

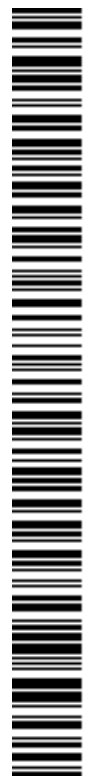


PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS

PARA CONTRATO DEL SERVICIO DE GESTIÓN
SOSTENIBLE DEL MANTENIMIENTO INTEGRAL CON
GARANTÍA TOTAL DE LAS INSTALACIONES DE
CLIMATIZACIÓN, CALEFACCIÓN, AIRE
ACONDICIONADO, VENTILACIÓN Y AGUA CALIENTE
SANITARIA EN LOS EDIFICIOS MUNICIPALES, ASÍ
COMO ACUERDO MARCO DE OBRAS DE INVERSIÓN
ASOCIADAS AL SERVICIO

AYUNTAMIENTO DE GALDAKAO







CAPITULO 1.- PREELIMINARES	7
ARTÍCULO 1.- OBJETO	7
ARTÍCULO 2.- FINALIDAD	7
ARTÍCULO 3.- VIGENCIA DEL CONTRATO	10
ARTÍCULO 4.- CONDICIONES TÉCNICAS RELATIVAS A LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS OBJETO DEL CONTRATO	11
CAPITULO 2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN	12
ARTÍCULO 5.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN	12
ARTÍCULO 6.- ZONAS DE PROPIEDAD PRIVADA DE USO PÚBLICO	12
ARTÍCULO 7.- EXCLUSIONES	12
ARTÍCULO 8.- ESTADO ACTUAL DE LAS INSTALACIONES	12
ARTÍCULO 9.- VISITAS	13
ARTÍCULO 10.- INVENTARIO DE LAS INSTALACIONES	13
ARTÍCULO 11.- MODIFICACIONES PREVISTAS EN EL CONTRATO	14
CAPITULO 3.- MODALIDADES DE MANTENIMIENTO, PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DEFINICIÓN DE LOS MISMOS	15
ARTÍCULO 12.- MODALIDADES DE MANTENIMIENTO	15
ARTÍCULO 13.- INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL CON GARANTÍA TOTAL	16
ARTÍCULO 14.- CONDICIONES A GARANTIZAR EN EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL CON GARANTÍA TOTAL	21
CAPITULO 4.- PRESTACIÓN P2: GESTIÓN DEL MANTENIMIENTO INTEGRAL ...	29
ARTÍCULO 15.- DETALLES DE LA PRESTACIÓN P2	29
ARTÍCULO 16.- CONDUCCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS INSTALACIONES ...	30
ARTÍCULO 17.- SERVICIOS 24H – 365 DÍAS/AÑO	31
ARTÍCULO 18.- SERVICIO DE ASISTENCIA INMEDIATA ANTE EMERGENCIAS	31
ARTÍCULO 19.- MANTENIMIENTO PREVENTIVO SISTEMÁTICO	32
ARTÍCULO 20.- MANTENIMIENTO PREVENTIVO CONDICIONAL Y CORRECTIVO	32
ARTÍCULO 21.- MANTENIMIENTO TÉCNICO LEGAL	33
ARTÍCULO 22.- INSPECCIONES Y CONTROL REGLAMENTARIO (OCA)	33
ARTÍCULO 23.- MANTENIMIENTO FUERA DE CAMPAÑA	34
ARTÍCULO 24.- ASESORAMIENTO TÉCNICO	34
ARTÍCULO 25.- CUMPLIMIENTO DE LA REGLAMENTACIÓN	35
ARTÍCULO 26.- GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y DOCUMENTACIÓN	35
ARTÍCULO 27.- SUMINISTRO DE CONSUMIBLES, PIEZAS Y MATERIALES DE RECAMBIO	36
ARTÍCULO 28.- GESTIÓN Y APROVISIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES PROPIAS AL SERVICIO DEL CONTRATO	36





ARTÍCULO 29.- CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y DE USO DE PRODUCTOS PARA INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y DE ENERGÍAS RENOVABLES	36
ARTÍCULO 30.- DOCUMENTOS DE MANTENIMIENTO Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA	37
ARTÍCULO 31.- LIMPIEZA Y SANEADO DE LOS LOCALES	39
ARTÍCULO 32.- ESTÉTICA DE LAS INSTALACIONES	39
ARTÍCULO 33.- APLICACIÓN INFORMÁTICA Y BASES DE DATOS	39
CAPITULO 5.- PRESTACIÓN P3: GARANTÍA TOTAL	40
ARTÍCULO 34.- DETALLES DE LA PRESTACIÓN P3.....	40
ARTÍCULO 35.- MANTENIMIENTO CORRECTIVO URGENTE	42
CAPITULO 6.- PRESTACIÓN P4: OBRAS OBLIGATORIAS DE MEJORA Y RENOVACIÓN DE INSTALACIONES.....	42
ARTÍCULO 36.- DETALLES DE LA PRESTACIÓN P4.....	42
CAPITULO 7.- PRESTACIÓN P5: OBRAS OBLIGATORIAS DE MEJORA Y RENOVACIÓN DE INSTALACIONES.....	43
ARTÍCULO 37.- DETALLES DE LA PRESTACIÓN P5.....	43
CAPITULO 8.- ORGANIZACIÓN DEL SERVICIO	44
ARTÍCULO 38.- DIRECCIÓN TÉCNICA DEL CONTRATO	44
ARTÍCULO 39.- ASISTENCIA TÉCNICA.....	45
ARTÍCULO 40.- ADMINISTRACIÓN DEL SERVICIO	47
ARTÍCULO 41.- PLAN DE ACTUACIÓN	48
ARTÍCULO 42.- HORARIOS	49
ARTÍCULO 43.- MODIFICACIÓN DE LA JORNADA	49
ARTÍCULO 44.- CLASIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS	49
ARTÍCULO 45.- TRABAJOS ACCESORIOS	50
ARTÍCULO 46.- TRABAJOS SUBCONTRATADOS	50
ARTÍCULO 47.- PROTECCIÓN Y SEGURIDAD DE LOS TRABAJOS	50
ARTÍCULO 48.- RESPONSABILIDAD CIVIL	53
ARTÍCULO 49.- REMISIÓN DE PARTES DE TRABAJOS	53
CAPITULO 9.- GESTIÓN Y CALIDAD DEL SERVICIO	53
ARTÍCULO 50.- PLAN DIRECTOR DEL SERVICIO	53
ARTÍCULO 51.- PLAN DE AUTOCONTROL DE LA CALIDAD.	54
ARTÍCULO 52.- PROGRAMA DE TRABAJO.....	54
ARTÍCULO 53.- RETIRADA DE RESIDUOS	55
CAPITULO 10.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS SERVICIOS CONTRATADOS	56
ARTÍCULO 54.- INICIO DEL SERVICIO	56
ARTÍCULO 55.- FINALIZACIÓN DEL CONTRATO	56
CAPITULO 11.- EJECUCIÓN Y ABONO DE LOS TRABAJOS.....	57





ARTÍCULO 56.- CERTIFICACIÓN Y ABONO DE LOS TRABAJOS	57
ARTÍCULO 57.- PRECIOS CONTRADICTORIOS	58
CAPITULO 12.- MEDIOS HUMANOS	58
ARTÍCULO 58.- PERSONAL	58
ARTÍCULO 59.- RELACIÓN DE PERSONAL Y SUBROGACIÓN	59
ARTÍCULO 60.- FORMACIÓN Y POLÍTICA DEL PERSONAL	61
ARTÍCULO 61.- VARIACIONES DE LA PLANTILLA	61
ARTÍCULO 62.- AUMENTO Y REDUCCIÓN DE PLANTILLA	61
ARTÍCULO 63.- SEGURIDAD DEL PERSONAL Y RESPONSABILIDAD CIVIL	62
ARTÍCULO 64.- VESTUARIO	62
ARTÍCULO 65.- ASEO Y DECORO DEL PERSONAL	62
ARTÍCULO 66.- REVISIONES MÉDICAS	63
CAPÍTULO 13.- LABORES INFORMÁTICAS	63
ARTÍCULO 67.- MATERIAL INFORMÁTICO	63
ARTÍCULO 68.- ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA	64
CAPÍTULO 14.- MEDIOS MATERIALES, MECÁNICOS, VEHÍCULOS, ÚTILES Y HERRAMIENTAS	64
ARTÍCULO 69.- MAQUINARIA, VEHÍCULOS Y MATERIALES	64
ARTÍCULO 70.- MEDIOS DE COMUNICACIÓN	65
ARTÍCULO 71.- ÚTILES Y HERRAMIENTAS	66
CAPÍTULO 15.- INSTALACIONES FIJAS	66
ARTÍCULO 72.- OFICINAS, VESTUARIOS Y ALMACENES	66
ARTÍCULO 73.- MEDIOS INFORMÁTICOS	67
CAPÍTULO 16.- INFRACCIONES Y PENALIZACIONES	67
ARTÍCULO 74.- INFRACCIONES AL SERVICIO	67
ARTÍCULO 75.- SANCIONES EN FUNCIÓN DEL NÚMERO DE FALTAS	69

ANEXO 1.- Inventario de equipos por edificio

ANEXO 2.- Inventario de bombas

ANEXO 3.- Consumos de energía térmica en edificios municipales

ANEXO 4.- Diagnóstico del estado actual de las instalaciones térmicas

ANEXO 5.- Inversiones previstas para la prestación P4

ANEXO 6.- Plan de visitas

ANEXO 7.- Modelo de proposición económica (P2 y P3) para el canon fijo anual.





ANEXO 8.- Precios Unitarios. Modelo de proposición económica para precios unitarios.

ANEXO 9.- Baja sobre PVP de materiales. Modelo de proposición económica.





CAPITULO 1.- PREELIMINARES

ARTÍCULO 1.- OBJETO

Es objeto del presente contrato el servicio de gestión sostenible del mantenimiento integral con garantía total de las instalaciones de climatización, calefacción, aire acondicionado, ventilación y agua caliente sanitaria en los edificios municipales, en los términos en los que se indican en los capítulos sucesivos.

ARTÍCULO 2.- FINALIDAD

El Ayuntamiento de Galdakao pretende implantar un nuevo modelo de gestión sostenible de las instalaciones de climatización, calefacción, aire acondicionado, ventilación y agua caliente sanitaria en los edificios municipales.

Este modelo ya se está aplicando en otros municipios con gran éxito en la reducción de costes energéticos y emisiones de CO2, consiguiendo instalaciones más sostenibles.

El Ayuntamiento de Galdakao, de cara a ir avanzando objetivos en el cumplimiento de la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de sostenibilidad energética de la Comunidad Autónoma Vasca, establece las siguientes premisas básicas que se deberán cumplir durante la vigencia del contrato:

- Disminuir el consumo y las emisiones de CO2.
- Racionalizar el consumo de la energía.
- Contribuir al desarrollo sostenible del conjunto de la ciudad.
- Mantener las instalaciones en el punto óptimo de rendimiento, mediante los ajustes necesarios y la renovación de los equipos.
- Mejorar el patrimonio de las instalaciones municipales
- Garantizar el confort de usuarios y trabajadores en los edificios municipales objeto del contrato.

Los fines que se pretenden, con la puesta en marcha del contrato del servicio de gestión sostenible del mantenimiento integral con garantía total de las instalaciones de climatización, calefacción, aire acondicionado, ventilación y agua caliente sanitaria en los edificios municipales, son los que a continuación se indican:

- Prestación P2 – Gestión del mantenimiento integral: La prestación tiene por objeto el conjunto de intervenciones de mantenimiento preventivo, correctivo y normativo necesarias, incluyendo el servicio 24 horas todos los días del año, para lograr el perfecto funcionamiento, limpieza y seguridad de las instalaciones incluidas en el Anexo 1 con



todos sus componentes. Se pretende, asimismo, lograr la permanencia en el tiempo de su rendimiento óptimo, dando al mismo tiempo cumplimiento a la normativa vigente de aplicación, así como las especificaciones en cuanto al mantenimiento se refiere dadas por los fabricantes de los equipos, que garanticen su funcionamiento y durabilidad en el tiempo, entendiendo como funcionamiento la conducción, vigilancia y control de las instalaciones. Los materiales necesarios para poder cumplir con la prestación P2 están incluidas dentro del canon fijo.

- Prestación P3 – Garantía total: Concepto que incluye la reparación y/o sustitución de todos los elementos deteriorados en la instalación, incluso la renovación por obsolescencia de los equipos incluidos en el Anexo 1, según se refleja en este Pliego de Prescripciones Técnicas.

Se incluyen en este apartado, y dentro del canon fijo, los materiales necesarios para Averías Gruesas y Daños en instalaciones de climatización, calefacción, aire acondicionado, ventilación y agua caliente sanitaria en los edificios municipales.

- Se estima un precio máximo para las prestaciones P2 y P3 de ciento sesenta mil (160.000,00) euros/año, IVA incluido.
- Prestación P4 – Obras y actuaciones de mejora y renovación de las instalaciones: Esta prestación contempla la realización de las reformas y actuaciones en las instalaciones, según lo establecido en el Anexo 5.

Las reformas y actuaciones mínimas a realizar serán las necesarias para la optimización del gasto energético, para adecuación de la reglamentación o porque la realidad de su estado, funcionamiento, rendimiento o condiciones de seguridad así lo aconsejan.

Las obras obligatorias propuestas estarán dirigidas a aportar un impulso tecnológico significativo a las instalaciones objeto de contrato, adaptando las instalaciones actuales e incorporando a ellas sistemas de regulación, control y telegestión avanzados.

Estas obras se ejecutarán previa adjudicación individualizada de los correspondientes contratos de obra, mediante la técnica de Acuerdo Marco, prevista en los Pliegos de Cláusulas Administrativas.

Las inversiones ejecutadas serán, en todo momento, propiedad del Ayuntamiento de Galdakao.

La ejecución de las citadas obras quedará condicionada a la supervisión, aprobación y replanteo del proyecto por el Ayuntamiento de Galdakao.

El abono de la totalidad de las obras del P4 corresponde al adjudicatario, incluida la redacción y visado de proyectos, direcciones de obra, nuevos boletines de instalación, certificados de inspección, solicitudes de permiso, derechos de enganche, documentación de seguridad y salud, y, en general, todos los gastos asociados a las obras obligatorias a realizar.





El Ayuntamiento se reserva el derecho a renunciar o aplazar la ejecución de una obra de inversión obligatoria, si por cualquier razón (cambio de titularidad, reforma parcial o integral del edificio, cambio de uso, cierre del edificio o situaciones similares) no se justifica su realización.

La empresa adjudicataria será responsable de la ejecución de estas prestaciones, limitándose el Ayuntamiento de Galdakao a disponer de la estructura técnica de supervisión para establecer los planes, coordinar los trabajos, controlar su desarrollo y, en general, verificar y asegurar que las prestaciones estén en condiciones de satisfacer sus exigencias.

- Prestación P5 – Obras de mejora de ejecución voluntaria por el adjudicatario:

Además de las obras obligatorias enumeradas en el P4 de este Pliego, es objetivo fundamental de este contrato promover el ahorro energético, manteniendo al mismo tiempo las condiciones de confort habituales, mediante la incorporación de equipos e instalaciones que cuantifiquen y fomenten el ahorro de energía, la eficiencia energética y la utilización de energías renovables.

Las empresas licitadoras podrán proponer la realización de aquellas obras de mejora y renovación que suponga una mejora en las instalaciones o un ahorro energético siempre que sean ejecutadas por el adjudicatario.

Estas obras se ejecutarán previa adjudicación individualizada de los correspondientes contratos de obra, mediante la técnica de Acuerdo Marco, prevista en los Pliegos de Cláusulas Administrativas.

No estarán incluidas dentro de este apartado, aquellas pequeñas obras de reparación, renovación o sustitución incluidas en el apartado P3.

Estas mejoras supondrán un interés suficiente para el Ayuntamiento de Galdakao, entendiéndose este interés bien por significar una clara mejora en la calidad del servicio, bien por conllevar una mejora en las instalaciones y edificios, así como aquello que redunde en la eficiencia energética de los mismos.

La calidad de los materiales de las obras voluntarias cumplirá con los mismos requisitos establecidos para las obras obligatorias.

El Ayuntamiento de Galdakao tendrá potestad para admitir o rechazar la ejecución de cualquier obra de mejora planteada de forma voluntaria por la empresa adjudicataria en las instalaciones municipales.

Las inversiones ejecutadas serán, en todo momento, propiedad del Ayuntamiento de Galdakao.

Todas las obras voluntarias estarán proyectadas, dirigidas, ejecutadas, y legalizadas por el adjudicatario.

- Las actuaciones contempladas en los apartados P4 y P5 se ejecutarán siempre y cuando los Servicios Técnicos Municipales lo consideren oportuno y a petición de los mismos.





Se estima un precio máximo para las inversiones vinculadas a las prestaciones P4 y P5 de cuatrocientos mil (400.000,00) euros/año, IVA incluido, a lo largo de la vigencia del contrato.

Esta cantidad será variable en función de las inversiones que se ejecuten finalmente. Se abonarán los trabajos realmente ejecutados.

La no ejecución de las obras contempladas en los apartados P4 y P5 no supone obligación algún para el Ayuntamiento de Galdakao.

- La Orientación hacia el ciudadano en la prestación de este servicio será uno de los puntos clave de este contrato. La resolución de avisos vecinales se efectuará por medio de la ejecución de los servicios de mantenimiento y reparación, o en su caso, por medio de la ejecución de otros trabajos, previstos en el presente Pliego.
- Incorporar soluciones tecnológicas disponibles en la actualidad y sistemas de telegestión adecuadas, que aplican soluciones sostenibles e integrables y de eficiencia en ordena la mejora en la gestión del servicio.
- Colaborar en la gestión integral urbana a partir de la obtención de información adicional obtenida desde los elementos inventariados dentro del ámbito del presente Pliego.

Esta información permitirá realizar una gestión centralizada de los servicios existentes en los edificios municipales, dinamizando y mejorando las infraestructuras necesarias, en cada caso.

Para cumplir este requisito se debe actualizar y mantener la información del GIS municipal correspondiente a este contrato.

Asimismo, la modernización y la calidad en la prestación del servicio será un aspecto importante a tener en cuenta.

Los trabajos anteriormente citados deberán ser efectuados de una manera planificada, en la medida que la planificación de los trabajos sea posible.

Por otra parte, se pretende dar una respuesta rápida, ágil, programada, económica y garantizada a las situaciones que conlleva una ciudad viva en la que la falta de medios personales y económicos pueden llevar a un estado deficitario de sus espacios, pretendiéndose conseguir una modernización de los medios y materiales a utilizar, de acuerdo con las nuevas técnicas y tecnologías utilizadas en las obras públicas.

