos de inspección, reservando plaza para los técnicos municipales que se designen. Este vehículo será obligadamente de al menos 4 puertas.

e).- Herramientas y elementos móviles.

El contratista estará obligado a disponer 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.



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

La adquisición de herramientas necesarias para la prestación del servicio será cuenta y cargo del adjudicatario, así como los gastos de entretenimiento, conservación, mantenimiento, consumibles y accesorios para un perfecto funcionamiento durante el período de vigencia del contrato.

El Ayuntamiento entenderá que el material ofertado en la propuesta ha sido considerado por el licitador como suficiente para la realización del servicio, y de no resultar así, el adjudicatario deberá adquirir, a riesgo y ventura, 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.

Todo el material deberá encontrarse en perfecto estado de conservación y limpieza en todo momento.

De la misma manera cada vehículo irá equipado con un mínimo de material de reposición con el material más usual de cada especialidad y que quedará reflejado en la oferta, no obstante podrá ser ampliable a criterio de la Inspección Técnica Municipal, en función de las necesidades.

### 2.- Organización de los trabajos contratados por canon.

La jornada mínima de trabajo será la en cómputo anual la fijada en el Estatuto de los Trabajadores y en los Convenios Colectivos de cada especialidad. El horario de prestación de servicio estará comprendido entre las 8 y las 18 horas, pudiendo programar jornadas intensivas en verano, igualmente según Convenios Colectivos, que serán comunicadas previamente a la Dirección de Obra.

Al objeto de conseguir la mejor eficiencia en estos tipos de trabajos, y de acuerdo con lo anteriormente expuesto, los licitadores presentarán en la memoria su propuesta detallada de organización de los trabajos de canon, distribución de los trabajadores, movilidad y medios de transporte de cada uno de los oficios y/o cuadrillas, distribución y transporte de materiales, partes de trabajo, comunicación con los Servicios municipales, etc.

#### 2.1.- EQUIPO FIJO ASIGNADO ESPECÍFICAMENTE A LOS TRABAJOS CONTRATADOS POR CANON.

- Con carácter general, el personal contratado para la modalidad de canon, será plantilla de la Empresa adjudicataria. Además, la contrata dispondrá en cada momento del personal de apoyo necesario para acometer los trabajos de canon, si así fuera necesario.



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

- El licitador, en su oferta, deberá presentar un organigrama del servicio en el que se especifique claramente la plantilla, su cualificación y los puestos de trabajo desempeñados con los horarios y cualquier otra circunstancia que permita la mejor definición del servicio prestado.
- El contratista dispondrá, como mínimo, del personal en el organigrama y plantilla de su propuesta dedicada exclusivamente a este contrato, estando obligado a informar de inmediato al Servicio de Mantenimiento de Edificios 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 el contratista 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.
- El Contratista está obligado a subrogarse en las condiciones laborales actuales así como en las de la plantilla que figura el Anexo IV de este Pliego, en las establecidas en el Estatuto de los Trabajadores, Convenio Colectivo, condiciones particulares de los empleados sin congelación, compensación y absorción de los derechos y por el tiempo que dure el contrato, así como cuantas circunstancias legales sean de obligado cumplimiento. En caso de ser necesario, deberá proceder a la contratación de nuevos trabajadores, de acuerdo con las disposiciones laborales vigentes.
- Al objeto de poder cumplimentar lo establecido al respecto en el artículo 120 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, el órgano de contratación requerirá a la empresa empleadora de los trabajadores para que aporte a este cuanta información sea necesaria para permitir la evaluación de los costes laborales que implicará tal medida.
- La empresa cotizará a la Seguridad Social las cuotas según la cualificación laboral que se solicita en este pliego y en su oferta. Se justificará el personal según los TC1 y TC2 que se entreguen mensualmente. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones facultará al Ayuntamiento de Granada para la imposición de las penalidades correspondiente o, en su caso, la resolución del contrato.



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

- El adjudicatario 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 y, en general, cualquier otro dato que se requiera, para el adecuado control y seguridad de los edificios. El contratista deberá facilitar, siempre que le sea solicitado por el Servicio Municipal, toda aquella información que permita comprobar la plantilla e identificar a los responsables de cada trabajo.
  
- Como caso excepcional y si el adjudicatario considerara conveniente para la prestación más cualificada del trabajo de alguno de los oficios de canon, subcontratar estos con terceros para ello formulará la correspondiente propuesta, debidamente justificada, a los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento para su informe y aprobación, si procede.
  
- 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 48 horas. 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 (principalmente el absentismo sin justificar y el absentismo presencial), se creará una bolsa de “horas no cubiertas” que compensarán las horas extraordinarias que hayan sido preciso realizar o las horas de personal certificadas en el capítulo de “Medición de Obra”. El Ayuntamiento podrá así mismo requerir a la empresa el incremento de medios en momentos determinados en compensación de las “horas no cubiertas”.
  
- Si, como consecuencia de la prestación del servicio, los Servicios Técnicos Municipales consideran conveniente modificar el organigrama de funcionamiento, podrán exigirlo al contratista, quien deberá proceder a modificarlo en un plazo no superior a 72 horas desde la comunicación de tal exigencia.
  
- El personal irá debidamente uniformado mediante vestuario idóneo perfectamente identificable por el color y emblema bordado al mismo (según lo que al efecto disponga el Ayuntamiento) 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.
  
- Dentro de la plantilla propuesta se dispondrá de un Técnico Superior, Medio o de Grado, que será el "Delegado del Adjudicatario", que representará al contratista ante el Ayuntamiento, que deberá asistir, sin excusa, a los requerimientos que éste le efectúe y que tendrá poder suficiente



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

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 le sea indicado por el Ayuntamiento por considerar necesario su concurso. En este aspecto el personal del Ayuntamiento adscrito al Servicio de Mantenimiento de Edificios tendrá autoridad suficiente sobre el personal de la contrata aunque dará las instrucciones a través del “Delegado del Adjudicatario” y, en todo caso, informarán a éste de las instrucciones que den directamente ante un caso de relevancia extraordinaria.

- Los Servicios Técnicos Municipales podrán imponer al contratista que separe del servicio o sancione a cualquier empleado adscrito a los servicios contratados que diese motivo para ello.