ARTÍCULO 3.- VIGENCIA DEL CONTRATO

El contrato tendrá una vigencia de cuatro (4) años.





ARTÍCULO 4.- CONDICIONES TÉCNICAS RELATIVAS A LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS OBJETO DEL CONTRATO

Todas las actuaciones se efectuarán con sujeción estricta a lo especificado en el presente Pliego de Condiciones, y a lo que se determine a través de la oferta y de la adjudicación del contrato.

El cumplimiento de este Pliego de Condiciones y toda la normativa vigente de aplicación durante la vigencia del contrato, se entiende como exigencia de mínimos. El adjudicatario actuará para mantener en perfecto estado de funcionamiento y seguridad para los usuarios el total de las instalaciones y equipos que se le encomiendan.

El adjudicatario se comprometerá con la reducción de las emisiones de gases contaminantes y el ahorro energético. Asimismo, se promoverá la innovación y sostenibilidad en los sistemas que se instalen. Se realizarán las intervenciones necesarias que permitan cuantificar y registrar de forma continuada el ahorro energético y la emisión de gases contaminantes, al menos, en las instalaciones donde se realicen actuaciones de inversiones.

La prestación de éstas se registrará por:

- El presente Pliego de Condiciones Técnicas
- Las prescripciones técnicas ofertadas por el adjudicatario que, cumpliendo lo previsto en el presente Pliego, mejoren técnicamente el mismo y sean aceptadas por los Servicios Técnicos Municipales.
- Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y modificaciones posteriores al mismo.
- Orden de 22 de julio de 2008, de la Consejera de Industria, Comercio y Turismo, por la que se dictan normas en relación con el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios (RITE)
- Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- Normativa de desarrollo de tratamientos de legionela.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.
- Real Decreto 552/2019, de 27 de septiembre, por el que se aprueban el Reglamento de seguridad para instalaciones frigoríficas y sus instrucciones técnicas complementarias
- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y modificaciones posteriores
- Resto de normativa aplicable en la duración del servicio.





CAPITULO 2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

ARTÍCULO 5.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación se extiende a todas las instalaciones de calefacción, aire acondicionado, ventilación, agua caliente sanitaria y calentamiento de piscinas en los edificios municipales contenidos en el Anexo 1 del Pliego de Prescripciones Técnicas, así como otras bombas de achique recogidas en el Anexo 2 y otros elementos asociados a las instalaciones anteriormente mencionadas y recogidas en el presente Pliego, englobando el perfecto dimensionamiento, funcionamiento, control, regulación, mantenimiento, estética y cumplimiento de la normativa vigente de aplicación.

ARTÍCULO 6.- ZONAS DE PROPIEDAD PRIVADA DE USO PÚBLICO

Queda comprendido dentro del ámbito territorial, y por lo tanto en las mismas condiciones en las que se articula el presente Pliego, aquellas zonas que, siendo de propiedad privada, su uso es público o municipal.

Las actuaciones en estas zonas, estarán sujetas, siempre y en todo momento a lo que indiquen y autoricen los Servicios Técnicos Municipales.

ARTÍCULO 7.- EXCLUSIONES

En las prestaciones descritas anteriormente a cargo del adjudicatario, no se incluyen las instalaciones eléctricas dentro de los edificios, que no formen parte de los sistemas de climatización o agua caliente sanitaria. Éstas estarán excluidas de la Garantía Total (P3).

ARTÍCULO 8.- ESTADO ACTUAL DE LAS INSTALACIONES

El contratista acepta y asume, en las condiciones actuales, las instalaciones de calefacción, aire acondicionado, ventilación, agua caliente sanitaria y calentamiento de piscinas en los edificios municipales contenidos en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas, así como otras bombas de achique y otros elementos asociados a las instalaciones anteriormente mencionadas y recogidas en el presente Pliego, haciéndose cargo de los mismos desde el momento de la firma del Acta de Inicio del Servicio.





En este aspecto, el adjudicatario podrá incluir en su oferta una relación detallada de los elementos que se considere necesario mejorar o sustituir en cada una de las instalaciones, motivados por cambios recientes de normativa o para mejorar el funcionamiento y/o mantenimiento de las mismas.

Por otra parte, la aceptación de las instalaciones y los espacios mencionados, le obliga a mantenerlos, como mínimo, en las mismas condiciones que las existentes, sin que puedan ser alteradas sus características, salvo en caso de previa autorización de los Servicios Técnicos Municipales, o a requerimiento de los mismos.

Los datos que aporta el Ayuntamiento son orientativos. En ningún caso las empresas podrán prevalerse de las diferencias que pudiese haber en las instalaciones para pretender un cambio de precio, u otras condiciones, durante el periodo contractual.

ARTÍCULO 9.- VISITAS

Las empresas licitadoras podrán visitar todas las instalaciones objeto del presente contrato. Para ello, se posibilita, previa solicitud por escrito, antes de 20 días naturales contados a partir del día siguiente a la fecha de publicación en el DOUE, la visita única a los edificios objeto de este contrato.

En el Anexo 6 queda establecido el plan de visitas dispuesto para los interesados. En la solicitud se deberá indicar qué instalaciones se desea visitar y se dirigirán por correo electrónico a la dirección contratación@galdakao.net

La visita a las instalaciones no comenzará antes de 22 días naturales posteriores a la publicación en el DOUE. Una vez finalizado el plazo para solicitar la visita se publicarán en el perfil de contratante las fechas de la visita a cada una de las instalaciones conforme a la planificación por días y edificios publicada en el Anexo 6.

ARTÍCULO 10.- INVENTARIO DE LAS INSTALACIONES

El adjudicatario deberá elaborar, ejecutar y actualizar el inventario de instalaciones de calefacción, aire acondicionado, ventilación, agua caliente sanitaria y calentamiento de piscinas en los edificios municipales, así como bombas de achique y otros elementos asociados a las instalaciones. Esta información se deberá integrar en un sistema de información geográfica a la que pudiera asociarse el Ayuntamiento. El sistema deberá ser GIS SHAPE, utilizado por el Ayuntamiento y compatible con él.

El inventario podrá ser requerido en otros formatos digitales (PDF, dxf, dwg, etc.).





El inventario deberá reflejar la ubicación, descripción y codificación de los sistemas y elementos que componen las diferentes instalaciones. Deberá reflejar asimismo, la adecuación de las instalaciones a la normativa vigente, potencias, líneas, características de la instalación, revisiones, planificación de operaciones de mantenimiento, trabajos pendientes, inspecciones, OCAs, etc. Podrá reflejar también otra información de interés para el buen funcionamiento del Servicio.

Este inventario servirá para planificar los trabajos y prevenir averías, programar stock de materiales y repuestos y prever posibles actuaciones de cara a las próximas inspecciones técnicas obligatorias.

La información del inventario deberá ser actualizada de forma continuada, cada vez que se realice alguna actuación y/o modificación de las instalaciones existentes o cuando se incorporen zonas nuevas al servicio de mantenimiento.

Toda la información del inventario será de propiedad municipal.

La obligación de implantación del inventario deberá realizarse en los primeros tres meses desde la adjudicación del contrato. El cumplimiento de esta actuación se considera una obligación contractual esencial.

Realizada esta primera inspección, las siguientes se realizarán en los plazos que determine la normativa en vigor, tanto las que deba realizar la empresa mantenedora como los Organismos de Control Autorizados. Ambos tipos de inspección, así como el coste de las OCA, están incluidas en el canon anual, y el coste será por cuenta del adjudicatario.

El mes previo a la finalización del contrato se procederá a realizar una inspección conjunta de las instalaciones con presencia del responsable técnico de la empresa adjudicataria, personal de Ayuntamiento de Galdakao y, en su caso, de una entidad de control acreditada cuyos honorarios se satisfarán con cargo al adjudicatario. En caso de defectos asociados a un deficiente mantenimiento, se exigirá a la adjudicataria la subsanación de las deficiencias detectadas.

ARTÍCULO 11.- MODIFICACIONES PREVISTAS EN EL CONTRATO

Durante la vigencia del contrato, el adjudicatario se hará cargo de las nuevas instalaciones que se realicen, así como modificaciones o ampliaciones en las instalaciones existentes, tanto si son ejecutados por el Ayuntamiento como si son transferidos por terceros, debiendo prestar el servicio correspondiente, de acuerdo con lo especificado en el contrato, y sin que ello suponga incremento económico alguno.



Únicamente se considerará que procede una ampliación del contrato, en el caso de que, derivado de nuevas instalaciones o ampliaciones de las mismas, se derive la necesidad de incrementar medios materiales y/o personales a disposición del servicio objeto del presente Pliego.

De la misma manera, se dejará de prestar servicio de mantenimiento a aquellas instalaciones que por cesión, clausura, etc. dejen de ser del Ayuntamiento de Galdakao.

En caso de modificación del contrato, el precio de mantenimiento de la nueva instalación, se acordará entre el adjudicatario y el Ayuntamiento, en función de las características del mismo, y por medio de extrapolación o similitud con las características de las instalaciones ya incluidas en el servicio.

Las nuevas incorporaciones realizadas por terceros deberán ser revisadas por el adjudicatario, antes de su recepción por el Ayuntamiento de Galdakao. El adjudicatario informará a los Servicios Técnicos Municipales de la bondad de la ejecución de las mismas, o de las deficiencias apreciadas, de acuerdo con la normativa vigente, como paso previo a su incorporación al inventario de conservación.

El Ayuntamiento de Galdakao decidirá si se han de realizar, o no, las oportunas obras y/o trabajos de adecuación, debiendo ser aceptada su ejecución por el adjudicatario, quien deberá realizar, en su caso, el servicio especificado en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas, en el momento en el que así lo determine el ente municipal.

Durante el plazo de garantía de las nuevas instalaciones, el adjudicatario efectuará la inspección de las mismas, dando parte de las incidencias sobre dichas instalaciones de forma expresa y singularizada. Únicamente en el caso de que lo determinen los Servicios Técnicos Municipales, y siempre en las condiciones especificadas en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas, procederá a la reparación de las averías que se produzcan y a la sustitución de material defectuoso.

CAPITULO 3.- MODALIDADES DE MANTENIMIENTO, PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DEFINICIÓN DE LOS MISMOS

ARTÍCULO 12.- MODALIDADES DE MANTENIMIENTO

A los efectos del presente contrato, se diferencia las siguientes modalidades:

- Prestación P2 – Gestión del mantenimiento integral:
- Prestación P3 – Garantía total
- Prestación P4 – Obras y actuaciones de mejora y renovación de las instalaciones





- Prestación P5 – Obras de mejora de ejecución voluntaria por el adjudicatario

El alcance de las prestaciones, desarrollado en otros puntos de este documento, comprende la realización de todas las revisiones y los mantenimientos tanto preventivos como correctivos necesarios para garantizar el correcto estado de las instalaciones conforme a las disposiciones que marque la normativa de aplicación en cada momento.

ARTÍCULO 13.- INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL CON GARANTÍA TOTAL

13.1.- INSTALACIONES PARA EL SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE (GASÓLEO Y GAS)

Se incluyen todos los componentes desde la válvula de acometida de gas de la compañía suministradora, arquetas de descarga, casetas de bombonas y espacios de depósito y/o almacenamiento de combustible, en función del tipo de combustible utilizado.

También están incluidas las líneas de acometida interior tanto enterradas como aéreas, la ERM (estación de regulación y medida) y los elementos del recinto (armario, arqueta, herrería, cerrajería y pintura, como todos sus componentes), los grupos de presión, limitadores, líneas de distribución interior de combustible (comunes e individuales), soportes de las mismas, conexión a los aparatos y sus regulaciones, válvulas de seccionamiento, sistemas de detección y corte y cualquier otro componente no descrito en esta redacción y que formen parte de la instalación de suministro.

En instalaciones individuales, tipo cocinas, la responsabilidad del adjudicatario llega hasta la válvula de corte situada en el colector de distribución de los distintos aparatos, incluido este.

13.2.- INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN

Se incluyen todos los componentes que formen parte de la instalación. Esto engloba los elementos de cuantas salas técnicas existan para la producción de calor, como son los grupos térmicos (calderas y quemadores), los grupos circuladores (bombas), todas las conducciones (red de tuberías y conductos), aislamientos, soportes, los propios elementos terminales (radiadores, aerotermos y resto de equipos) y los elementos de evacuación de humos de la combustión (chimeneas), en todo su desarrollo. De igual manera se actuará sobre los elementos de llenado y vaciado de la instalación de calefacción.

También están incluidos los colectores, las válvulas de tres vías, las válvulas y elementos de zona, “trilenos” de calefacción, independientemente de su ubicación, la totalidad de los elementos terminales de difusión tales como radiadores, fan-coils, rejillas, difusores y compuertas, así como todos los componentes que forman parte de los suelos radiantes.





Las operaciones de vaciado, llenado, purgado tanto en los equipos individuales como en el total de la instalación y equilibrados de las instalaciones siempre que sea necesario efectuarlas, quedan incluidas.

Además el ámbito de actuación incluye todos los elementos de regulación y control, seguridades, instalación eléctrica y de maniobra así como el resto de componentes no relacionados y que formen parte de la instalación de calefacción, o de su maniobra y control.

13.3.- INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO

Se incluyen todos los equipos que actúen sobre las condiciones de confort de los edificios, independientemente de su ubicación, que produzcan frío y/o calor, así como los destinados a mantener y/o modificar las condiciones de humedad dentro de los mismos.

Se incluirán todos los componentes y unidades de cuantas salas técnicas existan, grupos circuladores (bombas), toda la red de tuberías, la red de conductos, sus aislamientos, soportes o anclajes, colectores, válvulas de corte, elementos terminales de difusión, rejillas, toberas, difusores y compuertas. Así mismo se incluirán los elementos de regulación y control, seguridades, instalación eléctrica y de maniobra, y cualquier otro componente no relacionado y que forme parte de la instalación de aire acondicionado.

13.4.- INSTALACIONES DE VENTILACIÓN, EXTRACCIÓN Y RENOVACIÓN DE AIRE

Se incluyen todos los componentes, cuantas salas técnicas y equipos existan para la renovación de aire en los locales, red de conductos y la limpieza de éstos en los casos que sea necesario para cumplir con la reglamentación vigente y/o se estime oportuno, los elementos de regulación y control, las seguridades, instalación eléctrica y de maniobra, y todos aquellos componentes no descritos y que formen parte de la instalación de ventilación, extracción y renovación. Los difusores de impulsión, toberas y rejillas de extracción y demás elementos accesibles de la instalación, además de cumplir las labores de mantenimiento indicadas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (RITE), se limpiarán al menos una vez al año.

13.5.- INSTALACIONES DE AGUA CALIENTE SANITARIA

Se incluyen todos los componentes de todas las salas técnicas y equipos que existan para la producción y acumulación de ACS en los locales, grupos de circuladores (bombas), conducciones desde el interior de las salas técnicas hasta puntos de consumo, depósitos de acumulación, interacumuladores, termos eléctricos, intercambiadores, válvulas mezcladoras, elementos de regulación y control, seguridades, la instalación eléctrica y de maniobra, y cualquier otro elemento no relacionado y que formen parte de la instalación de producción de agua caliente sanitaria.

No se incluyen los conjuntos finales (mezclador-rociador).



13.6.- INSTALACIONES DESTINADAS AL ACONDICIONAMIENTO DE RECINTOS DE PISCINAS

Se incluyen todos los componentes de cuantas salas técnicas y equipos existan para controlar y conseguir las condiciones adecuadas de temperatura y humedad del ambiente en los recintos de piscinas.

En lo que respecta a los sistemas para acondicionar el agua de los vasos, se incluyen todos los componentes del circuito primario, hasta el intercambiador de placas incluido éste, garantizando la temperatura del agua de los vasos según las condiciones señaladas en este Pliego, así como los sistemas de recuperación de calor del agua renovada de los vasos.

En ambos casos se incluirán las conducciones y los conductos, los grupos circuladores (bombas), los intercambiadores, los elementos de regulación y control, las seguridades, la instalación eléctrica y de maniobra, los termohigrómetros indicadores y cualquier otro componente que forme parte de la instalación de acondicionamiento de los recintos y vasos de piscinas.

13.7.- INSTALACIONES DE ENERGÍAS RENOVABLES

Tanto en las instalaciones que disponen de elementos de utilización de energías renovables existentes, como en las que a lo largo del presente contrato se instalen en los edificios municipales, el adjudicatario actuará sobre todos sus componentes, cuantas salas técnicas y equipos existan, independientemente de su ubicación, para la obtención de la energía y su posterior utilización.

Se incluyen los sistemas de captación, soportes, accesos y red de tuberías, los sistemas de almacenamiento, las conducciones, los grupos circuladores (bombas), los intercambiadores, elementos de regulación y control, seguridades, instalación eléctrica y de maniobra, y todos aquellos elementos no descritos y que formen parte de estas instalaciones.

13.8.- INSTALACIONES QUE CONSTITUYEN EL SISTEMA DE TELEGESTIÓN

El Ayuntamiento de Galdakao no dispone en la actualidad de sistemas de gestión de edificios remoto o telegestión. De cara a mejorar el rendimiento y confort de las instalaciones, y controlar el funcionamiento de los mismos, el adjudicatario implantará y realizará un mantenimiento de los sistemas de telegestión implantados a lo largo del servicio.

En la prestación P4 el Ayuntamiento propondrá una serie de inversiones en edificios municipales en los que, además de la instalación general se deberá implantar un sistema de gestión de edificios remoto.

En la prestación P5 el adjudicatario propondrá, si así lo estima, la realización de inversiones en sistemas de telegestión en otros edificios municipales.





El sistema adoptado, será abierto y compatible con los existentes en el mercado. Se utilizarán protocolos estándar para el trasiego de flujos de información (TCP IP preferentemente). Se deberán proveer en caso necesario las pasarelas que traduzca los datos para ser manejados por elementos de comunicaciones estándar y poder ser enviados a servidores del Ayuntamiento de una manera nativa.

Se acordarán con el personal técnico del Ayuntamiento los enlaces entre la red de telegestión y la red municipal, tanto los aspectos técnicos como de accesos (usuarios, permisos y cualquier otro elemento necesario).

La solución adoptada deberá ser segura; bien intrínsecamente a través de la propia red o bien con el uso de firewalls o similares en caso de redes públicas.

Los elementos críticos deberán estar redundados con mecanismos de alta disponibilidad.

Los flujos de información deberán estar documentados y explicados: origen, destino, tipo de datos etc.

El adjudicatario asumirá todos los costes tanto de implantación como mensualidades de las líneas de alta velocidad, tarjetas 4G, durante la duración del contrato, gestionadas con el proveedor de comunicaciones que estime oportuno. En caso de ser el Ayuntamiento quien los asuma, se liquidará mensualmente la cantidad correspondiente a los costes devengados por la operadora a la empresa adjudicataria.

El sistema de telegestión en ningún caso será sustitutivo de la asistencia física a las instalaciones.

Un mes antes de la finalización del contrato, el adjudicatario deberá aportar los códigos, claves y demás información necesaria para poder realizar la telegestión desde el Ayuntamiento o por parte de los posteriores adjudicatarios.

Este sistema permitirá al adjudicatario maniobrar a distancia sobre el funcionamiento de las instalaciones, y estará dotado de un sistema de alarmas convenientemente elegido que acelere el grado de respuesta ante eventuales deficiencias, buscando en todo momento la anticipación en el servicio.

El adjudicatario será responsable de coordinar todos los trámites necesarios para las nuevas incorporaciones, sirviendo de puente de unión con todas las partes implicadas (empresas de telefonía, empresas de electricidad, Departamentos Municipales y cualquier otra entidad).

El adjudicatario será el único responsable del correcto funcionamiento de todas las partes que conforman el sistema, encargándose del mantenimiento global del mismo a todos los niveles,



tanto soportes físicos, líneas, terminales, como de otra índole, software, programación, páginas de visualización, y resto de componentes.

Este sistema integral de telegestión incluirá:

- Las “licencias de uso” necesarias para la supervisión y el control tanto del trabajo de la empresa adjudicataria como de toda la información relativa al contrato que se genere. El sistema permitirá al menos 10 licencias de acceso para los Servicios Técnicos Municipales, con distintas restricciones de acceso/visualización. En concreto se debe permitir el acceso al personal de mantenimiento de edificios asignado directamente a este contrato (3 licencias), personal de obras y servicios (4 licencias), personal de mantenimiento de instalaciones deportivas (3 licencias). En todos los casos se permitirá acceso únicamente para consulta y recogida de datos necesarios, siendo restringida la posibilidad de manipulación.
- Al menos dos puestos de “Central de telegestión” instalados en las dependencias que determine el Ayuntamiento de Galdakao, para el seguimiento de sus instalaciones. Se actualizará según las necesidades del programa. Igualmente desde estos ordenadores el sistema sólo permitirá su consulta, estando restringida la posibilidad de maniobra.
- Unidades locales de gestión ubicadas en las instalaciones o locales, las cuales estarán conectadas a receptores de información en los equipos y conectados a la línea telefónica. Estas unidades permitirán la total automatización de los procesos donde esté instalada la telegestión. Se dispondrá de los elementos de que se estimen necesarias para el control y seguridad de la instalación.

El adjudicatario se hará cargo de todos los elementos de conexión entre las distintas partes que componen el sistema.

Los trabajos se entenderán totalmente terminados incluyendo las renovaciones de instalaciones eléctricas necesarias, cableado de cuadro, líneas telefónicas y adaptaciones precisas para permitir el acceso a conexiones rápidas de comunicación.

Se dispondrá de una serie de alarmas que alerten al personal de guardia de la empresa y a los teléfonos móviles que el Ayuntamiento de Galdakao designe entre su personal, funcionando este sistema a cualquier hora del día o de la noche.

Se deberán instalar conexiones telefónicas rápidas, adecuadas a la tecnología existente en la actualidad, cumpliendo con los protocolos que dicten los técnicos municipales.

El sistema funcionará las 24 horas del día, asegurándose el mantenimiento completo y la Garantía Total del mismo, salvaguardando la confidencialidad de las informaciones que genere hasta el final del contrato.



Toda la información que genere este sistema de telegestión, se tramitará a través de los Servicios Técnicos Municipales.

El adjudicatario asegurará en todo momento el seguimiento, explotación y almacenamiento de los datos suministrados. Anualmente se hará entrega a los Servicios Técnicos Municipales, copia de todos los datos recopilados y tratados por las distintas herramientas, permitiéndose la exportación de los datos en un formato compatible con los sistemas informáticos del Ayuntamiento de Galdakao.

Este sistema incluirá el conexionado de sus componentes, líneas de comunicación, controladores, software, soportes físicos, elementos de control y resto de componentes que sean necesarios para el perfecto funcionamiento del sistema de telegestión.

13.9.- BOMBAS DE ACHIQUE-RIEGO Y OTRAS INSTALACIONES

Se incluyen todas las bombas de achique de las instalaciones municipales, así como el mantenimiento y limpieza, cada vez que sea necesario, de los pozos donde se localizan y de las tuberías que parten de la bomba hacía el punto de vertido.

Asimismo se incluirán todas aquellas instalaciones aparte de las contempladas en el Anexo 2, que el adjudicatario se comprometa a incluir según el capítulo de mejoras, y cuyo mantenimiento y control quedarán sometidos a lo dispuesto para el resto de instalaciones definidas en este Pliego de Condiciones Técnicas.

ARTÍCULO 14.- CONDICIONES A GARANTIZAR EN EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL CON GARANTÍA TOTAL

14.1.- GENERALIDADES

El adjudicatario deberá asegurar las condiciones de confort y ambientales durante el horario de ocupación de los edificios y/o necesidades demandadas.

De esta forma se cumplirán las exigencias de temperatura, humedad relativa, calidad y velocidad del aire, adecuada dotación y regulación de agua caliente sanitaria y calidad del ambiente acústico, ajustadas en cada momento a las actividades y ocupación que en cada zona se desarrolla, cumpliendo en todo momento con los criterios de eficiencia energética.

Se valorará la especial consideración en asegurar un equilibrado reparto de la producción centralizada de climatización y agua caliente sanitaria, revisando la cantidad de los circuitos existentes y la ubicación idónea de los elementos de control y regulación, para conseguir una perfecta zonificación y control de las condiciones en los edificios, al tiempo que aporten datos absolutamente fiables.





En aquellos edificios en los que existan zonas donde se acredite que no existe una zonificación regulación de las instalaciones adecuada y suficiente para garantizar el confort de todos los usuarios que allí realizan actividad, el adjudicatario estará obligado a intervenir a su cargo y corregir los problemas que pudieran existir, realizando todas las reformas necesarias actuando sobre la representatividad de las sondas y el número de zonas, previa comunicación y autorización por personal técnico municipal.

En los centros en los que existan distintos sistemas de climatización, deberán integrarse todos ellos de forma que se asegure en todo momento una utilización inteligente de los medios disponibles. En cualquier caso, durante el denominado periodo de calefacción definido en el punto siguiente prevalecerá la producción de calor a partir de la sala de calderas. El Ayuntamiento de Galdakao se reserva el derecho a optar por uno u otro sistema.

El adjudicatario estará obligado a cumplir todas las especificaciones en materia de seguridad y salud, seguridad laboral y seguridad de los edificios señaladas en la normativa vigente en la totalidad de las salas contempladas dentro de este contrato, con el fin de salvaguardar en esta materia tanto a las personas, como a los edificios e instalaciones. A destacar las siguientes salas o zonas:

- Salas de calderas
- Salas técnicas
- Salas de bombas
- Zonas interiores
- Almacenes genéricos
- Cubiertas de los edificios
- Sótanos de los edificios
- Centros de procesos de datos
- Depósitos de combustible
- Y todas aquellas que considere necesarias el Ayuntamiento de Galdakao

Con el fin de dar cumplimiento a las especificaciones señaladas en el párrafo anterior, correrá a cargo del adjudicatario, dentro del canon fijo, la instalación y mantenimiento, según Normativa vigente, de todos los medios necesarios para el seguimiento y control en materia de:

- Medios específicos para el manejo y almacenamiento de combustibles, EPIs, formación de personal, etc.
- Renovación de aire
- Medios de extinción de incendios
- Señalización
- Iluminación





- Contaminación acústica
- Desarrollo de los Documentos de Gestión Preventiva y planes de Seguridad y Salud necesarios en cada caso
- Y de todos aquellos elementos que considere necesarios el Ayuntamiento de Galdakao
- Coordinador de seguridad y salud para las obras.

Dada la interrelación entre este contrato y los distintos contratos suscritos por este Ayuntamiento de Galdakao, cualquier actuación efectuada por una de las empresas que pudiera afectar a la otra, será notificada por escrito y de forma fehaciente a los Servicios Técnicos Municipales. El citado Servicio resolverá sobre la oportunidad de su ejecución y la coordinación de las mismas.

14.2.- TEMPORADA DE CALEFACCIÓN

La temporada de calefacción queda definida con carácter general del 1 de octubre al 31 de mayo. Aquellas instalaciones que por su peculiaridad y/o tipo de usuario requieran unas temperaturas definidas todo el año (fundamentalmente aquellos centros con ocupación permanente de personas de la tercera edad y ocupación infantil), y no puedan asegurarse las condiciones óptimas necesarias mediante otros sistemas fuera de este periodo, funcionarán de forma continuada.

El Ayuntamiento de Galdakao fija las fechas de inicio y final del periodo efectivo de calefacción, tanto al comienzo y terminación de la temporada como en los periodos vacacionales.

El Ayuntamiento se reserva la potestad de ampliar y/o disminuir los periodos ordinarios de calefacción si las condiciones climatológicas así lo aconsejan, debiendo el adjudicatario asumir dicha ampliación sin que suponga variación alguna en el precio del contrato, siempre y cuando dicha ampliación no exceda de 30 días naturales.

Dentro de esta temporada de calefacción el servicio quedará cubierto siempre en días y horas en que se realice actividad dentro de los diferentes edificios municipales, o bien exista una necesidad o demanda.

El adjudicatario dispondrá los sistemas de forma que permitan arrancar o parar una instalación en el plazo más breve posible sin exceder en ningún caso de las 24 horas siguientes a la petición de los Servicios Técnicos Municipales.

A modo exclusivamente orientativo, el horario general para la apertura las instalaciones al público, es de 8:00 a 22:00 horas. Estos horarios de funcionamiento pueden sufrir variaciones en función de las necesidades planteadas para cada temporada, edificio y uso de los mismos.

En las instalaciones con un funcionamiento continuo, tales como centros de tercera edad, centros con presencia infantil (0 a 3 años) y todos aquellos edificios o locales que por sus características especiales así lo consideren los Servicios Técnicos Municipales, se mantendrán las condiciones





exigibles durante las 24 horas/365 días al año, sin que suponga variación alguna en el precio del contrato.

A pesar de la definición del calendario de puesta en marcha y parada de las instalaciones, las condiciones climatológicas u otras causas pueden hacer variar estas fechas, debiendo ser asumidas las diferencias resultantes por el adjudicatario, según lo especificado anteriormente.

El adjudicatario aprovechará los periodos señalados sin servicio de calefacción (fundamentalmente los meses de julio y agosto), para llevar a cabo cuantas intervenciones sean precisas, con vistas a conseguir el correcto funcionamiento de todas las instalaciones de cara a la temporada siguiente, afectando de la menor manera posible al normal funcionamiento del edificio. En particular se mantendrá el servicio de agua caliente sanitaria.

Estas labores de mantenimiento serán específicas e independientes del resto de mantenimientos programados y permitirá minimizar problemas, tanto en la puesta en marcha, como en los fines de campaña. Las actuaciones mínimas son las que se recogen en el RITE, y demás normativa de aplicación.

Para llevar a cabo, tanto las labores de mantenimiento preventivo rutinarias, como las de este mantenimiento específico fuera de temporada, el adjudicatario presentará al Ayuntamiento de Galdakao un Plan Anual de actuaciones perfectamente detallado.

14.3.- SERVICIO DE LAS INSTALACIONES DE USO PERMANENTE

14.3.1.- Equipos de climatización

El adjudicatario asegurará permanentemente el óptimo funcionamiento de los sistemas de climatización, calefacción, aire acondicionado y ventilación, así como los destinados a mantener y/o modificar las condiciones de humedad, en los edificios, agrupando y/o sectorizando los sistemas de regulación, control y maniobra, con el objetivo de garantizar un uso racional de los diferentes sistemas, para obtener las condiciones necesarias en el interior de los locales.

Asimismo, realizará el mantenimiento adecuado, cuyas intervenciones mínimas para la totalidad de los elementos y equipos que conforman las diferentes instalaciones serán las que se establezcan en el RITE y demás normativa de aplicación.

14.3.2.- Sistemas de ventilación y difusión de aire (tratado o no)

Se asegurará en todo momento la calidad del aire interior en los locales, adecuándose a la naturaleza y uso de los edificios, de acuerdo con toda la normativa en vigor.

La velocidad del aire en las zonas ocupadas, se mantendrá dentro de los límites de bienestar, teniendo en cuenta las características de las personas que las ocupan, su indumentaria y actividad, responsabilizándose el adjudicatario del correcto dimensionamiento de los sistemas de conducción y difusión del aire tratado y lo establecido en el RITE.





La responsabilidad del adjudicatario se extiende, no sólo a los equipos y componentes de las instalaciones de aire acondicionado sino también a todos los sistemas existentes en los edificios, cuyo funcionamiento tiene una repercusión directa sobre el nivel de confort de los usuarios (sistemas de renovación, extracción y/o impulsión de aire).

Se elaborará un plan detallado de las labores de mantenimiento en las instalaciones de ventilación y difusión del aire tratado, que especifique las periodicidades de limpieza de conductos, rejillas exteriores, difusores y demás actuaciones que el ofertante se compromete a realizar, pudiendo utilizar como requerimientos mínimos las especificadas en el RITE.

14.3.3.- Rearme de las compuertas cortafuegos

El adjudicatario asumirá la gestión, vigilancia, regulación, reparación, incluso el rearme manual del conjunto de compuertas cortafuego que puedan existir tanto en los sistemas de climatización de aire (aire acondicionado) como en los sistemas de renovación o extracción de aire (sin climatizar). Si para una mejor gestión de las averías se considera necesario la instalación de mecanismos de rearme automático o de elementos que envíen señales al sistema de telegestión su ejecución será por cuenta del adjudicatario.

14.3.4.- Producción de agua caliente sanitaria (ACS)

Se asegurará la producción de agua caliente sanitaria durante todo el año en todos los edificios municipales que dispongan actualmente de dicho servicio.

Se realizarán las intervenciones necesarias para lograr disponer de una cuantificación y registro continuo de los consumos de agua fría y ACS, que permitan además, analizar la posibilidad de llevar a cabo su producción mediante el empleo de energías renovables.

Los costes para la producción de ACS deberán estar incluidos dentro de la prestación P1.

El adjudicatario mantendrá los criterios de calidad y temperatura del agua caliente sanitaria dentro de los parámetros que marca la normativa vigente, comprometiéndose a realizar las intervenciones necesarias para obtener tal fin.

El ACS mantendrá en la instalación las temperaturas que se especifiquen en la reglamentación vigente.

Se contemplan en el contrato, dentro del canon fijo, todos los trabajos necesarios para desarrollar labores de detección y/o eliminación de la legionella en las instalaciones municipales, debiendo programarse las labores de mantenimiento necesarias para tal fin, estableciendo para ello planes específicos. Se presentará anualmente un calendario detallando los muestreos y limpiezas a realizar en cada uno de los centros objeto del contrato.

Cuando a petición del Ayuntamiento de Galdakao o de la Autoridad Sanitaria correspondiente, sea necesario intervenir con el fin de efectuar tratamientos eficaces para la prevención y control





de la legionelosis, conforme establece la normativa, el adjudicatario se verá obligado a efectuar a su cargo la maniobra solicitada. Este tipo de tratamientos se realizarán en horario que no interfiera la normal utilización de las instalaciones.

La periodicidad de los análisis, así como la toma de datos y las intervenciones, serán realizadas por personal de la empresa adjudicataria, debiendo constar expresamente entre las labores de mantenimiento un plan de tratamiento específico para este tipo de instalaciones, que deberá ser aprobado expresamente por el Ayuntamiento de Galdakao.

En caso de que en las analíticas realizadas por el laboratorio asignado por el Departamento de Sanidad del Gobierno Vasco, aparezca algún valor fuera de los parámetros establecidos en la normativa vigente, el adjudicatario está obligado a encargar a una empresa ajena al contrato, una analítica completa para el control de la calidad del agua, sin coste alguno para el Ayuntamiento de Galdakao, que incluya entre otros los siguientes parámetros:

- Temperatura
- Conductividad
- pH
- Legionella spp
- Legionella pneumophila serogrup
- Microorganismos cultivables.

Para el cumplimiento de la normativa, se realizarán los pertinentes controles por parte de la autoridad sanitaria, canalizándose toda la información a través de los Servicios Técnicos Municipales.

En caso de que la realización de los controles efectuados por la autoridad sanitaria solo cubriera los requisitos mínimos exigidos en normativa, el adjudicatario quedará obligado a efectuar a su cargo, todos aquellos análisis que se estime necesarios, con el fin de garantizar la adecuada calidad del agua.

Estos análisis se pondrán a disposición de los Servicios Técnicos Municipales para su control. Si fuera preciso adoptar medidas correctoras, la aplicación, gestión y el costo derivado de las mismas correrán a cargo del adjudicatario.

Las operaciones rutinarias de mantenimiento, las fechas de toma de muestras, resultado de las analíticas, tratamientos de desinfección y limpieza llevados a cabo en los edificios, temperaturas y cualquier otro parámetro de interés, podrán consultarse a través de la telegestión, en las instalaciones preparadas para ello, y deberán incorporarse al GIS municipal.





14.3.5.- Prevención de la legionelosis

El adjudicatario del servicio se encargará de efectuar todas las operaciones de mantenimiento preventivo, y en su caso, correctivo, así como revisiones periódicas de las instalaciones de calefacción, climatización, agua de consumo humano y agua caliente sanitaria exigidas por la normativa actualmente vigente, así como la que pudiera sustituirla durante el periodo de vigencia del contrato.

El mantenimiento legal incluye la redacción del Libro de Registro de operaciones de mantenimiento antilegionelosis de cada una de las instalaciones, incluyendo la evaluación de riesgos, definición de los puntos críticos y elaboración del programa de mantenimiento de prevención y planos de las instalaciones. Para ello se tendrá en cuenta lo indicado en la “Guía técnica para la Prevención y Control de la Legionelosis en instalaciones” del Ministerio de Sanidad, lo indicado en la “Guía práctica para el diseño del plan de autocontrol de legionella” del Gobierno Vasco, y posteriores documentos que pudieran publicarse.

Se remitirán a los Servicios Técnicos Municipales una copia de los certificados de limpieza, desinfección y de los resultados de los análisis de calidad del agua y determinación de legionella. Trimestralmente se enviará el registro de todas las operaciones realizadas en cada instalación.