- 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 empresa adjudicataria, en ningún supuesto podrá considerarse con relación laboral, contractual, funcional o de naturaleza alguna con respecto al Ayuntamiento de Granada, debiendo dicha empresa 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 Empresa.

- Los equipos asignados a trabajos contratados por Canon deberán atender cualquier contingencia de carácter urgente que precise de asistencia inmediata a lo largo de las 24 horas del día durante todo el año.

### a).- Específicos de Obras

Se entiende, con carácter general, que el personal contratado por la empresa, se dedicará exclusivamente a la atención de los trabajos y reparaciones que entren dentro de la modalidad de canon y deberá prestar la jornada completa de cuarenta horas semanales (o la que legalmente pudiera establecerse) durante todos los días laborables del año, por lo que la Contrata sustituirá a todos los trabajadores en casos de ITT, vacaciones, licencias de todo tipo, etc. al objeto de cumplir los compromisos del Contrato:



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

El personal mínimo a jornada completa será:

- Un Encargado General
- Una cuadrilla de albañiles, compuestas por dos oficiales primera y peón.
- Un oficial primera pintor
- Un oficial primera carpintero.
- Un equipo de cerrajeros, compuesto de dos oficiales primera.
- Un equipo de fontaneros, compuesto de dos oficiales primera.
- Un oficial de jardinería y peón.
- Un oficial persianero – vidriero.

### 2.2.- EQUIPO DISPONIBLE PARA ATENDER LOS TRABAJOS DE MEDICIÓN DE OBRA.

La empresa Concesionaria contratará en su momento y con la antelación suficiente a todo el personal (base y especializado) que sea necesario para la ejecución en plazo y forma de todos aquellos trabajos que se vayan a realizar por la modalidad de Medición de Obra o bien subcontratará las obras de acuerdo con lo establecido en la ley que regula la subcontratación, en cuyo caso comunicará a la Dirección facultativa esta situación aportándole los datos requeridos por esta.

Estos equipos de trabajadores no podrán ser los mismos destinados a la atención a trabajos destinados por Canon.

#### 1.- Medios mecánicos.

- Un equipo completo de hormigonado de 300 l.
- Un equipo completo de motocompresor de dos martillos neumáticos de 30 C.V.
- Un equipo completo de oxicorte.
- Un maquinillo de 300 Kg para elevación de materiales, con sus correspondientes bateas.

#### 2.- Medios auxiliares.

- 5 Unidades de boyas luminosas conectables a red eléctrica.
- 5 Unidades de balizas luminosas autónomas.
- 50 Unidades de puntuales telescópicos de 3 m
- 50 Unidades de puntuales telescópicos de 4 m
- Unidad de andamio metálico tubular desmontable y complementos (ruedas, barandillas...) de 30 m<sup>2</sup>.

Los citados medios mecánicos y auxiliares mínimos estarán disponibles sin coste adicional para las tareas de “Medición de Obra”



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

3.- El personal mínimo en plantilla deberá ser complementado con los oficios especializados que sean necesarios para la correcta ejecución de los trabajos, en un régimen laboral de contratación normal o transitorio o en relación de subcontratación con otras Empresas. En cualquier caso, la contrata adjudicataria no podrá alegar como causa del retraso o imperfección de la ejecución de los trabajos la insuficiencia de la plantilla mínima a la que este Pliego obliga.

4.- La Empresa adjudicataria contará entre su personal con un retén que deberá poder ser contactado permanentemente por teléfono o emisora y que constará de:

- Un Arquitecto, Arquitecto Técnico o Aparejador.
- Un Encargado de obra.
- Una cuadrilla de albañiles.
- Un equipo de Fontaneros
- Un equipo de Carpinteros-Cerrajeros.

5.- El Ayuntamiento quedará eximido de toda relación laboral o jurídica con el personal de la Contrata, ya sea de plantilla fija o cualquier otro que pudiera contratar con carácter transitorio. Igualmente quedará eximido de intervenir en las relaciones económicas y laborales entre el Adjudicatario y aquellas Empresas que pudieran establecer subcontratas con aquel, si bien aquellas subcontratas que se diferencien de las descritas en el concurso de adjudicación deberán conocerse y ser aceptadas por el Ayuntamiento de Granada de forma expresa y por escrito tras el correspondiente informe de los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento.

6.- El personal que emplee la Contrata en las obras objeto de este Pliego percibirá los salarios fijados en la vigente reglamentación laboral como mínimo y tendrá cubiertos los derechos que le otorga la Seguridad Social, a la que deberán encontrarse acogidos.

7.- La Empresa adjudicataria queda obligada asimismo a contratar la maquinaria y medios auxiliares para la correcta ejecución de los trabajos que excedan en tipo y número a los mínimos que se especifican en el Pliego como de propiedad de aquella.

8.- Si en aplicación de una posible resolución parcial de contrato el Ayuntamiento decidiera extraer del contenido de los trabajos objeto de este Pliego las operaciones sobre determinadas instalaciones de los edificios, podrá eximir a la Contrata Adjudicataria de la obligación de disponer de alguno de los medios técnicos relacionados en los puntos 1 y 2 de este artículo.





## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

### **ARTICULO 12.- CONTROL DE LA EJECUCIÓN Y CALIDAD DE LOS TRABAJOS.**

1.- La contrata adjudicataria extenderá y enviará a los Servicios Municipales una hoja de control en la que se indique los trabajos a realizar durante ese día, por cada especialidad, y la confirmación o modificación, si la hubiera, al día siguiente. Este sistema puede ser sustituido por otro, que a juicio del licitador sea más eficaz o sistemas informáticos validados por los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento.

2.- En su caso, en cada hoja de control, que tendrá un número de identificación, figuraran los siguientes datos:

- a).- Nombre y emplazamiento del Edificio.
- b).- Fecha de la inspección y, en caso de que la intervención no haya sido de oficio, fecha y hora del aviso y nombre de la persona que lo dio (Técnico Municipal o responsable del Centro).
- c).- Contenido de las operaciones y trabajos realizados.
- d).- Nombre del personal ocupado y tiempo de ejecución.

3.- Las hojas de control serán firmadas al término de la operación por el responsable del Centro, cuando la visita se haya realizado de oficio o, en general cuando no haya estado presente representantes de los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento, a los solos efectos de conformar que se han realizado los trabajos, no suponiendo aceptación de los mismos que, en cualquier caso, debe ser otorgada por los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento o el Técnico Municipal responsable de la supervisión.