14.3.6.- Instalaciones de energía renovable, aprovechamiento de energía residual, y recuperadores

El adjudicatario asegurará permanentemente el óptimo funcionamiento de las instalaciones que utilizan energía de fuentes renovables (geotermia, aerotermia, solar, biomasa, recuperaciones) para los diferentes sistemas de ventilación, climatización, aire acondicionado y agua caliente sanitaria en los edificios, incluyendo los sistemas de regulación, control y maniobra, con el objetivo de garantizar un uso racional de los diferentes sistemas, para obtener las condiciones necesarias en el interior de los locales.

Asimismo realizará el mantenimiento adecuado, cuyas intervenciones mínimas para la totalidad de los elementos y equipos que conforman las diferentes instalaciones se reflejan en RITE y demás normativa de aplicación.

La sala de máquinas y la instalación de los distintos sistemas requieren por lo menos los mismos controles de mantenimiento establecidos en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios para cualquier instalación de climatización (RITE).

14.4.- CONDICIONES AMBIENTALES A GARANTIZAR: TEMPERATURA AMBIENTE INTERIOR DE LOS EDIFICIOS

El adjudicatario mantendrá en los locales en todo momento una temperatura interior de confort, adecuada a la actividad que en ellos se desarrolle.





Asimismo, según la naturaleza de los edificios, utilización y características de las personas que los ocupan, las temperaturas quedarán definidas de la siguiente forma:

TIPO DE EDIFICIO	TEMPERATURAS INTERIORES
Locales con actividad deportiva	Zonas de actividad intensa: 19 °C Zonas de actividad no intensa: 20 °C Vestuarios: 22 °C
Oficinas	21 °C
Colegios educación primaria y adultos	21 °C
Escuelas y centros de educación infantil	22 °C
Zonas tercera edad	22 °C
Zona piscinas cubiertas (*1)(*2)	Tª agua piscina adultos: 27 °C Tª agua piscina infantil: 28 °C Tª ambiente recinto: 28 °C Tª vestuarios piscinas y accesos 26 °C
(*1): Se realizará la renovación necesaria del agua de piscinas, para cumplir con la legislación vigente y, tantos vaciados como sean necesarios para garantizar en todo momento la calidad higiénico-sanitaria del agua de las piscinas, con un mínimo de un vaciado al año por piscina. (*2): Se atenderán demandas específicas de aumento de temperatura de los vasos para satisfacer necesidades especiales.	

Estas temperaturas de consigna podrán sufrir variaciones, a petición del Ayuntamiento de Galdakao, debido a situaciones especiales que puedan darse en las instalaciones. Estas variaciones serán asumidas por el adjudicatario dentro del precio del contrato.

De cara a solventar situaciones puntuales, el adjudicatario deberá prever un stock disponible de equipos portátiles de frío/calor para aquellas zonas donde no se justifica una inversión mayor.

14.5.- CONDICIONES DE HUMEDAD RELATIVA

La humedad relativa de los locales se mantendrá siempre dentro de los parámetros de bienestar térmico, según la normativa vigente:

ESTACIÓN	HUMEDAD RELATIVA (%)
Verano	45-60
Invierno	40-50

En los recintos de piscinas, la humedad relativa del local se mantendrá siempre por debajo del 65 %, para proteger los cerramientos de la formación de condensaciones.





Caso de no cumplir con estos parámetros, se instalarán los medios adecuados para conseguir las condiciones necesarias, en especial en aquellos recintos que, por su peculiaridad, requieran niveles de humedad muy concretos, y siempre instalados de forma representativa. Es el caso de: recintos de piscinas, salas de documentación, centros de procesos de datos y todos aquellos edificios en los que por su singularidad así lo considere oportuno el Ayuntamiento de Galdakao.

14.6.- GARANTÍA DE CONFORT

El adjudicatario se compromete a mantener la temperatura interior de los edificios y asegurar el funcionamiento de las instalaciones con cualquier nivel de temperatura exterior que pueda darse.

Para ello se garantizará que el dimensionamiento de las instalaciones es el correcto, debiendo actuar sobre aquellas en las que esta condición no se dé.

CAPITULO 4.- PRESTACIÓN P2: GESTIÓN DEL MANTENIMIENTO

INTEGRAL

ARTÍCULO 15.- DETALLES DE LA PRESTACIÓN P2

Dentro de la prestación P2 se incluyen todos los gastos correspondientes a los medios humanos y materiales requeridos por la empresa adjudicataria al objeto de asegurar las prestaciones de mantenimiento preventivo y correctivo previstas.

La prestación tiene por objeto el conjunto de intervenciones de mantenimiento preventivo, correctivo y normativo necesarias, incluyendo el servicio 24 horas todos los días del año, para lograr el perfecto funcionamiento y seguridad de la totalidad de las instalaciones con todos sus componentes, así como lograr la permanencia en el tiempo de su rendimiento óptimo, dando al mismo tiempo cumplimiento a la normativa vigente de aplicación, así como las especificaciones en cuanto al mantenimiento se refiere dadas por los fabricantes de los equipos, que garanticen su funcionamiento y durabilidad en el tiempo.

Se entiende por funcionamiento la conducción, vigilancia y control de las instalaciones, consiguiendo la prestación de un servicio excelente.

El adjudicatario realizará, bajo su responsabilidad, en las instalaciones de los edificios definidas en los Anexos 1 y 2 las prestaciones siguientes:

- Conducción, vigilancia y control de las instalaciones.
- Servicios 24h – 365 días/año.
- Servicio de asistencia inmediata ante emergencias.
- Actualización y renovación continuada del Manual de Uso y Mantenimiento





- Mantenimiento preventivo sistemático.
- Mantenimiento preventivo condicional y correctivo.
- Mantenimiento técnico legal.
- Inspecciones y control reglamentario (OCA).
- Mantenimiento fuera de campaña.
- Asesoramiento técnico.
- Cumplimiento de la reglamentación.
- Gestión administrativa y documentación.
- Suministro de consumibles, piezas y materiales de recambio.
- Gestión y aprovisionamiento de las instalaciones propias al servicio del contrato.
- Características técnicas y de uso de productos para instalaciones de climatización y de energías renovables
- Documentos de mantenimiento y documentación técnica.
- Limpieza y saneado de los locales.
- Estética de las instalaciones.
- Aplicación informática y bases de datos.

Asimismo, la prestación P2 comprende el compromiso de “Garantía de Confort”, que definen parámetros como temperatura seca del aire y operativa, humedad relativa, temperatura radiante media de los recintos, velocidad media del aire, calidad del aire anterior, todo ello dentro de las zonas ocupadas, manteniendo las condiciones adecuadas a cada instalación, según se fija en el Pliego

El adjudicatario está obligado en base al compromiso exigido de “Eficiencia Energética” de las instalaciones, a presentar un informe anual de justificación de emisiones de CO2.

ARTÍCULO 16.- CONDUCCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS INSTALACIONES

La conducción, vigilancia y control incluye todo el conjunto de tareas que permiten la perfecta programación, el control, funcionamiento y dominio de las instalaciones.

El adjudicatario debe asegurar el control de los sistemas de regulación, reglaje y equilibrado de las instalaciones para que la temperatura de los locales sea la más uniforme posible y adecuada a las necesidades de los mismos.

El adjudicatario es responsable y decide los medios a utilizar para cumplir con los objetivos y se ocupará en particular de:

- Los arranques y paros de las instalaciones.
- Las regulaciones, equilibrados y ajustes necesarios.





- El seguimiento de los parámetros de funcionamiento de los equipos, los ensayos y maniobras de verificación del correcto funcionamiento de los mismos.
- La vigilancia y control general de las instalaciones.
- La periodicidad de rondas e inspecciones rutinarias a cada instalación, para verificar los datos fundamentales que reflejen el correcto funcionamiento de la instalación.
- Todas aquellas actuaciones tendentes a lograr el correcto funcionamiento de las instalaciones.

ARTÍCULO 17.- SERVICIOS 24H – 365 DÍAS/AÑO

En caso de avería o de funcionamiento incorrecto de los componentes de las instalaciones, el adjudicatario debe asegurar las intervenciones, en el plazo máximo de una hora, garantizando un servicio 24h/365 días, en días laborables, sábados, domingos y festivos.

Este Servicio estará dotado de medios adecuados para este contrato con el Ayuntamiento.

Entre el adjudicatario y el Ayuntamiento de Galdakao, se deberá establecer un protocolo de comunicación, rápido, fiable y seguro para facilitar el intercambio de información entre ambas partes en todo aquello que se refiera a las instalaciones objeto de este contrato.

Del mismo modo, deberá comunicar diariamente, mediante informe, las incidencias habidas en las instalaciones, así como las subsanaciones de las mismas y trabajos a realizar.

Estos informes, discriminarán las averías o intervenciones, en función de su repetición, carácter programado o pautado y tipo de centro, entre otras cuestiones.

Para ello, las empresas licitadoras deberán presentar en la oferta el plan de comunicación, que será valorado y que además de estos aspectos, recoja cuantos datos consideren de interés.

ARTÍCULO 18.- SERVICIO DE ASISTENCIA INMEDIATA ANTE EMERGENCIAS

El adjudicatario posibilitará la prestación de un servicio de primera atención inmediata, para todas las instalaciones que puedan estar relacionadas con el presente Pliego, existentes en los edificios municipales objeto del mismo, en situaciones de emergencia evitando con la actuación de este servicio el que se generen riesgos para los usuarios y daños en las dependencias municipales.

Para tal fin, el adjudicatario incluirá entre sus prestaciones los trabajos encaminados a cubrir posibles emergencias en las instalaciones, con todos los medios necesarios que permitan asegurar una primera intervención inmediata. La asistencia y primera intervención estará incluida dentro de las obligaciones contractuales.





ARTÍCULO 19.- MANTENIMIENTO PREVENTIVO SISTEMÁTICO

El adjudicatario debe realizar todas las prestaciones necesarias correspondientes al mantenimiento preventivo sistemático, determinadas según normativa y/o teniendo en cuenta las especificaciones de los fabricantes de los distintos equipos, materiales y usos.

La frecuencia y la naturaleza de las comprobaciones necesarias para verificar el correcto funcionamiento de los equipos, de acuerdo con los parámetros deseados, así como los criterios y soluciones a adoptar en cada caso, son de responsabilidad e iniciativa del adjudicatario y estarán conveniente detalladas en el Programa de Mantenimiento.

Las operaciones de mantenimiento mínimas a realizar serán las indicadas en el RITE y demás normativa de aplicación, con independencia de los contenidos en los programas presentados por la empresa adjudicataria.

El adjudicatario tomará todas las medidas, para que dichas operaciones afecten lo mínimo posible al funcionamiento normal de los edificios y a los usuarios.

Todas las operaciones o intervenciones a realizar de forma programada, serán notificadas de forma fehaciente a los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Galdakao con antelación suficiente, pudiendo el Servicio proponer otras fechas en casos de situaciones excepcionales.

ARTÍCULO 20.- MANTENIMIENTO PREVENTIVO CONDICIONAL Y CORRECTIVO

Este mantenimiento preventivo condicional se efectúa principalmente a partir de la aparición de averías originadas en las instalaciones o de observaciones derivadas de la conducción y vigilancia de las mismas.

La frecuencia y naturaleza de las anomalías observadas, supondrá el ajuste de los diferentes parámetros, así como la toma de decisiones sobre los criterios de corrección más adecuados a iniciativa y entera responsabilidad del adjudicatario, quién deberá notificar al Ayuntamiento las decisiones adoptadas.

El adjudicatario comenzará las intervenciones de mantenimiento correctivo en un plazo no superior a una hora desde la comunicación de la anomalía, siempre que la incidencia afecte al normal uso de las instalaciones, informando al Ayuntamiento del plazo estimado para solucionar el problema y tomando todas las medidas necesarias para que dichas operaciones afecten lo mínimo posible al funcionamiento normal de las actividades en los edificios.





ARTÍCULO 21.- MANTENIMIENTO TÉCNICO LEGAL

Este mantenimiento a realizar, de forma específica o complementando las labores del resto, se efectuará para el cumplimiento de la normativa general de aplicación.

Es objeto del contrato adecuar las instalaciones a la normativa que le sea de aplicación a lo largo de la duración del mismo.

En particular, el adjudicatario notificará al Ayuntamiento de Galdakao el calendario de inspecciones y asistirá al mismo en las visitas reglamentarias que sean necesarias, sin coste añadido, bien por una entidad de inspección y control reglamentario (OCA's), por los organismos oficiales o por el propio Ayuntamiento de Galdakao.

La designación, contratación y abono de los controles e inspecciones reglamentarias de las instalaciones objeto del contrato, correrán por cuenta de la empresa adjudicataria, así como de las subsanaciones de las deficiencias que de ellas se deriven.

El adjudicatario asumirá las gestiones y gastos para cumplimentar y presentar documentación administrativa ante los organismos oficiales y/o colegios profesionales, derivados del mantenimiento, reparación y puesta en marcha de las instalaciones. Esta información estará siempre actualizada y a disposición del Ayuntamiento.

Igualmente el adjudicatario informará de la resolución de las incidencias a la Delegación Territorial de Industria correspondiente y al Ayuntamiento de Galdakao.

ARTÍCULO 22.- INSPECCIONES Y CONTROL REGLAMENTARIO (OCA)

El adjudicatario notificará al Ayuntamiento de Galdakao el calendario de inspecciones y asistirá al mismo en las visitas reglamentarias que sean necesarias, sin coste añadido, bien por una entidad de inspección y control reglamentario (OCA), los organismos oficiales o el propio Ayuntamiento de Galdakao. Los costes, la elección del organismo de control autorizado y la contratación de los controles e inspecciones reglamentarias de las instalaciones objeto del contrato correrán por cuenta de la empresa adjudicataria, dentro de la prestación P2.

La subsanación de las deficiencias que resulte necesario efectuar para conseguir el certificado de la instalación tras los informes de la OCA correspondiente, serán ejecutadas por el adjudicatario, dentro del canon fijo y sin repercutir ningún coste adicional y notificando previamente el plazo de ejecución previsto. Igualmente el adjudicatario informará de la resolución de las incidencias a la Delegación Territorial de Industria y al Ayuntamiento de Galdakao.

El adjudicatario asumirá, dentro del canon fijo, las gestiones y gastos para cumplimentar y presentar documentación administrativa ante los organismos oficiales y/o colegios profesionales,





derivados del mantenimiento, reparación, sustitución y puesta en marcha de las instalaciones. El adjudicatario deberá obtener y presentar el mencionado Certificado de Inspección Periódica Reglamentaria, acreditado por O.C.A..

ARTÍCULO 23.- MANTENIMIENTO FUERA DE CAMPAÑA

Al margen de los mantenimientos programados, será por cuenta del adjudicatario la elaboración y ejecución de un programa de actuaciones a realizar durante el periodo fuera de la temporada de utilización de los distintos equipos, es decir, las tareas de puesta en marcha de calderas para la calefacción y de todos los equipos de frío.

El programa deberá realizarse procurando la mínima incidencia en el normal funcionamiento de las instalaciones, especialmente en el servicio de agua caliente sanitaria (ACS).

En estas actuaciones se indicará el número de intervenciones y fecha de ejecución de las mismas en cada instalación, al objeto de realizar una profunda revisión de los elementos más importantes de cada sala técnica, comprobando el estado en el que han quedado los diferentes elementos tras el fin de campaña, la limpieza general, limpieza de chimeneas, etc.

Este programa de actuaciones será presentado anualmente al Ayuntamiento de Galdakao para su estudio y aprobación.

ARTÍCULO 24.- ASESORAMIENTO TÉCNICO

El adjudicatario asistirá al Ayuntamiento de Galdakao en el transcurso de cuantas visitas reglamentarias sean necesarias, bien por un organismo de control acreditado (OCA), la autoridad sanitaria competente, otros organismos oficiales o el propio Ayuntamiento.

Asimismo, asesorará a los Servicios Técnicos Municipales, cuando lo solicite y sin coste económico alguno (dentro del canon fijo), en cuestiones relacionadas tanto con los elementos incluidos en este contrato como sobre otras unidades nuevas que sean de interés incluir a lo largo de la vigencia del mismo.

La empresa adjudicataria deberá prever la realización de un programa de formación anual orientado hacia la mejora del conocimiento de las instalaciones existentes y las nuevas instalaciones que se ubiquen en los centros. Este programa formativo irá dirigido tanto al personal de la empresa adjudicataria, como a los técnicos municipales asignados a este contrato.





ARTÍCULO 25.- CUMPLIMIENTO DE LA REGLAMENTACIÓN

En el desarrollo de todas las prestaciones derivadas de los trabajos objeto del presente contrato, será de obligado cumplimiento toda la actual normativa y las posibles modificaciones de carácter técnico, técnico-legal y de seguridad y salud en el trabajo, así como aquellas de aplicación por las características de los edificios e instalaciones a lo largo de la duración del contrato.

Asimismo deberá comunicar al Ayuntamiento los cambios en la normativa que afecten a las instalaciones objeto de este contrato proponiendo las modificaciones oportunas para adecuar las instalaciones afectadas en cada caso.

La empresa adjudicataria aportará la ingeniería colegiada necesaria para llevar a cabo todos los trámites oportunos o proyectos necesarios para la ejecución de las obras de mejora previstas, y mantener debidamente legalizadas las instalaciones al completo, con todos sus componentes, referenciados en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas sin coste adicional alguno para el Ayuntamiento de Galdakao.

La empresa adjudicataria es responsable de la dirección técnica correspondiente a las obras de mejora y renovación que se contraten, bajo la supervisión de los técnicos municipales. Para ello deberá contar con el personal a su cargo con la cualificación necesaria para el desarrollo de todas las funciones que como dirección técnica le correspondan. Será preceptivo que el director técnico de cada instalación emita actas de seguimiento y certificado final de las mismas cumpliendo con la normativa que sea de aplicación.

Será preceptivo que el director técnico de la instalación emita actas de inicio, de seguimiento y de fin de obra cumpliendo con la normativa que sea de aplicación.

ARTÍCULO 26.- GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y DOCUMENTACIÓN

El adjudicatario, representando a la propiedad, se compromete a realizar las gestiones y documentos legales oportunos ante los organismos competentes (compañías suministradoras, Delegación Territorial de Industria, proveedores de telefonía, entidades de acreditación, etc.), para dar de alta o baja en estos organismos e incluir en el contrato, las nuevas instalaciones y/o modificaciones en las ya existentes en los edificios incluidos en el Pliego.

Igualmente el adjudicatario estará obligado a mantener actualizada toda la información legal y técnica de las instalaciones, tales como proyectos completos, planos de distribución en planta, esquemas de principio, boletines de instalación, certificados de inspección periódica, etc.



El adjudicatario asumirá, dentro del canon fijo, las gestiones y gastos para cumplimentar y presentar documentación administrativa ante los organismos oficiales y/o colegios profesionales, derivados del mantenimiento, reparación, sustitución y puesta en marcha de las instalaciones.

ARTÍCULO 27.- SUMINISTRO DE CONSUMIBLES, PIEZAS Y MATERIALES DE RECAMBIO

En el marco de la conducción y del mantenimiento de las instalaciones, el adjudicatario debe asegurarse el suministro de cualquier elemento necesario para asegurar el correcto funcionamiento de los equipos e instalaciones.

En lo referente al mantenimiento preventivo condicional y correctivo, el adjudicatario deberá realizar la sustitución de las piezas defectuosas en el conjunto de las instalaciones definidas en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas.

El suministro y colocación de los repuestos, materiales o equipos están incluidos en la prestación correspondiente, así como cualquier gasto necesario, incluso de obra civil si fuera preciso. Estos gastos serán por cuenta del adjudicatario, dentro del canon fijo.

ARTÍCULO 28.- GESTIÓN Y APROVISIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES PROPIAS AL SERVICIO DEL CONTRATO

Para limitar los tiempos de parada de los equipos, el adjudicatario debe disponer un almacén de consumibles, productos y repuestos, situado en el término municipal de Galdakao para abastecer el contrato.

Este almacenaje, dispondrá del material necesario para atender las instalaciones municipales, ante situaciones que requieran una intervención urgente para mantener el correcto funcionamiento de las mismas.

ARTÍCULO 29.- CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y DE USO DE PRODUCTOS PARA INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y DE ENERGÍAS RENOVABLES

El adjudicatario mantendrá al día la documentación relativa a los productos refrigerantes, anti-congelantes o de cualquier tipo, para su utilización en las instalaciones, hojas de especificaciones de estos productos, características principales, consumos etc. Así mismo se dispondrá de las condiciones en las que deben añadirse a las instalaciones en caso de necesidad y demás características para su uso y manipulación.





ARTÍCULO 30.- DOCUMENTOS DE MANTENIMIENTO Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

El adjudicatario dotará a cada edificio de toda la información legal y técnica necesaria según normativa vigente, actualizándola, complementándola o incluso redactándola de nuevo si fuera preciso. Esta información estará disponible en la plataforma informática al servicio del contrato.

Igualmente la empresa adjudicataria se comprometerá a estudiar la documentación existente en la actualidad, realizando los trámites necesarios con los organismos oficiales competentes, para garantizar la legalización de todas las instalaciones.

El adjudicatario colocará una placa identificativa en la puerta de cada sala técnica en la que deberá indicar:

- Empresa responsable del mantenimiento
- Teléfono de urgencia para averías
- Teléfonos de emergencias
- Indicaciones en caso de emergencia

Respecto a la documentación de mantenimiento, el adjudicatario elaborará y mantendrá actualizada al menos la información siguiente, todo ello en formato digital con acceso permanente a través de la herramienta informática para su consulta:

- Actualización y adecuación permanente de la documentación contenida en el Manual de Uso y Mantenimiento a las características técnicas de la instalación, según el artículo 26 del Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios.
- Digitalización del Manual de Uso y Mantenimiento.
- Las visitas de mantenimiento preventivo sistemático
- Las intervenciones de mantenimiento correctivo
- Registro de deficiencias más repetidas y medidas correctoras efectuadas y/o propuestas
- Registro digital de las operaciones de mantenimiento y reparaciones que se produzcan en la instalación, según el artículo 27 del
- Las modificaciones y trabajos realizados por iniciativa propia, por la del Ayuntamiento, o por obras de terceros
- El resultado de las mediciones y ensayos realizados
- Y todas aquellas actuaciones que se consideren necesarias reflejar

Para cada operación se mencionarán:

- Instalación/equipo a revisar
- La fecha
- El tipo de operación
- Normativa de aplicación





- Las sustituciones de piezas realizadas
- El operario
- Las observaciones pertinentes
- Cualquier otra operación que estime el adjudicatario o el Ayuntamiento

El adjudicatario realizará las intervenciones necesarias en los equipos que permitan un acceso individualizado a cada uno de ellos para la supervisión del histórico del mismo.

Respecto a la Documentación Técnica, se incluye la obligación del adjudicatario de mantener debidamente actualizada la información siguiente:

- Esquemas de funcionamiento de todas las salas técnicas. En la entrada de cada sala se dispondrá del “esquema de principio” de la instalación. En el interior de cada cuadro se ubicarán los esquemas eléctricos correspondientes, totalmente actualizados. Igualmente y de forma claramente visible se reflejarán las instrucciones que permitan efectuar la parada de las instalaciones.
- Etiquetado de todos los componentes de las salas técnicas, indicando entre otros, circuitos, válvulas de corte, elementos de seguridad, la dirección de los circuitos de climatización, diámetros.
- Elementos de corte general ante situaciones de emergencia tanto dentro como fuera de la sala. Elaboración de “planos de actuación para corte rápido de las instalaciones” en caso de emergencias.
- Elementos de control de los circuitos y su ubicación.
- Inventario de equipos y elementos básicos de toda la instalación, con descripción de las características más importantes, perfectamente actualizado. Mecanismos de identificación individual mediante codificación qr o similar, que permita, con dispositivos de lectura incluidos, extraer la información asociada al elemento particular. Se permitirá el acceso particular a la ficha individual de cada equipo que observará los datos básicos del mismo, su documentación asociada, sus características técnicas, fecha de instalación, fecha de fin de vida útil, históricos de mantenimiento, y cuanta información se considere necesaria.
- Control y registro de consumos de combustible y emisión de contaminantes.
- Control y registro de consumos de agua fría y ACS. Cuantificación de producción de agua caliente sanitaria mediante energías renovables.
- Toda aquella información que se considere oportuna por parte del adjudicatario o del Ayuntamiento.

Toda la información relativa a cada instalación deberá ser accesible de forma permanente a través de las herramientas informáticas puestas a disposición del contrato. Dicha herramienta informática permitirá el trato individualizado de los datos de cada instalación, informando de





cualquier modificación que se produzca en la misma y realizando en el sistema las adaptaciones necesarias para mantener toda la información permanentemente actualizada.

ARTÍCULO 31.- LIMPIEZA Y SANEADO DE LOS LOCALES

El adjudicatario asegurará la limpieza de las salas de técnicas, así como de los recintos ocupados por los equipos, personas y piezas de recambio de las instalaciones tomadas a su cargo. En particular se compromete a sanear periódicamente las salas técnicas, incluyendo labores de pintura, reparación de humedades o de otra índole que ayuden a mantener una buena estética de las mismas.

Las estaciones de regulación y medida, así como el mantenimiento de las tuberías de distribución de gas hasta los puntos de consumo seguirán las especificaciones determinadas por la normativa de aplicación y lo establecido en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas.

Durante los periodos de funcionamiento de las instalaciones, la limpieza se realizará con una frecuencia mínima de 1 mes y todo el material necesario para la realización de estas operaciones, se mantendrá en las instalaciones, en una ubicación adecuada y en perfectas condiciones de seguridad y uso.

Las intervenciones necesarias, fuera de la limpieza rutinaria, se tratarán de forma conjunta con el resto de labores de mantenimiento fuera de temporada.

ARTÍCULO 32.- ESTÉTICA DE LAS INSTALACIONES

El estado actual de conservación de las instalaciones, obliga a primar el buen aspecto estético, por lo que cualquier actuación a realizar por el adjudicatario del contrato, respetará y/o mejorará los niveles de calidad conseguidos hasta ahora.

ARTÍCULO 33.- APLICACIÓN INFORMÁTICA Y BASES DE DATOS

El adjudicatario dispondrá de una aplicación informática integrada para la gestión de toda la información legal y técnica de las instalaciones objeto de contrato. Esta aplicación permitirá el tratamiento y gestión permanente de toda la información asociada a las instalaciones objeto de aplicación. Se incluirán en ella las distintas bases de datos y conjunto de programas con información de consumos, documentación legal y técnica, labores de mantenimiento, incidencias, control de condiciones ambientales y resto de información necesaria, perfectamente actualizada, donde se registren en continuo los datos generados. El sistema permitirá el acceso directo y





permanente a los técnicos municipales asignados, para el conocimiento y gestión de la información y cuantas operaciones se realicen en cumplimiento del contrato.

Esta aplicación deberá permitir exportar sus datos a un formato compatible con los sistemas informáticos de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Galdakao.

Todos los elementos deberán cumplir los criterios de seguridad establecidos por los Servicios Técnicos Municipales. Se deberá asimismo garantizar la confidencialidad de los datos durante las distintas fases de su tratamiento.

El sistema de gestión deberá estar dimensionado adecuadamente para cubrir las funciones que se le encomienden, tanto actuales como futuras. Si fuera necesario realizar migraciones, actualizaciones o ampliaciones, éstas serán por cuenta del adjudicatario.

CAPITULO 5.- PRESTACIÓN P3: GARANTÍA TOTAL

ARTÍCULO 34.- DETALLES DE LA PRESTACIÓN P3

La garantía total se entenderá en sentido global amplio, considerando que los edificios y sus instalaciones incluidos en el contrato, deben funcionar de forma permanente en cualquier situación.

El concepto de garantía total asegura durante la vigencia del contrato la reparación y/o sustitución de todos los elementos deteriorados de la instalación.

El adjudicatario se compromete a realizar los trabajos de reparación, sustitución y renovación necesarios para garantizar el correcto funcionamiento de las instalaciones y equipos relacionados en el Anexo 1 y Anexo 2 del Pliego de Prescripciones Técnicas.

Para ello, la empresa asume la total responsabilidad para la consecución del buen estado de funcionamiento de las instalaciones, efectuando las reparaciones y reposiciones precisas de todo tipo de componentes, tanto en casos de desgaste normal, accidental, o por cualquier otra causa.

Los gastos que de esta prestación se deriven, tanto en concepto de reparación como de reposición, incluida la mano de obra, el desmontaje y montaje, el transporte y por supuesto el coste del material de reposición y reparación, serán por cuenta del adjudicatario, incluso si fuera preciso elaborar estudios, proyectos o certificados.

Si en el marco de esta obligación, el adjudicatario se viese obligado a sustituir en su conjunto un equipo o un conjunto de materiales, éstos deberán ser de primeras marcas y de última tecnología, debiendo solicitar la conformidad del Ayuntamiento de Galdakao a la solución planteada. El Ayuntamiento, si lo estima oportuno teniendo en cuenta la evolución de la técnica o cualquier



otra circunstancia que lo justificase, podrá determinar la conveniencia de que los equipos a sustituir sean de características mejoradas.

Se presentará el programa que la empresa llevará a cabo para el control de los equipos, funcionamiento, antigüedad y sustitución de elementos. Se presentará un calendario de renovación de los equipos según las especificaciones indicadas.

Las intervenciones correspondientes a garantía total, deberán realizarse por el adjudicatario con la mayor diligencia y a su entera iniciativa y responsabilidad.

El adjudicatario informará al Ayuntamiento de Galdakao y acordará con él, la fecha de paro parcial de las instalaciones, para minimizar la incidencia de dichas intervenciones, sobre las condiciones de normal funcionamiento.

Asimismo efectuará cada año, durante la vigencia del presente contrato, la renovación total de todos aquellos equipos y componentes de la instalación, que formen parte del inventario, cuya antigüedad llegue a:

- Elementos de medida tales como manómetros y termómetros: 5 años
- Intercambiadores de placas: 5 años
- Depósitos de ACS: 10 años
- Vasos de expansión: 12 años
- Bombas de circulación agua: 15 años
- Aerotermos y aerocalentadores: 15 años
- Termos eléctricos: 15 años
- Bombas de achique y riego: 18 años
- Válvulas de zona, válvulas de 2V, válvulas de 3V: 20 años
- Calderas: 25 años
- Equipos autónomos de frío, bombas de calor, plantas enfriadoras, fan-coils, climatizadoras, deshumectadoras y ventiladores: 20 años
- Recuperadores de humos: 25 años
- Resto de componentes de las instalaciones objeto del contrato que no se hayan citado expresamente (a excepción de tuberías, valvulería no especificada y radiadores de calefacción): 18 años

El Ayuntamiento se reserva el derecho a renunciar o aplazar la sustitución total o parcial de aquellos equipos o instalaciones con antigüedades superiores a las reseñadas, si por cualquier razón (falta de uso, buen estado, cambio de titularidad del edificio, reformas parciales e integrales, etc.) no se justifica su cambio, debiéndose en cada caso realizar la modificación de contrato.



ARTÍCULO 35.- MANTENIMIENTO CORRECTIVO URGENTE

La reparación de las averías de equipos, bienes, instalaciones, etc. deberá ser resuelta por la empresa adjudicataria en el menor plazo posible, entendiendo que si la avería se produjera en bienes, equipos e instalaciones consideradas de uso necesario, la reparación deberá ser realizada por la empresa de manera inmediata, incluso cuando se trate de días festivos y a cualquier hora del día o de la noche. La empresa adjudicataria deberá facilitar una dirección y medio de localización telefónica efectivo e ininterrumpido en caso de urgencia, disponible las 24 horas, todos los días del año. El tiempo de respuesta y presencia de los técnicos cualificados en el lugar de la urgencia, deberá ser expresamente indicada por la empresa licitadora en su oferta y no podrá ser superior a una hora desde la recepción del aviso, excluyéndose las ofertas que lo superen.

La notificación urgente se entenderá realizada por cualquier medio, incluso telefónicamente, por personal debidamente autorizado por los Servicios Técnicos Municipales.

Las averías que afecten al confort de los usuarios tendrán también carácter de urgente, según este Pliego de Prescripciones Técnicas.

CAPITULO 6.- PRESTACIÓN P4: OBRAS OBLIGATORIAS DE MEJORA Y RENOVACIÓN DE INSTALACIONES

ARTÍCULO 36.- DETALLES DE LA PRESTACIÓN P4

Se realizarán las obras obligatorias de mejora y renovación de instalaciones por parte del adjudicatario, según Anexo 5.

Los licitadores establecerán un programa de intervenciones a desarrollar según las previsiones descritas en dicho Anexo 5. Principalmente, y siempre que sea posible, las obras se desarrollarán aprovechando los cierres de vacaciones o paradas técnicas.

Estos trabajos, se ejecutarán a lo largo de los cuatro años de contrato según condiciones establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas y el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Los licitadores realizarán las correspondientes memorias técnicas que describan individualmente y de forma completa y detallada la inversión planteada. Será por cuenta del adjudicatario la redacción de la totalidad de la documentación necesaria para ejecutar estas inversiones, así como la totalidad de los documentos a presentar en Industria y altas de equipos que sean necesarios. Esta memoria deberá incorporar la valoración detallada de la intervención propuesta.



El adjudicatario, dejará claramente especificada la duración prevista de cada intervención. Tendrá en cuenta en la planificación de las obras, a ser posible, las paradas técnicas, el periodo estival o la ejecución de trabajos en horarios con menor afectación al normal funcionamiento del centro. Será de gran importancia planificar correctamente los periodos de cierre necesarios de cada instalación. Cuando proceda ampliarlos estarán debidamente justificados.

La ejecución de estos planes de actuación se coordinará directamente con los Servicios Técnicos Municipales y no se iniciarán sin su aprobación. El adjudicatario deberá considerar todas las observaciones que los técnicos municipales hagan al respecto.

Todos los equipos presentados serán de calidad reconocida y última tecnología.

CAPITULO 7.- PRESTACIÓN P5: OBRAS OBLIGATORIAS DE MEJORA Y RENOVACIÓN DE INSTALACIONES

ARTÍCULO 37.- DETALLES DE LA PRESTACIÓN P5

Las empresas licitadoras podrán proponer la realización de aquellas obras que impliquen mejoras en las instalaciones o un ahorro energético, dentro del periodo de vigencia del contrato.

Estas mejoras deberán tener un interés suficiente para el Ayuntamiento de Galdakao, entendiéndose este interés, por significar una clara mejora de la calidad del servicio, por conllevar una mejora en las instalaciones y edificios, o porque redunde en la eficiencia energética de los mismos.

Cualquier actuación de mejora planteada de forma voluntaria por la empresa adjudicataria en las instalaciones y/o edificios del Ayuntamiento de Galdakao objeto de este Pliego que signifique un menor consumo energético, deberá incluir una justificación de los ahorros a obtener.

Cualquier actuación propuesta por la empresa adjudicataria deberá contar con el consentimiento del Ayuntamiento de Galdakao, teniendo éste la potestad para admitir o rechazar la ejecución de dicha actuación.

Los licitadores establecerán un programa de intervenciones a desarrollar según las previsiones, teniendo en cuenta en la planificación de las obras, a ser posible, las paradas técnicas, el periodo estival o la ejecución de trabajos en horarios con menor afectación al normal funcionamiento del centro. Será de gran importancia planificar correctamente los periodos de cierre necesarios de cada instalación. Cuando proceda ampliarlos estarán debidamente justificados.

A modo de ejemplo orientativo de posibles actuaciones de mejora, sin carácter vinculante, se enumeran las siguientes:





- Sustitución de equipos por otros de mayor eficiencia energética.
- Intervención sobre las secuencias de funcionamiento y los elementos de regulación y control.
- Actuaciones encaminadas a la mejora de las zonificaciones establecidas, reformando circuitos de climatización, adaptando los sistemas a los usos/horarios de los Centros, independizando circuitos que dan servicio a zonas con necesidades diferentes.
- Intervenciones en los elementos de control para ubicarlos en puntos más representativos de la zona que controlan. Valoración de la cantidad, ubicación y representatividad de los elementos de control.
- Implantación de sistemas encaminados a la recuperación de energía.
- Ejecución de inversiones en técnicas de aprovechamiento de energía solar.
- Instalación de sistemas que permitan distribuir en un mismo edificio la energía sobrante generada.
- Sustitución de combustibles por alternativas medioambientalmente más sostenibles. La instalación estará supeditada a los condicionantes físicos y técnicos de las ubicaciones seleccionadas.
- Producción centralizada y distribución mediante redes de transporte de fluidos.
- Geotermia, Aerotermia.
- Intervenciones destinadas a la cuantificación de consumos energéticos para discriminar consumos individualizados según usuario/uso final, así como dotar a las instalaciones de los distintos elementos que permitan un mejor control energético.

El adjudicatario realizará una propuesta de integración de las instalaciones actuales al sistema de telegestión, de cara a evitar funcionamientos simultáneos que derrochen energía asegurando un óptimo control de las instalaciones. Esta propuesta contemplará tanto sistemas convencionales de climatización, aire acondicionado, calefacción, ventilación y agua caliente sanitaria, como sistemas de energías renovables como geotermia, aerotermia, solar, biomasa y recuperadores u otros que se estimen.