4.- La Contrata entregará a los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento antes del jueves de cada semana los volantes emitidos la semana anterior y deberá permanecer en poder de éste al menos hasta que no se extienda la certificación de los correspondientes trabajos.

5.- Al objeto de establecer un control conjunto y un seguimiento de todas las actuaciones contempladas en este Pliego, la Contrata entregará a los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento antes del décimo día de cada mes, las relaciones detalladas por Edificios Municipales y Colegios de las operaciones efectuadas por Canon y por medición de obra realizada, en este caso con valoración de las mismas, durante el mes anterior. En estas relaciones detalladas se incluirá igualmente la relación nominal diaria de las personas que han actuado en los diversos oficios con sus respectivos TC1 y TC2.

6.- La ejecución de los trabajos objeto de este Pliego estará sujeta al Control de Calidad aplicable a las obras Municipales, cuyo coste se considerará incluido en el



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

precio de la oferta , así como aquellas pruebas necesarias a criterio de los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento para conformar la idoneidad de los trabajos ejecutados

7.- Las obras deficientemente ejecutadas deberán ser rehechas por cuenta del Contratista, quien será, en todo caso, responsable ante terceros de los daños que pudieran producirse por tales deficiencias, sin perjuicio de las penalidades que pudiesen corresponder.

8.- Asimismo, serán reparados por cuenta del Contratista los desperfectos y averías que sean consecuencia de deficiencias u omisiones en los informes y trabajos de inspección de los elementos constructivos e instalaciones, comprendidos en la modalidad de canon.

9.- Este procedimiento se empleará sin perjuicio de la aplicación de un sistema eficaz de gestión informatizada que se implante y que podrá modificar la mecánica de funcionamiento.

Caso de implantar dicho sistema, será de cuenta del adjudicatario la adopción de los medios necesarios para el funcionamiento y operatividad del sistema así como el adiestramiento de su personal.



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

### **ARTICULO 13.- MEDIDAS DE SEGURIDAD**

1.- La empresa 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 por puesto de trabajo incluso hasta de los trabajos que ocasionalmente se puedan realizar, siempre que estén relacionados con el objeto del contrato. El Plan estará sujeto a la aprobación del Ayuntamiento de Granada por parte del Técnico asignado.

2.- Sin menoscabo del propio Plan de Prevención de Riesgos Laborales para los trabajos ordinarios que va a desempeñar en los edificios municipales, el adjudicatario acatará las observaciones e instrucciones del Servicio de Prevención de Riesgos Laborales del Ayuntamiento de Granada o Técnico asignado al efecto, especialmente en cuanto a coordinación de actividades empresariales, surgidas por obras contratadas externamente por el Ayuntamiento de Granada o por la propia actividad del Ayuntamiento.

3.- La Contrata deberá limitar perfectamente el ámbito de las obras, cuando estas comporten riesgo para las personas y trabajadores, con los elementos de protección y balizamiento que sean necesarios y, que se mantendrán en cualquier momento en perfecto estado de conservación y visibilidad, y en especial en Colegios.

4.- Se estará a lo dispuesto en la normativa sobre prevención de riesgos laborales que se encuentre vigente en cada momento.

Así como todas las demás normas sobre seguridad y salud laboral que sean de aplicación o que puedan ser aprobadas durante la duración de este contrato.

Se prestará especial cumplimiento y será su existencia obligatoria:

- Equipo Individual; formado, al menos, por casco, botas de seguridad, ropa de trabajo y guantes de seguridad.
- Cinturones de seguridad contra caídas en trabajos a más de 2 m. de altura sobre andamios, escaleras o estructuras metálicas.
- Cumplir las medidas de seguridad en la utilización de andamios, escaleras y cualquier tipo de plataforma de trabajo.
- Señalización de la obra.
- Vallado de obra si es necesario.
- Dispositivos de mando y protección para la instalación provisional eléctrica que sirva a las tareas de construcción.



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

Se deberá cumplir en el resto de los trabajos de montaje y desmontaje no pertenecientes a tareas de construcción, las indicaciones de los servicios de prevención interno de las empresas.

5.- Cualquier negligencia o incumplimiento de estas normas supondrá la sanción municipal que se establece en el Pliego de Condiciones Administrativas, con independencia de las responsabilidades a que hubiera lugar si se originaran daños a terceros, siendo el Concesionario el único responsable de los daños causados.

6.- El Ayuntamiento designará al técnico encargado de la elaboración de la documentación en fase de elaboración del Proyecto sobre Seguridad y Salud así como la Coordinación en fase de Ejecución de las obras.

### **ARTICULO 14.- PLAZO DE GARANTÍA**

1.- Todos los trabajos objeto de este Pliego tienen como garantía los siguientes:

a).- Para los trabajos sujetos a la modalidad de canon en elementos constructivos se establece un plazo de garantía de un año contados desde la finalización del contrato.

b).- Un año para los sujetos a la modalidad de medición de obra, desde la fecha de la recepción de las obras.

2.- Los plazos de garantía establecidos anteriormente son de vigencia automática y excusan cualquier acto de recepción.

3.- Si los trabajos realizados están sujetos, además, por su carácter a la responsabilidad legal decenal, se entenderá como fecha de recepción la de la certificación última o de liquidación de los mismos.

4.- Asimismo, el Adjudicatario será responsable de las deficiencias ocasionadas por trabajos de inspección periódica incorrectamente ejecutadas en las instalaciones durante el período normativo estipulado en la Reglamentación específica de la instalación, aunque dicho período rebase el plazo de vigencia del Concurso.

### **ARTÍCULO 15.-PLAZO DE EJECUCIÓN.**

Total: CUATRO AÑOS

Prórroga: SÍ Procede



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

Duración: El plazo de duración inicial del contrato será de DOS AÑOS a contar desde la formalización del contrato, si bien podrá prorrogarse por mutuo acuerdo de las partes, una vez ponderadas todas las circunstancias que concurran, antes de la finalización de dicho plazo inicial, teniendo en cuenta que la duración total del contrato incluidas las prórrogas **no podrá exceder de CUATRO AÑOS.**

### **CAPITULO II.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS.**

#### **ARTICULO 16.- DISPOSICIONES COMUNES**

1.- Para todos los trabajos cualquiera que sea su modalidad de actuación, será de aplicación la normativa en vigor en cada momento:

a).- En general toda la de obligado cumplimiento, y en particular:

- CTE (R. D. 314/2006 de 17 de marzo) y en su defecto el resto de normas que no quedan derogadas por el mismo con las actualizaciones vigentes en cada momento.

b).- Serán de aplicación con carácter orientativo, en lo que no se opongan a la normativa anterior, las prescripciones contenidas en las normas Tecnológicas de la Edificación N.T.E.

c) Resto de normativa urbanística, medioambiental, de protección del patrimonio y ordenanzas municipales en vigor.