CAPITULO 8.- ORGANIZACIÓN DEL SERVICIO

ARTÍCULO 38.- DIRECCIÓN TÉCNICA DEL CONTRATO

La Dirección del contrato que se suscriba con la empresa adjudicataria correrá a cargo de los Servicios Técnicos Municipales que tengan encomendada tal labor. Sobre éstos recaerá la misión y responsabilidad de dirigir y controlar el que los trabajos se realicen sobre las zonas previamente encomendadas y que éstas se ejecuten conforme al presente Pliego de Prescripciones Técnicas, así como a las demás disposiciones legales y normas de buena

Página 44 de 70





construcción. Los Servicios Técnicos Municipales designarán la persona responsable del contrato.

ARTÍCULO 39.- ASISTENCIA TÉCNICA

Es objeto de este Concurso, también, la Asistencia Técnica a la Dirección del contrato para la redacción de estudios, proyectos, así como para la dirección de los trabajos del presente Pliego. El adjudicatario del contrato pondrá a disposición de la Dirección del contrato una Asistencia Técnica, que estará incluida dentro del servicio de las prestaciones P2 y P3 del presente contrato, dentro del canon fijo.

Esta Asistencia Técnica deberá:

- Elaborar el Plan Director
- Elaborar los estudios y proyectos, con toda la documentación necesaria. (Los proyectos necesarios para la ejecución de las prestaciones P4 y P5 se entenderán incluidos dentro de los importes correspondientes a estas prestaciones, fuera del canon fijo).
- Asesorar en materia de normativa
- Informar sobre novedades del mercado en temas (materiales, tecnologías, etc.) relacionados con el objeto del contrato.
- Ser el encargado/a de la relación con las personas responsables del centro.

El personal mínimo de la asistencia técnica estará formado por:

- Un (1) Ingeniero superior competente, con experiencia y conocimientos acreditados en instalaciones de climatización y experiencia en gestión de servicios energéticos, bien por formación o experiencia mínima de dos años, como responsable del servicios similares.

El personal asignado a la Asistencia Técnica, deberá dirigir, supervisar y coordinar los trabajos de acuerdo a las atribuciones y competencias propias de su titulación, siempre de acuerdo con la definición técnica emanada desde el Servicio Municipal, y de las órdenes y directrices que éste emita.

El adjudicatario, a solicitud del Ayuntamiento, deberá prestar asistencia en caso de realización de obras y/o trabajos por terceros en los edificios, instalaciones y nuevas urbanizaciones dentro del objeto del presente contrato. Dicha asistencia podrá consistir en labores previas, como posibles mejoras y/o asesoramiento técnico sobre los sistemas de climatización, calefacción, aire acondicionado y ventilación, así como los elementos asociados a éstos y que son objeto del presente contrato, y también en control y supervisión de los equipos y elementos tras la ejecución

Página **45** de **70**



de los trabajos, debiendo emitir en el plazo de 5 días informe sobre su correcto funcionamiento o anomalías detectadas.

Asimismo, asesorará a los Servicios Técnicos Municipales, cuando lo soliciten y sin coste económico alguno, en cuestiones relacionadas tanto con los elementos incluidos en este contrato como sobre otras unidades nuevas que sean de interés incluir a lo largo de la vigencia del mismo. Supervisará siempre que se le solicite las nuevas instalaciones con los Servicios Técnicos Municipales, para dar su valoración sobre la misma, indicando las correcciones necesarias.

El técnico superior que esté asignado a la asistencia técnica será responsable de la dirección técnica de los trabajos objeto del presente Pliego, de acuerdo con lo señalado en artículos anteriores, y será quien represente al adjudicatario ante el Servicio Técnico Municipal, para todos los temas relacionados con el presente Pliego, debiendo cumplimentar, sin excusa, a cualquier hora del día, dado el carácter continuo del servicio (veinticuatro (24) horas), los requerimientos que se le efectúen.

La asistencia técnica informará, dentro del servicio del mantenimiento integral y garantía total, a los Servicios Técnicos Municipales en caso de que fuera necesario realizar modificaciones para adaptar a la normativa vigente en cada momento cualquiera de los elementos incluidos en el contrato.

Proporcionará a los encargados de la ejecución de los trabajos y al Servicio Técnico, para su conocimiento, planos de la obra con detalles constructivos y otros aspectos importantes de los trabajos objeto de este contrato.

Especialmente será responsable de la disposición de medidas tendentes a garantizar la seguridad de bienes y personas, tanto interiormente, en las áreas de trabajo, como del entorno en general, en este último caso, con especial hincapié en los periodos de tiempo (nocturno, festivo, etc.), en el que las labores estén interrumpidas.

Deberán realizarse, por parte de la Asistencia Técnica, y para cada trabajo, las visitas necesarias para un control de las mismas.

El Servicio Municipal emitirá, en su caso, la definición técnica, orden o directriz de los trabajos a realizar, comunicando la misma a la Asistencia Técnica designada por el adjudicatario, el cual asumirá la dirección efectiva y concreta de aquéllos, elevando todas sus comunicaciones orales y escritas al Ayuntamiento.





ARTÍCULO 40.- ADMINISTRACIÓN DEL SERVICIO

El adjudicatario será el único responsable del servicio contratado, limitándose el Servicio Técnico Municipal a disponer la estructura técnica de supervisión para establecer los planes, coordinar los trabajos, controlar las realizaciones, y en general, verificar que la prestación esté en condiciones de satisfacer sus exigencias.

Los servicios contratados estarán sometidos permanentemente a la inspección de los Servicios Municipales, quien podrá realizar las revisiones, inspecciones del personal y material que estime oportunas en cualquier momento y lugar, o de las obras que a tal efecto se estén realizando. Los Servicios Técnicos podrán tener acceso a los locales y dependencias del adjudicatario adscritas a los servicios contratados, siéndoles facilitados cuantos datos precisen, respecto a la organización del servicio.

La empresa adjudicataria queda obligada también a preparar cuantos informes y estudios relacionados con los distintos servicios de este contrato, que le sean ordenados por los Servicios Técnicos Municipales.

El adjudicatario está obligado a dar toda clase de facilidades a los Servicios Técnicos Municipales debidamente autorizados para las visitas de inspección que, aparte de la vigilancia normal, sean realizadas a las instalaciones fijas o a los puntos donde se esté realizando trabajos.

Dentro de la organización propuesta, los licitadores deberán prever unos dispositivos muy ágiles que permitan proporcionar a tiempo todos los datos requeridos por el Ayuntamiento para llevar a cabo satisfactoriamente los controles que crea convenientes sobre el servicio propuesto.

Los Servicios Técnicos Municipales tendrán autoridad sobre el personal de la contrata, aunque procurarán dar las órdenes a través del técnico director del contratista y, en todo caso, informarán a éste de las instrucciones que den directamente.

Si con los medios materiales y humanos ofertados por el licitador no se efectúan los trabajos contratados con la periodicidad y calidad determinados en este Pliego de Prescripciones Técnicas o en su oferta, el adjudicatario vendría obligado a aumentar los medios dispuestos sin que ello suponga incremento de costo alguno para el Ayuntamiento de Galdakao, es decir, serán sufragados por el adjudicatario a su costa.

Dentro de la organización propuesta, la empresa adjudicataria deberá prever unos dispositivos muy ágiles que permitan proporcionar a tiempo todos los datos requeridos por el Ayuntamiento para llevar a cabo satisfactoriamente los controles que sean convenientes sobre el servicio propuesto.

Estos dispositivos y sistemas serán compatibles con los actualmente disponibles en el Ayuntamiento, sean informáticos o de otra naturaleza.





El adjudicatario estará obligado a aportar, toda la información requerida desde el Ayuntamiento de Galdakao, tanto del propio servicio como de los equipos y medios empleados para el cumplimiento del contrato, adjuntando toda la documentación necesaria.

Como consecuencia de los trabajos a realizar por los distintos equipos que se propongan, los licitadores indicarán en sus ofertas los aspectos de organización y control que consideren, concretando en particular:

- Organigrama detallado para todos los elementos personales y materiales aportados.
- Planificación operativa de los trabajos.
- Gestión de personal.
- Sistemas de control de cantidad de medios humanos y calidad de los servicios.
- Medios para la justificación de los trabajos realizados.
- Dispositivos organizativos y personales en relación con todos los servicios internos necesarios.

Se valorará la claridad y sencillez de los medios propuestos.

El Ayuntamiento se compromete a facilitar el acceso a las instalaciones para que el adjudicatario pueda cumplir con sus obligaciones contractuales. Igualmente los Servicios Técnicos Municipales fomentarán la coordinación entre el personal y el adjudicatario con el objetivo de mejorar la rapidez y calidad de la prestación de los servicios, facilitando en la medida de lo posible el trabajo de la Empresa.

Cualquier gestión presente o futura que la empresa adjudicataria deba efectuar en relación con el presente contrato ante este Ayuntamiento será realizada a través de los Servicios Técnicos Municipales.

ARTÍCULO 41.- PLAN DE ACTUACIÓN

El plan de trabajo presentado por el adjudicatario deberá cumplirse lo más exactamente posible, sin perjuicio de los servicios de carácter urgente que en todo momento serán objeto de atención preferente.

Diariamente deberá confeccionarse el parte de incidencias y trabajos realizados. Mensualmente, deberá, igualmente, presentarse a los Servicios Técnicos Municipales, un resumen de los mismos, recogiendo todas las incidencias habidas, así como toda la información del estado de la limpieza que pueda realizarse con el servicio de mantenimiento.

El control de dichos partes se podrá realizar por medios informáticos, con objeto de tener una mayor celeridad de respuesta ante los Servicios Técnicos Municipales.





Independientemente de lo anterior, será obligación de la empresa adjudicataria poner en conocimiento de los Servicios Técnicos Municipales, inmediatamente de producirse, cualquier intervención de carácter de urgencia o cualquier incidencia habida o descubierta que exija su intervención o no tenga carácter de normal dentro del funcionamiento continuo.

ARTÍCULO 42.- HORARIOS

La empresa adjudicataria podrá proponer el horario diurno o nocturno que considere más oportuno para la mayor eficacia y rapidez de los servicios y con objeto, igualmente, de evitar entorpecimientos al tráfico o molestias al público.

El horario establecido será aprobado por los Servicios Técnicos Municipales, los cuales podrán establecer los cambios que consideren adecuados. En particular, se podrá imponer a la empresa adjudicataria la obligación de efectuar trabajos objeto del presente contrato en diferente horario, en función de las características de los trabajos a realizar y su lugar de ubicación y las circunstancias de la zona así lo aconsejan, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

Tal horario establecido no tendrá vigor sobre las actuaciones extraordinarias o de carácter urgente, en las que será obligatoria una intervención inmediata.

Los cambios o imposiciones que se produzcan en el horario de trabajo, las actuaciones extraordinarias o de carácter urgente realizadas fuera del mismo, no tendrán repercusión sobre el canon fijo mensual que abone el Ayuntamiento al adjudicatario.

El licitador deberá tener en cuenta las ordenanzas municipales y normas en vigor que le puedan afectar, principalmente la de la limitación de la emisión sonora.

ARTÍCULO 43.- MODIFICACIÓN DE LA JORNADA

Si durante la vigencia del contrato se acordase entre el adjudicatario y sus trabajadores una modificación de la jornada de trabajo, la misma no repercutirá en el aspecto económico del contrato, ni en la calidad ni cantidad de los servicios prestados.

ARTÍCULO 44.- CLASIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS

Los trabajos del presente contrato se clasifican en cinco grupos, según se recoge en el Capítulo 3:

- Prestación P2 – Gestión del mantenimiento integral:
- Prestación P3 – Garantía total



- Prestación P4 – Obras y actuaciones de mejora y renovación de las instalaciones
- Prestación P5 – Obras de mejora de ejecución voluntaria por el adjudicatario

Se entienden como trabajos asociados al canon básico las prestaciones P2 y P3. Son servicios de carácter permanente descritos en los Capítulos 3, 4 y 5 del presente Pliego de Prescripciones Técnicas. Se justificará mensualmente la realización de todos ellos.

Se entienden como inversiones asociadas al servicio, mediante Acuerdo Marco, las prestaciones P4 y P5, y que se encuentran reflejados en los Capítulos 3, 6 y 7 del presente Pliego de Prescripciones Técnicas.

ARTÍCULO 45.- TRABAJOS ACCESORIOS

Aparte del conjunto de los trabajos señalados en el Capítulo 3, el adjudicatario deberá realizar, dentro del canon fijo, todos los trabajos accesorios necesarios para la prestación adecuada de los servicios requeridos, como pueden ser la señalización vial y no vial de las zonas de trabajo, los trabajos preparatorios en materia de seguridad, colaboración con la Policía Municipal u otros.

Todas las labores que realice el adjudicatario en cumplimiento de este Pliego de Prescripciones Técnicas las realizará en zonas perfectamente acotadas e identificadas con vallas, con la pintura, en su caso, y señalización que al efecto determine el Documento de Gestión Preventiva de los Trabajos.

Se tendrá informado al vecindario afectado por obras de manera permanente y efectiva (duración de los trabajos, motivo de las obras, desvíos, etc.), para ello deberá disponer de un comunicador que realice las funciones de interlocutor con el Ayuntamiento, el cual comunicará a la ciudadanía de los trabajos previstos.

ARTÍCULO 46.- TRABAJOS SUBCONTRATADOS

El adjudicatario únicamente podrá subcontratar, en caso de ser necesario, los trabajos o medios no específicos de su especialidad. Para ello, deberá contar con la previa autorización de los Servicios Técnicos Municipales, que deberán dar, además, la conformidad a la firma subcontratista y fijar las condiciones en las que se debe realizar la prestación prevista.

ARTÍCULO 47.- PROTECCIÓN Y SEGURIDAD DE LOS TRABAJOS

Las empresas licitadoras se someterán escrupulosamente a la normativa laboral, de Seguridad Social y Convenios Colectivos de aplicación.





El adjudicatario deberá tener debidamente asegurado a todo el personal a su cargo, debiendo realizar los seguros de responsabilidad civil que cubra posibles daños a terceros en la realización de los trabajos contemplados.

Todo el personal deberá estar perfectamente identificado en orden a la seguridad de los servicios, proponiendo las licitadoras el sistema de identificación más eficaz.

El adjudicatario, tanto en relación a su personal como al desarrollo de los trabajos se someterá estrictamente a las normas de Seguridad y Salud Laboral vigentes y de aplicación. Por lo tanto, deberá acreditar tener aprobada la evaluación de riesgos laborales específica para las tareas a desarrollar, contrato con el servicio de prevención de riesgos laborales, acreditar la formación del personal que va a trabajar en prevención, relación de trabajadores, acto médico para la salud, entrega de EPI, los equipos de trabajo estarán adaptados al Real Decreto 1215/1997, o estarán marcados el CE y declaración de conformidad.

Las obras y los trabajos a realizar estarán perfectamente señalizadas de día y de noche, y correctamente limitada por vallas y cordones de balizamiento, en caso de resultar necesario, de modo que el espacio de trabajo quede independizado del resto de la calle.

Tanto las protecciones individuales como las colectivas ordinarias se consideran incluidas en el canon fijo.

El adjudicatario estará obligado a poner a disposición del Ayuntamiento cuanta documentación sea necesaria para justificar las exigencias anteriores.

El adjudicatario deberá presentar, antes del Acta de Inicio del Contrato, la evaluación de riesgos específica, adaptado a las circunstancias concretas de los trabajos a ejecutar y medios materiales, medios auxiliares, maquinaria y vehículos que haya contemplado en su oferta. Dicha evaluación de riesgos deberá contemplar todas las medidas de seguridad a adoptar en la totalidad de las operaciones enumeradas en los artículos precedentes del Pliego y de aquellas otras que, no estando comprendidas entre las anteriores, sea previsible llevar a efecto en función de los contenidos concretos de la oferta presentada por el adjudicatario.

La Evaluación de Riesgos se efectuará de conformidad con las disposiciones de seguridad y salud que regulen la materia, y por aquellos trabajos y servicios en los que pudiese no existir regulación específica se adaptará al que se disponga por trabajos análogos o de similares características.

En particular, deberá considerar como mínimo, los aspectos básicos siguientes:

- Mantenimiento de la zona de trabajo en buen estado de orden y limpieza.
- La manipulación de los distintos materiales y la utilización de medios auxiliares evaluando la existencia de tensión eléctrica.





- El mantenimiento y verificación previa del funcionamiento de las instalaciones y dispositivos necesarios para la ejecución de los trabajos, con el objeto de corregir posibles defectos que pudieran afectar a la seguridad y salud de los trabajadores.
- La cooperación entre los diversos servicios municipales, el adjudicatario, las subcontratas y los trabajadores autónomos.

El adjudicatario colocará, de acuerdo con las órdenes del técnico de prevención designado por el adjudicatario, las vallas normalizadas, balizas y cintas precisas, y cualquier otro elemento considerado, para garantizar la perfecta señalización de las zonas objeto de los trabajos recogidos en el presente Pliego, además de designar recurso preventivo en cada situación.

Salvo causa justificada, deberá tapar las zanjas, catas, y aberturas existentes en las zonas de trabajo en los periodos de tiempo (nocturnos, festivos, etc.) en que los mismos se encuentren interrumpidos.

El adjudicatario y el técnico de prevención por él designado serán los responsables directos y únicos de los daños que puedan inferirse a los peatones, vehículos, servicios o fincas, como consecuencia de la realización de los trabajos encomendadas a él. Deberá pues, el adjudicatario, adoptar cuantas medidas de seguridad sean precisas para alcanzar el conveniente nivel de protección, así como las que dispongan en cualquier momento los técnicos encargados de las labores de coordinación de seguridad y salud.

El adjudicatario dispondrá de coordinador de seguridad y salud para los trabajos objeto del presente contrato. Tanto el coordinador de seguridad y salud como el recurso preventivo designado para la vigilancia de las disposiciones en materia de seguridad y salud estarán incluidas dentro del canon fijo mensual.

Asimismo, el adjudicatario deberá proveer los puentes y pasarelas necesarios para el mantenimiento del paso en aquellos lugares en que éste deba quedar expedito.

Los trabajadores deberán disponer de las protecciones individuales y de las protecciones colectivas establecidas en el Plan de Seguridad y Salud o evaluación de riesgos específica.

Todo lo anterior, incluido el técnico de prevención y el recurso preventivo que se deberá designar por el adjudicatario, no supondrá costo extra alguno al Ayuntamiento, entendiéndose incluido en los precios ofertados por el licitador en Mantenimiento Preventivo (canon fijo).

En el caso de las prestaciones P4 y P5 se deberá tener en cuenta esta figura a la hora de realizar las propuestas de intervención y las consiguientes valoraciones. En caso de no detallarse en el presupuesto como partida aparte, se entenderá incluido en cada una de las partidas.





ARTÍCULO 48.- RESPONSABILIDAD CIVIL

El adjudicatario dispondrá de un seguro de responsabilidad civil, que cubra los riesgos inherentes al contrato y en especial la responsabilidad civil en que pueda incurrir por los daños causados a terceras personas y derivados de actos del personal, del equipo que emplee, así como, a consecuencia de los trabajos realizados durante la ejecución del objeto de la adjudicación. En dicho seguro el Ayuntamiento de Galdakao constará como asegurado adicional.

El Ayuntamiento nunca será responsable de las actuaciones realizadas por el contratista en los trabajos y equipamientos encomendados por la Administración, en lo que respecta a su ejecución, contrato y dirección, con excepción, únicamente, de la propia responsabilidad que el Técnico encargado de las obras tiene al encomendar los trabajos.

En todas aquellas circunstancias que conlleven una actuación del adjudicatario, será obligatorio por parte de éste tomar medidas de señalización, siempre que pueda verse afectado el uso cívico peatonal y puedan ocasionarse daños o accidentes, en cuyo caso se aplicaría la responsabilidad citada en párrafos anteriores.

ARTÍCULO 49.- REMISIÓN DE PARTES DE TRABAJOS

Diariamente la empresa adjudicataria, recogerá los partes necesarios donde se reflejen:

- Distribución de medios: humanos, materiales y mecánicos, desglosados por distritos, turnos, categorías, tipos de trabajo, rendimientos obtenidos, etc. calles y tajos
- Incidencias ocurridas durante la jornada.

Mensualmente, presentará resumen de los trabajos realizados, superficies revisadas, mantenidas, etc.

Mensualmente presentará resumen de la situación laboral, bajas por accidentes, enfermedad, faltas, etc.

Los partes diarios serán remitidos a los Servicios Técnicos Municipales cuando éstos así lo requieran, en el plazo máximo de 24 horas laborables.

CAPITULO 9.- GESTIÓN Y CALIDAD DEL SERVICIO

ARTÍCULO 50.- PLAN DIRECTOR DEL SERVICIO

Durante los primeros seis meses de contrato, el adjudicatario desarrollará el Plan Director junto con los técnicos municipales.



Para ello deberá asistir a las reuniones que se le solicite, y prepara y desarrollar la documentación técnica que se le requiriese en el seguimiento de las mismas. Una vez finalizadas todas las reuniones, se encargará de la elaboración de los documentos resultantes.

El Plan Director tendrá directrices en el ámbito de gestión comunes al resto de servicios municipales, que pasarán a formar parte de las directrices del propio Servicio y otra parte específica y técnica propia del servicio de limpieza viaria que se centrará en tres aspectos fundamentales:

- La protección medioambiental: recursos y aprovechamiento, ruido, uso de energías renovables, gestión de residuos, disminución de la contaminación del aire, etc.
- Calidad técnica del servicio: se trata de ofrecer el mejor servicio al coste más razonable.
- Divulgación: todo lo relacionado en el servicio de limpieza viaria debe documentarse y divulgarse.

ARTÍCULO 51.- PLAN DE AUTOCONTROL DE LA CALIDAD.

El adjudicatario dispondrá de un Plan de autocontrol de Calidad específico para el desarrollo del Servicio.

El Servicio Técnico Municipal, llevará a cabo el Control de la Calidad del servicio objeto de contrato, conforme al Pliego de Prescripciones Técnicas y al desarrollo técnico ofertado por el adjudicatario en la fase de licitación.

El adjudicatario del servicio de conservación conocerá el alcance del Control de Calidad del servicio a prestar, asumiendo que deberá colaborar y facilitar la información requerida, con el acceso en las tareas de control de los trabajos.

En cualquier caso, el coste derivado del Control de Calidad estará incluido dentro del canon fijo del servicio.

ARTÍCULO 52.- PROGRAMA DE TRABAJO

52.1.- PRESENTACIÓN Y CONTENIDO DEL PROGRAMA DE TRABAJO

En el plazo de tres meses desde el inicio de la prestación del servicio, la empresa adjudicataria deberá realizar a su costa una inspección de todas las instalaciones y elementos objeto del servicio, con vistas a analizar su estado y confirmar la adecuación de las instalaciones, prevenir averías y prever posibles actuaciones cara a la próxima inspección obligatoria, y que está incluido dentro de este servicio en el canon anual. El resultado de dicha inspección se plasmará en un



informe que se presentará a este Ayuntamiento dentro del plazo de tres meses desde el inicio del servicio.

En ese mismo plazo, el adjudicatario deberá presentar un Programa de trabajo o Plan de actuación de cara a planificar las inspecciones rutinarias de las diferentes instalaciones, así como a planificar los posibles incidentes que pudieran ocurrir en las mismas. Este Programa de trabajo pretende adecuar el servicio a la realidad, una vez realizada dicha inspección inicial, según el Plan o Programa presentado en la oferta.

52.2.- GASTOS A CUENTA DE LA EMPRESA CONTRATISTA.

En particular, será de cuenta del contratista los gastos de materiales, los de su propio personal y los de los representantes de la Administración que sean necesarios para realizar los trabajos propios del servicio.

Serán de cuenta y a costa del contratista la realización de las gestiones, pago de todos los gastos, inspecciones técnicas obligatorias, reparaciones, calibraciones, inspecciones, etc. derivados de la maquinaria, vehículos, materiales, EPIs y demás, necesarios para el correcto funcionamiento del servicio.

52.3.- SEÑALIZACIÓN

El contratista está obligado a instalar las señales precisas para indicar el acceso y las zonas de trabajo, o las situaciones especiales de funcionamiento o reparación de las instalaciones objeto del presente contrato. Se deberá indicar la circulación en la zona que ocupan los trabajos, y los puntos de posible peligro debido a la marcha de aquellos, tanto en dicha zona como en sus inmediaciones.

El contratista cumplirá las órdenes que reciba por escrito de la Dirección acerca de la instalación de señales complementarias o modificaciones de los que haya instalado. Los gastos que ocasiona la señalización serán abonados por el contratista.

ARTÍCULO 53.- RETIRADA DE RESIDUOS

Queda comprendido, dentro del ámbito general de actuación, el transporte y vertido de todos los productos residuales generados por la ejecución de los trabajos a gestores autorizados; en cumplimiento de la normativa vigente de aplicación.

Independientemente de lo anterior, el adjudicatario deberá retirar todos los elementos de desecho relacionadas con el servicio, y que supongan, por sus características, una afección medioambiental, y darle el tratamiento que corresponda en cada caso.





El adjudicatario, en cumplimiento de la normativa de residuos de aplicación, deberá realizar las labores de separación en origen de los residuos generados y trasladarlo al gestor autorizado que corresponda a cada uno de los residuos objeto del presente contrato.

El adjudicatario del contrato redactará un Plan de Gestión de Residuos para la diversidad de los mismos que se generen a lo largo del contrato, teniendo la obligación de asumir los costes y de elaborar un informe anual sobre dicha gestión. Estará obligado al control y correcto tratamiento de todos los residuos que se originen para la prestación del servicio, así como, disponer de toda la documentación que permita obtener la trazabilidad para verificar que el tratamiento ha sido correcto en todo momento. Esta documentación tiene que ser almacenada y guardada durante toda la duración contractual y tiene que estar disponible para ser comprobada en cualquier momento que los servicios técnicos municipales u otros responsables del Ayuntamiento así lo soliciten.

En especial se tendrá especial consideración en el correcto tratamiento y gestión de los gases refrigerantes, aceites y cualquier otro consumible que pueda suponer un daño al medio ambiente si no se gestiona correctamente.

CAPITULO 10.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS SERVICIOS

CONTRATADOS

ARTÍCULO 54.- INICIO DEL SERVICIO

El adjudicatario deberá comenzar los trabajos al día siguiente de la formalización del Acta de Inicio de la prestación del servicio.

ARTÍCULO 55.- FINALIZACIÓN DEL CONTRATO

A la finalización del contrato, el adjudicatario deberá eliminar, en el plazo de 48 horas, toda identificación que vincule los vehículos, instalaciones, maquinaria y elementos auxiliares (vallas, etc.) afectos al cumplimiento del mismo, con el Ayuntamiento de Galdakao.

El incumplimiento de esta condición podrá dar lugar a la pérdida, por parte del adjudicatario, de la fianza depositada al inicio de la vigencia del contrato, sin perjuicio de las sanciones y reclamaciones que le pudieran corresponder ejercer al Ayuntamiento.

El mes previo a la finalización del contrato se procederá a realizar una inspección conjunta de las instalaciones con presencia del responsable técnico de la empresa adjudicataria, personal de Ayuntamiento de Galdakao y, en su caso, de una entidad de control acreditada cuyos honorarios





se satisfarán con cargo al adjudicatario. En caso de defectos asociados a un deficiente mantenimiento, se exigirá a la adjudicataria la subsanación de las deficiencias detectadas.

El mes previo a la finalización del contrato, el adjudicatario deberá aportar a los Servicios Técnicos Municipales la siguiente documentación:

- Claves y códigos de telegestión, así como el resto de la información necesaria, para poder llevar a cabo la telegestión desde el Ayuntamiento o por el siguiente adjudicatario.
- Esquemas de principio de las instalaciones municipales
- Esquemas de telegestión.
- Inventario actualizado de las instalaciones municipales
- Manuales de Uso y Mantenimiento actualizados
- Restante documentación necesaria durante la ejecución del contrato, actualizada.

CAPITULO 11.- EJECUCIÓN Y ABONO DE LOS TRABAJOS

ARTÍCULO 56.- CERTIFICACIÓN Y ABONO DE LOS TRABAJOS

El abono de todos los trabajos señalados en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas se realizará mensualmente, contra factura emitida por el adjudicatario, previa aprobación del Ayuntamiento de Galdakao. La factura emitida por el adjudicatario comprenderá los trabajos, ejecutados en el mes.

La base de certificación mensual de los trabajos de mantenimiento básico será el resultado de considerar la oferta anual presentada por el adjudicatario para los trabajos de cuota fija o canon fijo.

Los trabajos de inversiones realizados en el mes se emitirán en factura diferenciada, haciendo referencia al trabajo que se refiere y desglosando los precios unitarios de material, mano de obra, y en su caso, maquinaria utilizada.

A los efectos de la certificación, se comprobará la total disposición de los medios previstos en la oferta, así como la realización de los trabajos programados para dicho periodo mensual, descontándose las cantidades que correspondan por la no ejecución de las tareas o por la no disponibilidad de los medios.

Tanto los precios de canon básico, como los unitarios, o los contradictorios que se establezcan, en su caso, incluirán el Beneficio Industrial, Gastos Generales y los impuestos de todo tipo, incluido el IVA, el cual, no obstante, figurará desglosado del resto de conceptos, incorporándose a los mismos en la suma final correspondiente a cada certificación mensual.



La falta de actualización del inventario informatizado de las instalaciones de climatización, calefacción, aire acondicionado y ventilación, así como sus elementos asociados incluidos en el presente Pliego, así como las labores de mantenimiento e inspección realizadas hasta el momento, será motivo suficiente para posponer el abono de la certificación que corresponda, hasta su puesta al día.

Los Servicios Técnicos Municipales extenderán, mensualmente, la certificación correspondiente a los trabajos realizados el mes anterior.

ARTÍCULO 57.- PRECIOS CONTRADICTORIOS

Se podrá establecer un nuevo precio contradictorio siempre que:

- Se utilice nueva maquinaria o materiales, bien sea por orden de los Servicios Técnicos Municipales, o bien a petición del adjudicatario, previa aprobación municipal.
- Se establezcan nuevos equipos no previstos en el contrato.

El nuevo precio unitario se determinará, siempre que sea posible, deduciéndolo de los existentes en el contrato, o, en caso contrario, mediante acuerdo contradictorio entre los Servicios Técnicos Municipales y el adjudicatario.

CAPITULO 12.- MEDIOS HUMANOS

ARTÍCULO 58.- PERSONAL

El adjudicatario dispondrá de personal técnico y administrativo necesario, en número y cualificación, para satisfacer adecuadamente las exigencias del Pliego de Prescripciones Técnicas dando un servicio adecuado y garantizando la atención a cuantos requerimientos se hagan por parte del Ayuntamiento de Galdakao, en relación con el funcionamiento de las instalaciones objeto del presente contrato.

El adjudicatario abonará las retribuciones, incentivos y cargas sociales del personal, cumpliendo con la legislación vigente y los convenios que le afecten, quedando el Ayuntamiento de Galdakao totalmente exento de responsabilidad de tal índole, sobre las relaciones entre el adjudicatario y su personal, tanto durante la vigencia del contrato, como una vez finalizado éste.

Asimismo, el Ayuntamiento no tendrá relación jurídica, laboral, ni de otra índole, con el personal de la empresa adjudicataria, ni durante el plazo de la vigencia del contrato, ni al término del mismo.



Ningún conflicto laboral que se plantee entre el adjudicatario y sus trabajadores tendrá repercusión en las condiciones económicas del contrato, de forma que este Ayuntamiento sólo abonará los servicios contratados realmente prestados, estándose, en caso de incumplimiento, a lo dispuesto en el Capítulo correspondiente a Infracciones y Penalizaciones del presente Pliego.

El adjudicatario deberá facilitar, siempre que le sea solicitado por los Servicios Técnicos Municipales, toda aquella información que permita comprobar la plantilla e identificar a los responsables de cada trabajo.

El adjudicatario dispondrá, como mínimo, del personal definido en el organigrama y plantilla de su propuesta, estando obligado a informar de inmediato a los Servicios Técnicos Municipales, de cualquier variación en el número o en la cualificación profesional del mismo.

Los Servicios Técnicos Municipales tendrán poder suficiente para tomar cualquier tipo de decisión en relación con las prestaciones contratadas.

El adjudicatario no podrá pretextar la falta de personal para suspender o retrasar los servicios que le ordenen realizar los Servicios Técnicos Municipales, debiendo disponer, en todo momento, del necesario para su prestación, sin repercusión alguna sobre la cuota mensual fija.

Los trabajos previstos en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas se ejecutarán de acuerdo con un programa y una metodología establecidos por el licitador en su oferta y ratificados por los Servicios Técnicos Municipales, que podrán modificarlos, para adecuarlos a una correcta planificación según los criterios especificados en el presente Pliego.

A la firma del Acta de Inicio de Contrato, el adjudicatario presentará relación nominal y “curriculum vitae” del personal adscrito al contrato para verificar que cumple con los requisitos exigidos.

Se deberá instaurar un código ético que regule, entre otras consideraciones, las relaciones del personal de empresa con el personal y usuarios de los centros municipales, así como, la información que se transmite y las rutinas de mantenimiento.

ARTÍCULO 59.- RELACIÓN DE PERSONAL Y SUBROGACIÓN

Como resultado de las Prestaciones ofertado por cada empresa licitadora relativo a los servicios objeto del concurso y las instalaciones objeto del contrato, se presentará una propuesta detallada de las previsiones de puestos de trabajo y plantilla que considere necesarias en cada uno de los servicios obligatorios a realizar. Este cuadro deberá mostrar información referente a categorías laborales y equipos de trabajo, porcentaje de dedicación y titulación de cada una de las personas.





El equipo mínimo de actuación para las prestaciones objeto del presente Pliego de Prescripciones Técnicas, estará compuesto por:

- 1 Técnico de mantenimiento especializado/a, en posesión del carné profesional, según el art 41 del RITE con experiencia mínima de dos años en labores de mantenimiento preventivo y correctivo similares.

Este/a técnico deberá tener formación para trabajos de altura (cubiertas, etc.) y carnet de conducir correspondiente para la ejecución de los trabajos objeto del contrato.

La presencia del/de la técnico de mantenimiento especializado/a deberá ser suficiente para poder cumplir con los requisitos recogidos en el presente Pliego, y poder dar una respuesta adecuada y acorde con lo exigido en el PPT.

Se incluye, asimismo, el siguiente equipo que formará parte del servicio, si bien no será obligatoria su presencia continuada en el municipio, deberá estar a disposición del mismo para cuando sea necesario:

- Personal administrativo
- Personal destinado a telegestión
- Ingenieras/os
- Técnicos de campo
- Personal destinado a control de legionela
- Otros puestos de trabajo vinculados al servicio

Además, el adjudicatario dispondrá de un/a Ingeniero Superior que, además de prestar asistencia técnica, representará al adjudicatario ante el Ayuntamiento, que deberá asistir sin excusa, a los requerimientos que éste le efectúe y que tendrá poder suficiente para tomar las decisiones que se adopten sobre las prestaciones contratadas, sin que las mismas puedan verse afectadas por falta de capacidad decisoria, ya sea legal o formal.

Dentro de la plantilla deberá acreditar la existencia de personal legalmente capacitado, titular de carnet de instalador/a que habilite la suscripción y/o emisión de Boletines de Instalador necesarios ante el organismo correspondiente.

El adjudicatario designará, además, al director de mantenimiento de las instalaciones objeto del presente contrato.

El adjudicatario presentará, previamente al inicio de la prestación de los servicios, una relación nominal del personal adscrito al contrato, en el que se detalle el cargo de cada uno, de manera que los Servicios Técnicos Municipales puedan identificar en cualquier momento a las personas que ejecuten los trabajos contratados. Asimismo, deberá presentar la relación del personal





destinado a prestar el servicio de Asistencia Técnica mencionada en el Artículo 21 incluida dentro del presente Pliego de Prescripciones Técnicas en el canon fijo mensual.

El personal que aporten las empresas licitadoras deberá ser suficiente para poder cumplir las necesidades incluidas en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas.

ARTÍCULO 60.- FORMACIÓN Y POLÍTICA DEL PERSONAL

Los licitadores propondrán, en sus ofertas, las líneas de actuación a seguir en materia de personal, y en particular, todos los aspectos relacionados con la prevención y seguridad e higiene en el trabajo.

El adjudicatario deberá tener presente la formación, seguridad e higiene en el trabajo, servicios médicos necesarios, etc., del personal adscrito al contrato.

El adjudicatario promoverá entre los trabajadores adscritos al Servicio todas aquellas actividades encaminadas a una mejora en las condiciones del trabajo, y que redunden además en una mayor calidad, eficacia y eficiencia en el desempeño de las labores. A tal efecto, tomará acciones de carácter informativo, comunicativo, formativo y motivador.