2.- Para todas aquellas reparaciones comprendidas en el modalidad de canon en las que no se establece limitación cuantitativa, se entenderá que ha de actuarse en toda su extensión y cuantas veces sea necesario.

3.- La limitación cuantitativa que, en cada caso se expresa en los apartados siguientes, se considera dentro del canon y consiguientemente no se abonará como obra nueva.

En todos los apartados siguientes se realizarán dentro de la modalidad de canon las actuaciones de mantenimiento preventivo, correctivo, y actuaciones derivadas de ellos que se desglosan a continuación:

#### **ARTICULO 17. -CIMENTACIÓN**



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

**PERMANENTE.** Vigilancia permanente de acciones en zonas contiguas, bajo el edificio o excavaciones en solares próximos, obras en la vía pública, fugas de agua o aparición de humedades, lesiones grietas u otros datos indicativos de afectación de estos elementos como abombamientos de forjados techos paredes divisiones o elementos estructurales.

EL PRIMER AÑO \_Dictamen por técnico competente de las deficiencias detectadas con definición de las actuaciones o reparaciones a realizar.

### **ARTICULO 18.- MUROS Y SUELOS EN CONTACTO CON EL TERRENO.**

CADA AÑO \_ Comprobar por especialista las aberturas de ventilación de la cámara y estado de la impermeabilización interior, entrada de humedades...estado de las juntas

EL PRIMER AÑO: Dictamen por técnico competente de las deficiencias detectadas con definición de las actuaciones o reparaciones a realizar.

ACTUACIONES: limpieza de posibles obstrucciones ejecutar reparación o tratamiento detallados por especialista EN MUROS Y SUELOS. Limpieza de humedades y eflorescencias, reparaciones de juntas de elementos constructivos y juntas de dilatación , reparación de puntos deteriorados de las impermeabilizaciones.

### **ARTÍCULO 19.- ESTRUCTURA**

PERMANENTE vigilar aparición de humedades, desplomes oxidaciones fisuras o grietas, desconchados en el revestimiento, ataques de carcoma insectos u otros. Deformaciones en pavimentos baldosas desencajadas etc.

PRIMER AÑO\_ Revisión general por técnico competente la estructura y también, en su caso, de cara al seguro decenal obligatorio

DURANTE LOS PRIMEROS DOS PRIMEROS AÑOS DE VIGENCIA DEL CONTRATO:

Revisión por especialista de ataques de carcoma hongos u otros en elementos estructurales de madera, sellado de juntas de dilatación en estructuras de hormigón o muros, elementos de protección contra incendios en estructuras metálicas y pinturas en estructura de madera.

ACTUACIONES: Ejecutar las reparaciones necesarias y detalladas por el técnico competente y especialistas. Limpieza y reparación de humedades y eflorescencias en



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

ambas caras de los muros, reparación del sellado de juntas de dilatación en muros de hormigón piedra o ladrillo visto o revestido. Reparación y protección de los elementos de madera frente a hongos insectos y humedades. Reparación de pinturas de protección contra incendios en madera o metálicas.

### **ARTÍCULO 20. -PAREDES Y REVESTIMIENTOS EXTERIORES**

**PERMANENTE** Vigilar, aparición de humedades, desplomes, fisuras, grietas, y desperfectos en general.

**PRIMER AÑO**\_ dictamen por técnico competente del estado general de las paredes, fijaciones aplacados, cornisas impostas y elementos salientes.

**DURANTE LOS DOS PRIMEROS AÑOS**\_ Revisar por especialista juntas de dilatación y sellado de juntas en carpintería en paredes, conservación de puntos singulares, comprobar por especialista fijaciones de aplacados , ganchos de servicio, estado de las pinturas, desplomes, fisuras, grietas en la hoja exterior, estado de las llagas o aberturas de ventilación.

**ACTUACIONES**- reposición o reparaciones de juntas, ejecutar reparaciones de elementos salientes, según informe del especialista y dictamen del técnico competente. Limpieza de zócalos antepechos alfeizares, limpieza eliminación y protección frente a eflorescencias de eflorescencias, reparación en caso de desprendimiento de piezas, reparación de humedades grietas y fisuras y reparación, de juntas y saneado por erosión. Reparación de pinturas dañadas, o con graffittis, con reposición o protección hasta un 20% de la superficie del paño.

### **ARTÍCULO 21.- CARPINTERÍA Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN**

**PERMANENTE**\_ vigilancia de rotura de cristales anclajes de protecciones y barandillas, oxidaciones, corrosiones en elementos metálicos, ataques de hongos o insectos en madera.

**PRIMER AÑO**\_ Inspección anual del estado y condiciones de manejo de los distintos elementos de carpintería y cerrajería interior y exterior con engrase de herrajes de rozamiento y mecanismos, cuando sea necesario.

Revisar las juntas de estanqueidad, entre carpintería y vidrios, sistemas de evacuación juntas de sellado entre carpinterías y alfeizares, estado de herrajes de colgar, pintura y mecanismos de cierre y maniobra.



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

DURANTE LOS DOS PRIMEROS AÑOS\_ Comprobar por especialista elementos de fijación, y anclaje de rejas y barandillas, ataques de insectos y hongos, estanqueidad, mecanismos de cierre y maniobra, cintas guías topes de persianas, anclajes de cercos y precercos.

ACTUACIONES\_Ejecución de tratamientos y reparaciones detalladas por el especialista, revisadas por el técnico competente.

Limpiar carpinterías y persianas, reponer juntas, orificios de evacuación de condensaciones, ajuste y engrasado de herrajes, cierres bisagras y demás elementos móviles de carpintería y elementos de protección, pinturas y barnices.