ARTÍCULO 61.- VARIACIONES DE LA PLANTILLA

Durante la vigencia del contrato, siempre que se vaya a producir una variación en la relación nominal de las personas que constituyen el personal con el que se inicia el contrato, bien sea por jubilación, defunción, baja voluntaria, despido, invalidez temporal, invalidez permanente, etc., el adjudicatario está obligado a comunicarlo previamente al Ayuntamiento a través de los Servicios Técnicos Municipales, y a recibir la correspondiente autorización del órgano municipal competente.

La falta de comunicación por parte del adjudicatario a los Servicios Técnicos Municipales, de cualquier variación de la plantilla realizada unilateralmente, podrá dar lugar a una falta grave pudiendo su reiteración provocar la rescisión del contrato.

ARTÍCULO 62.- AUMENTO Y REDUCCIÓN DE PLANTILLA

Si por causas justificadas, resulta necesario incrementar la plantilla de personal para una correcta prestación de los servicios, los Servicios Técnicos Municipales, a la vista de las nuevas necesidades propuestas por el adjudicatario, considerará la oportunidad, o no, de aprobar tal ampliación.



Los licitadores deberán indicar en sus ofertas los criterios de actuación para la contratación del personal que suponga una ampliación sobre el conjunto de personal a absorber.

Igualmente, en caso de que el Ayuntamiento decidiera reducir la plantilla, con motivo de una mejor adecuación de la misma a los servicios que debe prestar el adjudicatario, éste deberá asumir dicha reducción, sin sobrecosto alguno para la Administración.

ARTÍCULO 63.- SEGURIDAD DEL PERSONAL Y RESPONSABILIDAD CIVIL

El adjudicatario deberá tener debidamente asegurado a todo el personal a su cargo, debiendo tener contratados los seguros de responsabilidad civil que cubran los posibles daños a terceros que se produzcan durante la realización de los trabajos objeto del presente Pliego, conforme a lo dispuesto en el Pliego de Cláusulas Administrativas, y concretamente conforme a lo dispuesto en los artículos 47 y 48.

Todo el personal deberá estar debidamente identificado, en orden a garantizar la seguridad del servicio, proponiendo los licitadores el sistema de identificación que crean más eficaz, el cual será utilizado tras el visto bueno del Servicio Técnico Municipal.

ARTÍCULO 64.- VESTUARIO

Todo el personal adscrito a la realización de los trabajos del presente contrato deberá ir uniformado. El tipo de uniforme será distinto en verano y en invierno y tendrá que ser aprobado previamente a su uso.

La cantidad y la calidad del vestuario personal se registrará, en todo momento, por los convenios colectivos correspondientes, no siendo en ningún caso, inferior a dos uniformes anuales, uno de invierno y otro de verano.

El personal deberá llevar el equipo de trabajo descrito en el apartado de seguridad e higiene y se acomodará a las normas legales de seguridad y otras normas que le señalen desde los Servicios Técnicos Municipales.

ARTÍCULO 65.- ASEO Y DECORO DEL PERSONAL

El adjudicatario se responsabilizará de la falta de aseo, decoro, uniformidad en el vestuario del personal, o de la descortesía o mal trato que el mismo observe con respecto a la ciudadanía. Igualmente será responsable de la producción de ruidos excesivos durante la prestación de los servicios.





ARTÍCULO 66.- REVISIONES MÉDICAS

Todo el personal será sometido a las correspondientes revisiones médicas, debiendo cumplir el adjudicatario las normas dictadas por las autoridades laborales competentes en esta materia.

CAPÍTULO 13.- LABORES INFORMÁTICAS

ARTÍCULO 67.- MATERIAL INFORMÁTICO

Con objeto de facilitar las labores de control de la gestión de la conservación, transmisión diaria de las incidencias producidas en el servicio, confección y mantenimiento actualizado del inventario de las instalaciones, así como de todos aquellos datos que los Servicios Técnicos Municipales consideren pertinentes, el adjudicatario dispondrá de material informático, tanto para la parte gráfica como administrativa y de acuerdo con las especificaciones siguientes:

- Para los temas gráficos, el diseño se realizará a través de las aplicaciones de AUTODESK, o de otro sistema que sea compatible con éste.
- Para la parte administrativa de incidencias, el adjudicatario se ajustará, en el capítulo de resolución de Quejas y Avisos, a la aplicación informática municipal elaborada al efecto, sin perjuicio de que los Servicios Técnicos Municipales soliciten información en otros formatos.
- Para la utilización del sistema GIS se requerirá del adjudicatario la correspondiente información relacionada con el servicio, geográficamente referenciadas, y poder desplegarla, así como manipularla en todas sus formas, con el fin de resolver cuantos problemas de planificación y gestión del Servicio puedan presentarse.

Este sistema, por lo tanto, deberá suponer una herramienta que permita realizar consultas interactivas, analizar la información disponible, editar datos y presentar resultados de todas las operaciones que se realicen.

El adjudicatario será responsable de realizar, dentro del primer trimestre de contrato, la puesta al día del inventario existente, manteniéndolo permanentemente actualizado, tanto en el número de elementos en la vía pública, como en lo que se refiere la limpieza urbana, eliminación de pintadas y carteles, limpieza de la red general de alcantarillado y saneamiento, desratización, desinfección y desinsectación.



ARTÍCULO 68.- ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA

El adjudicatario, a partir del primer mes de la adjudicación, y dentro del primer semestre del contrato, y con actualizaciones semestrales posteriores durante la duración del periodo del contrato, deberá presentar la documentación gráfica y descripción concreta y detallada de los elementos que componen el servicio objeto de contrato.

Asimismo, se ocupará de mantener permanente vinculación entre los tres sistemas informáticos sobre los que se apoyan los Servicios Técnicos Municipales: SIG, certificaciones/partes, y avisos, quejas y sugerencias.

La aportación de la documentación solicitada vendrá en formato compatible con los Sistemas Informáticos municipales.

La documentación aportada será propiedad exclusiva del Ayuntamiento de Galdakao, por lo que, cualquier uso de la misma por parte del adjudicatario deberá contar con la autorización previa y expresa de aquel.

El Ayuntamiento de Galdakao, a través de los Servicios Técnicos Municipales, facilitará la documentación de que a tal efecto disponga.

El coste de este apartado, realización y actualizaciones del inventario propuesto, está incluido en los precios ofertados por el licitador en el canon fijo.

CAPÍTULO 14.- MEDIOS MATERIALES, MECÁNICOS, VEHÍCULOS, ÚTILES Y HERRAMIENTAS

ARTÍCULO 69.- MAQUINARIA, VEHÍCULOS Y MATERIALES

Los licitadores indicarán en sus ofertas el diverso material, material móvil y maquinaria a utilizar, expresado con claridad lo que se entiende por material necesario para la correcta prestación de los servicios y el material de reserva, es decir, aquel que no estando ordinariamente en servicio, se incluirá con el fin de suplir a los de servicio por causa de avería o refuerzo ocasional.

En todo momento el adjudicatario deberá disponer del material necesario para la correcta prestación de los servicios.

El material móvil a utilizar será el más adecuado a las características del servicio y a las necesidades del municipio. Para su elección, se tendrá en cuenta que sean adecuados a las características de las operaciones a realizar.





Todos los equipos estarán dotados de los medios necesarios para evitar la contaminación, tanto la derivada de las emisiones gaseosas como acústicas, empleándose por tanto, los equipos del mercado más respetuosos con el medio ambiente urbano. En caso de ser técnica y económicamente factible, deberán utilizarse vehículos de combustibles alternativos (vehículos eléctricos, vehículos híbridos, vehículos de gas natural, vehículos solares, vehículos a biodiesel y vehículos de hidrógeno), en caso contrario, se deberá justificar adecuadamente su inviabilidad.

Todos los vehículos que trabajen en la vía pública serán perfectamente visibles y dispondrán de los sistemas de seguridad obligatorios para los operarios que trabajen en conexión con el conductor.

Aquellos que realicen trabajos en la vía pública estarán dotados de los equipos de señalización precisa para su mejor detección y evitación de riesgos para los peatones y tráfico rodado.

Todo el material ofertado deberá ser minuciosamente descrito por los licitadores, con aportación de croquis, planos, esquemas, fotografías, datos técnicos, datos medioambientales, emisión sonora, coste de adquisición, coste de mantenimiento, etc., y cuantos datos crean necesarios, a fin de obtener el mejor conocimiento posible del mismo.

Los gastos de mantenimiento, conservación, limpieza, revisiones, inspecciones, puesta en normativa, etc. de todos los equipos, maquinaria, vehículos y materiales correrán a cargo del adjudicatario, debiendo estar en buenas condiciones para prestar el correspondiente servicio.

La gestión del material, tanto técnico como económico, será de entera responsabilidad del adjudicatario, teniendo en cuenta que tendrá que prever, en su caso, la sustitución del material cedido por el Ayuntamiento y que haya quedado fuera de servicio, indicando en sus ofertas el régimen de sustituciones previstas.

Será responsabilidad del adjudicatario que, durante todo el periodo de la adjudicación, todos los equipos cumplan con la normativa aplicable en cada caso y el pago de tasas, inspecciones, impuestos y seguros que correspondan.

La relación de los medios materiales y vehículos destinados a la correcta ejecución del contrato estarán a disposición de este Ayuntamiento, durante la duración del mismo, para su consulta cuando éste así lo estime oportuno.

ARTÍCULO 70.- MEDIOS DE COMUNICACIÓN

El contratista dotará de telefonía móvil tipo smartphone, a todo el personal que realice trabajos de campo y a los ingenieros destinados a este servicio.



Los gastos derivados de los medios y sistemas de comunicación del servicio será de cuenta del adjudicatario.

ARTÍCULO 71.- ÚTILES Y HERRAMIENTAS

El contratista adjudicatario deberá disponer de todos los útiles y herramientas necesarios y suficientes para poder realizar los trabajos asociados al servicio, sin contratiempo alguno que le impida ejecutarlos una vez ordenados, no pudiendo alegar falta de las mismas para su ejecución. El coste de los útiles y las herramientas necesarias está incluido dentro del canon fijo del servicio.

CAPÍTULO 15.- INSTALACIONES FIJAS

ARTÍCULO 72.- OFICINAS, VESTUARIOS Y ALMACENES

El contratista adjudicatario deberá disponer de las instalaciones suficientes para poder realizar los trabajos encomendados sin contratiempo alguno que le impida ejecutarlos una vez ordenados, no pudiendo alegar falta de las mismas para su ejecución.

Se consideran instalaciones fijas, los garajes, talleres, almacenes, oficinas, centros de concentración de personal, etc., que sirven para la estancia y mantenimiento del material y maquinaria, y para la concentración y distribución del personal, incluidas las instalaciones auxiliares (aseos, vestuarios, etc.) según lo dispuesto en la reglamentación vigente de Seguridad y Salud Laboral.

Para el inicio de la ejecución del contrato, el contratista deberá disponer de locales para oficina, vestuarios, almacenes y talleres, y garajes con capacidad suficiente para que los vehículos y maquinarias utilizadas en la prestación del contrato se guarden en su interior. Estas instalaciones deberán cumplir con las condiciones recogidas en el apartado “instalaciones de higiene y bienestar” y “vestuarios” del presente Pliego de Prescripciones Técnicas

Para la concentración y distribución del personal que presta los diferentes servicios el licitador propondrá la utilización de locales estratégicamente situados, cuyo número será el que estime necesario.

Todos los medios y materiales que utilice el concesionario, tanto los de nueva adquisición, como los cedidos por el Ayuntamiento deberán guardarse en un almacén, no pudiendo estar en las horas fuera de servicio en la vía pública.

Los gastos de agua, luz, teléfono, medios informáticos, etc., en las instalaciones fijas, están incluidos en los precios ofertados por el licitador dentro del canon básico.



El licitador deberá indicar en su propuesta el número, dimensión, equipación y ubicación de los locales. De los locales se proporcionarán planos de situación y distribución interior.

No existirá ningún tipo de compromiso por parte del Ayuntamiento sobre los locales que el adjudicatario utilice en el transcurso de la concesión, ni aún en el caso de rescisión o caducidad de la misma. Es obligación del adjudicatario mantener la totalidad de los elementos que componen las instalaciones fijas en perfecto estado de conservación y limpieza.

Los citados locales dispondrán de la superficie y elementos suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades derivadas del contrato y de las condiciones exigidas por la normativa vigente para el tipo de actividad desarrollada. Se valorará la cercanía y la operatividad de la nave propuesta con respecto a los núcleos poblacionales de Galdakao, y cercanía con respecto a las zonas objeto del servicio.

Independientemente del control municipal, la vigilancia de las instalaciones fijas, municipales o no, será responsabilidad del contratista, durante las 24 horas del día, debiendo disponer de los elementos personales necesarios para una seguridad total de las instalaciones.

ARTÍCULO 73.- MEDIOS INFORMÁTICOS

El control de las tareas y servicios de mantenimiento objeto de este Pliego, se deberá realizar también por medios informáticos, con objeto de tener una mayor prontitud de respuesta ante los Servicios Técnicos Municipales.

Se pretende de esta manera que, tanto los partes como presupuestos y planos, sean suministrados por el contratista a los Servicios Técnicos Municipales a través del correo electrónico. Los avisos u órdenes en sentido inverso se realizarán preferentemente por el sistema de avisos existente en el Ayuntamiento.

CAPÍTULO 16.- INFRACCIONES Y PENALIZACIONES

ARTÍCULO 74.- INFRACCIONES AL SERVICIO

Se considerarán infracciones leves:

1. No realización de la prestación de las tareas señaladas en el programa de trabajo y PPT, siempre que de su incumplimiento no se deriven, o no puedan derivarse perjuicios en el dispositivo mecánico (se contabiliza una (1) falta por cada suceso).





2. Incumplimiento de las órdenes y avisos de incidencias, o incumplimiento parcial de las mismas en el tiempo fijado y/o que no impliquen situaciones de deterioro de la instalación (se contabiliza una (1) falta por suceso).
3. El no avisar por el sistema establecido por el Ayuntamiento cada vez que se acuda y abandone la instalación (se contabiliza una (1) falta por suceso).
4. No cumplir con los plazos de envío de documentación técnica al Ayuntamiento (se contabiliza una (1) falta por suceso).
5. La no asistencia sin causa justificada a las reuniones de supervisión y seguimiento (se contabiliza una (1) falta por suceso).
6. No cumplir con los plazos de reparaciones (se contabiliza una (1) falta por suceso).
7. Cualquier otro incumplimiento de lo estipulado en el Pliego que no se considere grave o muy grave.
8. Incumplimiento en los plazos de actuación establecidos que no afecten al confort, seguridad de los usuarios y que no se deriven o no puedan derivarse perjuicios en el dispositivo mecánico (se contabiliza una (1) falta por cada suceso).

Tendrán consideración de incumplimientos graves:

1. No realización de las prestaciones objeto del programa de trabajo y PPT, del que deriven perjuicios a las instalaciones, que no tengan carácter de muy graves (se contabilizan dos (2) faltas por cada suceso).
2. No atender una llamada o aviso dentro de los tiempos estipulados (se contabilizan dos (2) faltas por cada suceso).
3. Realizar labores que puedan obstaculizar o impedir el normal uso de los edificios municipales, sin autorización previa (se contabilizan dos (2) faltas por cada suceso).
4. La consecución de más de tres averías repetitivas en el mismo mes (se contabilizan dos (2) faltas por cada avería a partir de la tercera).
5. No iniciar los trabajos de reparación en los tiempos estipulados salvo en casos de no disponer de repuestos que no estén dentro del listado adjuntado para el presente Pliego que garanticen la continuidad del servicio (se contabilizan dos (2) faltas por cada suceso).
6. La no presencia con carácter de inmediato del representante de la empresa adjudicataria cuando sea requerido (se contabilizan dos (2) faltas por cada suceso).
7. La no presencia del técnico especialista dentro de los plazos establecidos cuando sea requerido (se contabilizan dos (2) faltas por cada suceso).
8. El incumplimiento de las normas de Seguridad Laboral que no deriven en daños personales (se contabilizan dos (2) faltas por cada suceso).
9. El incumplimiento del Plan de mantenimiento preventivo y correctivo establecido (se contabilizan dos (2) faltas por cada suceso).





10. La falta de presentación del informe de trabajos preceptivo.
11. Incumplimiento en los plazos de actuación establecidos que afecten al confort de los usuarios, sin que afecte a la seguridad de los usuarios (se contabilizan dos (2) faltas por cada suceso).
12. Cuando la disponibilidad mensual de una instalación municipal haya quedado por debajo del 90% por causas imputables al adjudicatario (se contabilizan dos (2) faltas por cada suceso).

Se consideran infracciones muy graves:

1. No realización de las prestaciones objeto del Plan de mantenimiento del que deriven perjuicios a las instalaciones, que tengan carácter de muy graves (se contabilizan cuatro (4) faltas por cada suceso).
2. Incumplimiento reiterado de dos veces en seis meses del plazo de atención de avisos (se contabilizan cuatro (4) faltas por cada suceso).
3. La reiteración de dos faltas graves en el plazo de un mes.
4. Cuando la disponibilidad mensual de una instalación municipal haya quedado por debajo del 80% por causas imputables al adjudicatario (se contabilizan cuatro (4) faltas por cada suceso).
5. La no realización de las O.C.A. en el plazo legalmente establecido.
6. La no subsanación de las deficiencias leves, graves y muy graves de las O.C.A. en los plazos establecidos en la inspección realizada.

ARTÍCULO 75.- SANCIONES EN FUNCIÓN DEL NÚMERO DE FALTAS

Las sanciones que se podrán aplicar a la empresa adjudicataria serán las siguientes, en función del número de faltas al mes:

Descuento sobre la facturación mensual total (%)	Número de faltas
2,5	1-3
7,5	4-5
13,0	6
20,0	7 o más

Los importes de las sanciones impuestas se deducirán al abonar las certificaciones trimestrales que se explican para el pago del servicio por el adjudicatario. Previamente, se dará comunicación por escrito al adjudicatario de las causas en las que se basan dichas multas para que alegue lo que estime oportuno.



Cuando la suma de las sanciones durante un trimestre alcance un descuento de más del 20%, el Ayuntamiento de Galdakao, podrá proceder a la resolución del contrato. También podrá proceder a la resolución del contrato por la reiteración de dos incumplimientos muy graves.

Cuando el índice de disponibilidad mensual de cualquier instalación sea inferior al 79% durante tres (3) meses en un año natural, el Ayuntamiento de Galdakao podrá decidir resolver el contrato.

Las sanciones por Índice de Disponibilidad Mensual y por número de faltas podrán ser acumulativas en el mismo periodo de facturación.