- a) Reparación engrasado y/o sustitución de los elementos siguientes:
  - Herrajes de colgar y de seguridad.
  - Sustitución de cerraduras y/o bombines, tanto en caso de rotura como pérdida de llaves.
  - Tapajuntas, molduras y junquillos.
  - Rodapiés de madera con el mayor de los siguientes límites:  
Pieza completa, o el 10% de la longitud de rodapié del local.
  
- b) Reparación, ajuste y repasos de los siguientes elementos:
  - Hojas de madera en puertas interiores y exteriores.
  - Hojas metálicas en puertas de paso interiores exteriores.
  - Hojas de madera y metálicas en huecos de fachada.
  - Engrases de guías de cierres metálicos.
  - Elementos de cerrajería exterior en cerramientos.
  - Vallas metálicas de cierre perimetral con reposición de hasta un 50% de la malla del paño. Si es aconsejable el cambio de malla existente por otra nueva, se valorará previamente a su ejecución descontando el porcentaje incluido en canon.
  - Bastidores y elementos de cierre en mamparas.
  - Encimeras y mostradores fijos.

### **ARTICULO 21.1. - PERSIANAS**

1.- Se realizará una inspección anual del estado y condiciones del funcionamiento de guías, elementos de giro y mecanismos de accionamiento en caso necesario.

2.- Se realizará por la modalidad de canon los siguientes elementos:

- a) Reparación, ajuste y repaso de los elementos:
  - Hojas de persianas enrollables con reposición de hasta un 30% del número de lamas.





## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

- Tambor y capialzados.
- Persianas tipo veneciano.
- Mecanismos de fijación y orientación y elementos de todo tipo de persanas.

3.- Cuando el estado de deterioro de las persianas no aconseje su reparación y por los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento se decida la sustitución por otra/s nuevas, se deducirá del presupuesto el 30 % del valor que corresponde a la reposición por canon establecida en el punto a) anterior.

4.- El material retirado que esté en buen uso se guardará para su utilización en posteriores reparaciones.

### **ARTICULO 22.- DIVISIONES INTERIORES PAREDES, PUERTAS, MAMPARAS Y BARANDILLAS DE ESCALERAS**

PERMANENTE\_ Vigilancia de aparición de humedades, fisuras grietas, desprendimientos, cierres defectuosos rotura de cristales fijaciones y anclajes defectuosos, ataques de insectos, oxidaciones y corrosiones.

PRIMER AÑO\_ Estado de los mecanismos y herrajes de puertas y mamparas. Revisar por especialista

DURANTE LOS DOS PRIMEROS AÑOS\_ revisar pintura de la carpintería y cerrajería, y mecanismos de cierre y maniobra. Comprobar por especialista los ataques de insectos y hongos, oxidaciones y corrosiones en elementos metálicos y estado de anclajes

ACTUACIONES\_ Engrasado de los herrajes, reparaciones y reposiciones necesarias. Repintar en su caso, ajustar y engrasar cierres bisagras, y todo tipo de elementos móviles de la carpintería y elementos de protección.  
Realizar todas las reparaciones y reposiciones necesarias detalladas por el especialista, y en todo caso consulta al técnico competente si es necesario.

### **ARTICULO 23.- CUBIERTAS**

#### **ARTÍCULO 23.1. AZOTEAS**

PERMANENTE\_ Vigilancia, de estancamientos de agua, fisuras, grietas hundimientos y piezas sueltas, aparición de humedades en techos de última planta y vegetaciones.

REVISAR EN EPOCA DE LLUVIAS\_ sumideros cazoletas en cubiertas transitables

CADA AÑO y cada vez que haya habido tormentas importantes, revisar por especialista.



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

Revisar, juntas de dilatación, cazoletas canalones y rebosaderos, encuentros con paramentos verticales, juntas de solería faldones, estado de la solería estado de la capa de grava.

1.- inspección y limpieza general de la cubierta una vez al año, antes del inicio del curso escolar e igualmente en el resto de los edificios municipales. Se prestará especial atención a canalones, limahoyas, cazoletas y sumideros, encuentros con chimeneas, petos y paramentos verticales y otros puntos singulares donde se prevea la acumulación de hojas, papeles o tierra.

**DURANTE LOS DOS PRIMEROS AÑOS:** \_Comprobar por especialista: Estado de los pavimentos, acabados superficiales anclaje de mástiles, chimeneas, y puntos singulares.

**ACTUACIONES** \_limpieza de los elementos de desague, reparar por especialista los elementos dañados

Limpieza general de gargolas cazoletas y canalones de desague, reponer o reparar piezas , limpieza anual de las cubiertas, repaso del estado de la cubierta de grava y reposición de calvas y repaso de solería con reposición o reparación de piezas sueltas. Reparación de roturas en la impermeabilización y solapes. Reparación de canalones y bajantes así como sus fijaciones.

a) En cubiertas planas las impermeabilizaciones de todo tipo, con materiales continuos (telas asfálticas, aluminio gofrado PVC etc. ) se repararán hasta un 20% de la superficie de cada paño.

- En faldones, se garantizará la estanqueidad de los elementos de cubrición mediante actuaciones puntuales parciales la sustitución de las limatesas, encuentros con paramentos verticales, chimeneas, cazoletas y sumideros, juntas de dilatación y canalones incluso conexión de bajantes de pluviales, hasta un 20% en superficie o longitud del elemento.

b) En cubiertas planas y terrazas de baldosín catalán se repondrán piezas y elementos cerámicos y otros elementos por piezas:

- En faldones incluso sustitución de las piezas necesarias.

- Limahoyas, limatesas, encuentros con paramentos verticales, chimeneas, cazoletas y sumideros, hasta un 50% de las existentes en la cubierta, juntas de dilatación y canalones, incluso conexión a bajantes de pluviales.

c) Para los anteriores trabajos se consideran los siguientes límites cuantitativos por actuación puntual:

- En elementos de medición superficial:

Pieza completa, en todo caso. Hasta el 20% de la superficie de cada paño.

-En elementos de medición lineal:



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

Hasta el 20% de la longitud del elemento entre quiebro o empalmes.

### **ARTICULO 23.2. TEJADOS**

PERMANENTE\_Vigilancia de la aparición de vegetaciones hundimientos y piezas sueltas, aparición de humedades en los techos de ultima planta.

CADA AÑO y cada vez que haya habido tormentas importantes, revisar por especialista. Limahoyas, limatesas, canalones. Gárgolas, cazoletas y piezas de cubrición, encuentros con paramentos verticales y estado general de conservación del tejado con todos sus elementos hasta la tablazón o soporte existente.

DURANTE LOS DOS PRIMEROS AÑOS\_ Comprobar por especialista el estado de las sujeciones de piezas, juntas canalones faldones, vierteaguas, gárgolas, anclaje de mástiles, chimeneas, estado y solidez de los ganchos de servicio y otros elementos singulares.

ACTUACIONES\_Limpieza general de limahoyas, limatesas, canalones gárgolas, cazoleta, canalones y bajantes, reparar y reponer por especialista, ejecutar las reparaciones detalladas por el especialista.

Se realizarán los siguientes trabajos reparación y/o sustitución:

- a) En tejados y cubiertas en pendiente:
  - Faldones de teja o pizarra, incluso sustitución de las piezas necesarias.
  - Faldones de placas (aleaciones ligeras, PVC u otros materiales sintéticos), incluso sustitución de la pieza en caso de no poder garantizar su estanqueidad de otra forma.
  - Limahoyas, cumbreras, bordes de alero, piezas especiales y canalones, incluso fijación, reparación, sustitución y conexión a bajantes de pluviales.
- b) Para los anteriores trabajos se consideran los siguientes límites cuantitativos por actuación puntual:
  - En elementos de medición superficial:  
Pieza completa, en su caso. Hasta El 20% de la superficie de cada paño.e
  - En elementos de medición lineal:  
Hasta el 20% de la longitud del elemento entre quiebro o empalmes.

### **ARTICULO 23.3. CUBIERTAS ESPECIALES**

PERMANENTEMENTE\_ Vigilancia de roturas de vidrios, aparición de goteras o humedades, sistemas de cierre y accionamiento.

CADA AÑO\_ Revisión por especialista, y preferentemente antes de la epoca de lluvias: juntas encuentros y canalones, sistemas de cierre y accionamiento de elementos móviles,



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

sellados estado de los elementos sustentantes, estado de solidez pinturas en elementos metálicos.

ACTUACIONES\_ Ejecutar la limpieza anual, reparar los elementos dañados o defectuosos, relizar los tratamientos y reparaciones detaladas por el especialista y consultar al tecnico competente, en su caso.

### **ARTICULO 24 - AISLAMIENTOS VISTOS**

PERMANENTE\_ vigilar deterioro superficial y funcionamiento.

DURANTE LOS DOS PRIMEROS AÑOS\_ Revisar el estado general de los aislamientos

ACTUACIONES\_ Ejecutar el tratamiento, y / o reparaciones puntuales, hasta en un 20% de la superficie del paño afectado y reparaciones puntuales detalladas por el especialista.

### **ARTICULO 25 - REVESTIMIENTOS Y ACABADOS**

#### **ARTICULO 25.1.- SOLADOS PIEDRAS NATURALES TERRAZOS Y MADERA . ALICATADOS Y REVESTIMIENTO VERTICALES. ALFEIZARES ALBARDILLAS Y REMATES Y PINTURAS.**

PERMANENTE Vigilancia de aparición de hundimientos, piezas sueltas, fisuras grietas y abofamientos. Aparición de desperfectos, levantamiento de tablas, arañazos humedades o crujidos en pavimentos de madera. Grietas y piezas sueltas en elementos lineales. Desprendimientos y piezas sueltas en chapados y aplacados. Abofamientos desprendimientos y fisuras o grietas en revestimientos continuos.

DURANTE LOS DOS PRIMEROS AÑOS: Revisar por especialista estado general de todos los pavimentos y juntas en suelos exteriores. Y revestimientos verticales continuos. Fijaciones en aplacados exteriores, adherencia de las piezas con el soporte.

#### ACTUACIONES

1.- Se realizaran, con las limitaciones cuantitativas por actuación que se señalan en el punto 2 de este artículo, los siguientes trabajos de reparación y/o sustitución:

- a) Ayudas o trabajos derivados de otras actuaciones incluidas en la modalidad de canon.
- b) Reposición y reparación de Solados y pavimentos interiores de todo tipo
- c) Reposición y reparación de Alicatados y otros revestimientos por piezas en paramentos verticales



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

- d) Reposición y reparación de peldaños de escaleras interiores o de entrada al edificio.
- e) Reposición y reparación de rodapiés cerámicos, plásticos, de piedra artificial o madera
- f) Reposición y reparación de Suelos de madera, lijado y barnizado.
- g) Abrillantado y rejuntado en su caso.
- h) Alfeizares, albardillas y remates.
- i) Reparación de fijaciones y piezas sueltas en revestimientos discontinuos, juntas y encuentros.
- j) Reparación revestimientos continuos.
  - k) **Pinturas de todo tipo, bien por su mal estado o por reparaciones efectuadas dentro de canon.**

2.- Para los anteriores trabajos se consideran los siguientes límites cuantitativos por actuación puntual:

a) Elementos de medición superficial:

- hasta el el 20% de la superficie del pavimento del local o paño exterior.
- El 20% de la superficie cada paramento del local.

b) Rodapiés, mamperlanes, peldaños, albardillas alfeizares y remates:

- El 20% de la longitud de rodapié de cada paramento; peldaño y/o mamperlán de cada tramo de escalera y /o quiebro horizontal del pavimento, albardillas remates y alfeizares.

### **ARTÍCULO 25.2.- FALSOS TECHOS, REVESTIMIENTOS DE MADERA PINTURAS INTERIORES.**

PERMANENTE Vigilancia de aparición de desprendimientos, abombamientos, fisuras y grietas, estructuras de sujeción defectuosas en falsos techos. Aparición de desperfectos, o piezas sueltas, ataque de hongos o insectos, en maderas, aparición de humedades abofamientos y desprendimientos, aparición de oxidos en las pinturas que protegen elementos metálicos.

DURANTE LOS DOS PRIMEROS AÑOS: Revisar por especialista estado general de todos los falsos techos, revestimientos de madera y falsos techos.

ACTUACIONES: Igual artículo 25.1.1. y 25,1,2,

### **ARTICULO 26.- SANEAMIENTO**

PERMANENTE Vigilancia de aparición de atascos y malos olores, humedades y fugas de agua, roturas y hundimientos del pavimento, redes verticales y horizontales y sus elementos.



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

CADA AÑO: Revisar Funcionamiento de de los desagues y arquetas, por especialista preferentemente antes de la época de lluvia.

Elementos de anclaje y fijación en redes colgadas, Funcionamiento de toda la red, estado de tapas y pozos de registro, funcionamiento de canales y bajantes, en suelos en contacto con el terreno estado de la red de drenaje

### ACTUACIONES:

1.- Se realizará por la modalidad de canon los siguientes trabajos de conservación preventiva, con periodicidad anual:

- a) Inspección del estado de pozos y arquetas
- b) Limpieza de sumideros, arquetas, pozos y red de saneamiento por medios mecánicos.

2.- Se realizarán por la modalidad de canon los trabajos de reparación y/o sustitución de los siguientes elementos:

- a) Reposición de rejillas, sumideros y tapas de arqueta incluso cerco metálico, tanto en el interior de los edificios como en los patios y espacios exteriores del recinto.
- b) Repasos de albañilería en pozos y arquetas.
- c) Desatranque de la red horizontal de saneamiento, por medios mecánicos.
- d) Se consideran excluidas aquellas actuaciones que requieran obra civil, que no pueda ser realizada por los equipos de canon.
- e) limpieza de canalizaciones registro arquetas u bombas de elevación, reparación y sustitución de elementos deteriorados, reparaciones oportunas a pie de bajante sifónicas y de paso, en su caso.
- f) suelos en contacto con el terreno, estado y reparación puntual de la red de drenaje, y evacuación, arquetas y bombas de achique..-
- g) Reparar elementos de anclaje y fijación en bajantes accesibles, estanqueidad de juntas y funcionamiento.

### **ARTICULO 27.- FONTANERÍA. DESAGUES, RED DISTRIBUCIÓN DE AGUA FRÍA, APARATOS SANITARIOS Y GRIFERIAS.**

PERMANENTE Vigilancia de atascos y malos olores, aparición de humedades y fugas de agua, funcionamiento del mecanismo de descarga de inodoros, roturas y desplazamientos de aparatos sanitarios.



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

CADA AÑO: Revisar estado general de bote sifónico, sifones registrables, sumideros de locales húmedos, mecanismo de apertura y cierre de grifos y llaves de corte, juntas de aparato con solerías, pérdidas de agua en grifos.

DURANTE LOS DOS PRIMEROS AÑOS: fijaciones en columnas y montantes vistos, estanqueidad y funcionamiento.

### ACTUACIONES:

1.- Se realizarán por la modalidad de canon los siguientes trabajos de conservación preventiva:

Inspección anual, al final del verano, de los siguientes tipos de elementos o componentes de la instalación:

- Grifería, valvulería y mecanismos de descarga.
- Sifones, desagües de aparatos y redes vistas.
- Contadores, incluso su verificación
  - Mecanismos y llaves de corte,

De dicha inspección se emitirá el correspondiente informe por edificio y año.

2.- Se realizarán por la modalidad de canon los trabajos de reparación de los siguiente elementos, así como su sustitución cuando por uso dejen de cumplir su función:

- Grifería, valvulería latiguillos y mecanismos descargas.
- Aparatos sanitarios.
- Redes vistas de fontanería y evacuación.
- Desagües y sifones, en caso de atrancos.
- Reparación de las fijaciones deficientes.
- Subsanación de atrancos y deficiencias en funcionamiento.
- Pequeño material auxiliar.
- Limpieza de botes sifónicos y , sifones registrables, valvulas de desagües de aparatos y sumideros.

## **ARTICULO 28.- ALBAÑILERÍA Y PINTURAS**

1. - Se realizarán por la modalidad de canon, con las limitaciones cuantitativas por actuación que se señalan en el punto 3 de ese artículo, los siguientes trabajos de reparación y/o sustitución:

- a) Ayudas de albañilería a otros oficios en actuaciones incluidas en la modalidad de canon.



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

- b) Fábricas y tabiquerías interiores de cualquier tipo (Ladrillos, bloques, paneles de yeso y escayolas, etc.)
- c) Revestimientos continuos interiores de cualquier tipo (Guarnecidos, enlucidos, enfoscados, revestimientos etc. ).
- d) Revestimientos de escayola en falsos techos continuos o de placas, incluso foseados y molduras.
- e) Recibido de cercos, bastidores y otros elementos de carpintería o cerrajería, incluso nivelado y aplomado.
- f) Peana, vierteaguas y albardillas...
- g) pinturas y acabados interiores y exteriores

2.- Para los anteriores trabajos se consideran los siguientes límites cuantitativos por actuación puntual:

- a) En elementos de medición superficial:
  - El 20% de la superficie de cada paño.
- b) En elementos de medición lineal:
  - El 20% de la longitud del elemento.

### **ARTICULO 29 .- PINTURA**

1.- En obras de repintado en la modalidad de medición de obra, se ejecutarán incluyendo las actuaciones de preparación necesarias de las descritas en el presupuesto, que garanticen la mejor calidad. Previamente y de forma imprescindible se realizarán las actuaciones complementarias a la pintura tales como: tapado, movimiento y colocación del mobiliario; tapado de suelos, especialmente de parqué o corcho; desmontaje y colocación de pizarras en colegios, levantado de chinchetas y algunos carteles que pudieran encontrarse en las paredes; encintado de mecanismos eléctricos, tapajuntas, rodapiés, barandas, etc. y cuantos elementos sean susceptibles de mancharse con la pintura teniéndose especial cuidado en ejecutar las obras con la máxima limpieza.

2.- No se consideran en el párrafo anterior las obras y actuaciones específicas de conservación preventiva, salvo que se atiendan daños ocasionados por deficiencias detectadas durante el mantenimiento preventivo o causadas por negligencia en el mantenimiento preventivo, o incluidas en los artículos anteriores.

3.- Se realizarán por la modalidad de canon las siguientes reparaciones motivadas por humedad de todo tipo o derivadas de actuaciones puntuales de otros oficios (electricidad, fontanería, albañilería etc. ) que sean objeto de canon:

- a) En paramentos horizontales y verticales, incluso preparación del paramento. Se establece como limitación cuantitativa de la actuación el paramento o





## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

paramentos afectados, siempre que se pueda igualar su acabado con el resto del local, en caso contrario, se pintará la totalidad del paño del paramento con la limitación de las aristas que lo definan.

b) En elementos de carpintería, cerrajería, persianas e instalaciones, incluso preparación miniado y barnices en su caso. Se establece como limitación cuantitativa de la actuación, la parte reparada o sustituida del elemento siempre que se pueda igualar su acabado con el resto; en caso contrario, se pintará la totalidad del mismo.

### **ARTICULO 30.- VIDRIOS**

1.- Se realizará una inspección anual del sellado de vidrios de todo tipo, con repaso del material de sellado (masilla o silicona) en caso necesario.

2.- Se realizará por la modalidad de canon la reposición de los siguientes tipos de acristalamiento, incluyendo la retirada de restos, limpieza del galce, colocación de junquillos y sellado de estanqueidad:

- Vidrio plano sencillo y cristaninas.
- Vidrios impresos, listrales, armados.
- Lunas de todo tipo, de espesor hasta 6 mm.
- Metacrilatos sencillos y con cámara de hasta 16 mm.
- Acristalamientos dobles tipo Climalit o similares, para la suma de espesores de vidrio hasta a 16 mm excluida la cámara de aire.
- Vidrios templados.
- Hormigones translúcidos.
- Policarbonatos.
- Unidades de claraboyas tipo Poliglas, o similares.

### **ARTICULO 31 .- RECINTOS EXTERIORES PAVIMENTO, MOBILIARIO Y JARDINERIA**

PERMANENTEMENTE\_ Se vigilarán los desperfectos en pavimentos y juntas, mobiliario, y jardinería y el sistema de riego y su funcionamiento, fijaciones del alumbrado exterior y alcantarillado exterior y todo tipo elementos de la urbanización.

#### ACTUACIONES\_

1.- Se realizarán por la modalidad de canon los trabajos necesarios para atender un mantenimiento periódico de estos elementos, haciendo especial hincapié en atender los elementos de jardinería, como sigue:



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

### a) Elementos de jardinería:

- Dos veces al año, en primavera y otoño, se procederá a entrecavar los árboles plantados en zonas terrazas, con un radio de 40 cm, sin que afecte en ningún caso al sistema radicular.
- Se procederá al recorte y poda con tijeras:
- En setos de aligustre, cuando los brotes nuevos sobrepasen en 10 cm, la altura consolidada del seto.
- En setos dos veces al año en marzo y octubre.
- Revisión y puesta a punto de los sistemas de riego por goteo, aspersión o similar instalado en los centros.
- Reposición de plantas perdidas

### b) Otros elementos:

- Inspección anual de las fijaciones de canastas, porterías y demás elementos del material deportivo y mobiliario urbano.
- Cada dos años se procederá a la pintura de señalización de pistas deportivas con el tipo de pintura que en cada caso estime la Dirección Facultativa.
- Anualmente se procederá a la limpieza de areneros, con cribado y recebado con arrocillo, en caso necesario.
- Inspección de mobiliario fijaciones de elementos incluidos alumbrado u otro tipo de soporte.
- Inspección de los sistemas de riego y canalizaciones
- Inspección de los elementos de urbanización exterior.

2.- Se realizarán por la modalidad de canon los siguientes trabajos de reparación:

### a) Elementos de jardinería:

- Con carácter urgente se procederá al apeo y poda o corte de aquellos árboles que presenten peligro de caída.

### b) Otros elementos:

- Fijación de canastas, porterías y demás elementos del mobiliario para garantizar de modo adecuado su estabilidad y funcionalidad.
- Pavimentos exteriores en aceras, pistas deportivas y porches cubiertos con un límite por actuación puntual de 1 m<sup>2</sup>.
- Recebado de zonas de pavimento blando desprovistas de material o afectadas por charcos.
- Limpieza y reparación de pozos de registro imbornales cada año, comprobación de toda la red antes de la época de lluvias.
- Reparación de mobiliario fijaciones de elementos incluidos alumbrado u otro tipo de soporte.
- Reparación de los sistemas de riego y canalizaciones



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

- Reparación de los elementos de urbanización exterior.

3.- La parte correspondiente a Jardinería será inspeccionada por los Servicios Técnicos Municipales de Mantenimiento-Jardines. Dichos Servicios indicarán los trabajos de temporada que no se estén realizando y sean precisos realizar, como riegos entre otros, en períodos de vacaciones de colegios.

4.- El concesionario mantendrá el buen estado de los jardines durante todo el año.



## ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO

### CAPITULO III. CONDICIONES ECONÓMICAS

#### ARTICULO 32.- PRESUPUESTO.

32.1. El presupuesto total para el primer año de prestación del servicio comprendiendo el Canon de conservación general y Obras de de Reforma será de 1.315.452,90 € € Este presupuesto engloba:

##### 32.1.1. CANON ANUAL DE CONSERVACIÓN

Canon anual de Conservación General de Obra de los Edificios Municipales incluyendo los elementos del Capítulo II del presente Pliego	546.655,13 €
Seguridad y Salud: 1% sobre valor de las obras	5.466,55 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>552.121,68 €</b>
13 % Gastos Generales	71.775,82 €
6% Beneficio Industrial	33.127,30 €
SUMA	657.024,79 €
21 % IVA	137.975,21 €
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA</b>	<b>795.000,00 €</b>

##### 26.1.2. OBRAS DE REFORMA Y CONSERVACIÓN

Obras de Reforma y Conservación de los Edificios Municipales incluyendo los elementos del Capítulo II del presente Pliego	357.872,01 €
Seguridad y Salud: 1% sobre valor de las obras	3.578,72 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>361.450,73 €</b>
13% Gastos Generales	46.988,59 €
6% Beneficio Industrial	21.687,04 €
SUMA	430.126,36 €
21 % IVA	90.326,54 €
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA</b>	<b>520.452,90 €</b>



**ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO**

26.2. Las ofertas contemplarán un presupuesto de precios descompuestos, que facilite la total comprensión de la oferta económica así como el Coste Productivo.

Granada a 17 de noviembre de 2016.

EL SUBDIRECTOR DE ARQUITECTURA    LA ARQUITECTA MUNICIPAL

Fdo. Carlos Aguirre Cobo

Fdo. Concepción Rodríguez Ferrer

EL T.A.G.

Fdo. Agustín Belda Busca