



PLIEGOS DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DE LA EMPRESA PÚBLICA PARA LA GESTIÓN DEL TURISMO Y DEL DEPORTE DE ANDALUCÍA, S.A. PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES Y PISCINAS, PARA LAS INSTALACIONES DEL PARQUE DEPORTIVO LA GARZA - MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO. LICITACIÓN ELECTRÓNICA (SIREC).

Expediente: C101-10AQ-0325-0024

Título: Servicio de mantenimiento de instalaciones del Parque Deportivo La Garza

Código CPV: 50700000-2

PRIMERA: OBJETO.

El presente pliego tiene por objeto establecer las prescripciones técnicas por las que se ha de regir la contratación del servicio de mantenimiento de las piscinas de verano, así como el mantenimiento de instalaciones técnicas y espacios deportivos, excepto campo de golf, existentes en las instalaciones del Parque Deportivo La Garza (en lo sucesivo **PDG**), situado en Ctra. de la Fernandina, Km.4,5, Paraje El Ardal, s/n. 23700 - Linares (Jaén), gestionadas por la Empresa Pública para la Gestión del Turismo y del Deporte de Andalucía, S. A. (en lo sucesivo, **Turismo y Deporte de Andalucía**).

El servicio a contratar se circunscribe fundamentalmente a dos bloques de tarea:

I. Mantenimiento de piscinas de verano.

Mantenimiento y conservación de las piscinas y mantenimiento del agua en las condiciones óptimas para su uso, lo que incluye todo el equipamiento de tratamiento de agua (filtración, dosificación, etc.), así como los vasos y zonas de playa anexas a los mismos. Tanto en lo relativo a la puesta en servicio de la instalación, como su mantenimiento rutinario y cierre técnico después de temporada.

II. Mantenimiento general de instalaciones.

En general mantenimientos preventivos, conductivos y técnico legal de las diferentes instalaciones técnicas existentes, edificaciones y espacios deportivos, así como la realización de pequeñas reparaciones en general (fontanería, electricidad, carpintería, albañilería, etc.).

SERÁ OBLIGATORIO PARA LA PARTICIPACIÓN EN EL PROCEDIMIENTO QUE LAS EMPRESAS LICITADORAS HAYAN REALIZADO UNA VISITA PREVIA A LAS INSTALACIONES DEL PARQUE DEPORTIVO LA GARZA.

SEGUNDA. – CRITERIOS GENERALES Y DEFINICIÓN DE LOS MANTENIMIENTOS.

2.1. Definición

Entenderemos por mantenimiento al conjunto de tareas destinadas a asegurar el correcto funcionamiento, operatividad y estado de conservación de los equipos e instalaciones y que permitan su correcta utilización en su vida útil, asegure el cumplimiento de las exigencias técnico, previniendo y minimizando los riesgos que puedan comprometer la seguridad de usuarios, trabajadores y de los propios equipamientos.



Las tareas de mantenimiento y el correcto desarrollo de las mismas irán encaminadas al cumplimiento de los siguientes objetivos y obtención de los beneficios vinculados a ellos:

- Alargar de la vida útil de equipos, materiales, retrasando la fase de renovación o sustitución.
- Aumentar disponibilidad de instalaciones y equipamientos.
- Reducir la cantidad y gravedad de las averías.
- Aumentar la seguridad en el uso y evitar o reducir accidentes.
- Mejora la imagen y calidad percibida de las instalaciones.
- Ahorro de costes de suministros por mal funcionamiento o mal ajuste de los equipos, menor consumo de equipos e instalaciones.
- Cumplir con los preceptos legales aplicables a cada uno de los sistemas o equipamientos.

2.2. Tipos de mantenimiento.

- Mantenimiento preventivo:

El conjunto de estas operaciones de inspección y revisión, tanto de funcionamiento como de seguridad, ajustes, reparaciones, toma de muestras, análisis, limpieza, lubricación, calibración, etc., deben llevarse a cabo en forma periódica en base a un plan de mantenimiento establecido y basado en las recomendaciones del fabricante, criterios de la empresa mantenedora, nivel de uso, etc. Cualquier anomalía detectada por la adjudicataria en el diseño y/o ejecución de las instalaciones, tendrá que ser reflejada en el acta inicial para eximirle de responsabilidades futuras.

- Mantenimiento conductivo:

Revisiones de operatividad y correcto funcionamiento y estado.
Chequeos de funcionamiento rutinarios (calderas, iluminación, bombeos...), controles y registros de consumos, niveles y estado de equipos, etc.

- Mantenimiento técnico-legal.

Incluye todas aquellas revisiones, operaciones o intervenciones que se deben realizar sobre los diferentes equipos e instalaciones, según la normativa vigente de ámbito comunitario, estatal, autonómico o local, de forma periódica por organismos, empresas o personal debidamente acreditados.

Será responsabilidad del adjudicatario conocer y notificar al responsable del contrato de cualquier cambio de la legislación durante la vigencia del contrato que pueda afectar a las actividades relacionadas con el mantenimiento preventivo y normativo y proponer, cuando fuera necesario, medidas para adaptarse a la nueva reglamentación. Turismo y Deporte de Andalucía hará responsable al adjudicatario cuando se incurra en cualquier incumplimiento, por omisión de esta responsabilidad frente al cambio de la normativa existente.

Igualmente incluye el asesoramiento técnico sobre cualquier intervención que pudiera ser necesaria acometer en las instalaciones.

- Mantenimiento correctivo:

Actuaciones de reparación de averías, deficiencias de funcionamiento o mal estado de equipos e instalaciones, reposición de piezas y repuestos, etc.

Se incluyen en este contrato las pequeñas reparaciones de los diferentes activos y sistemas, a modo ilustrativo, no exhaustivo, tareas como: sustitución de griferías, cisternas, reparación de tuberías (que no sean las principales de distribución), sustitución de válvulas, llaves de corte, sustitución de luminarias, enchufes, interruptores, elementos de cuadros eléctricos, carpintería básica, cosido o sustitución de redes de protección y sus soportes, reparaciones de albañilería como reposición de baldosas o enlucidos, cambio de cerraduras, fijaciones de elementos en paramentos verticales, sustitución de tejas, montaje y desmontaje de mobiliario, etc.



Quedan excluidos los trabajos de sustitución de focos de espacios deportivos que se encuentren por encima de los 4 metros de altura.

Los elementos a reponer serán sufragados por Turismo y Deporte, corriendo a cargo de la adjudicataria la mano de obra, herramientas, así como los elementos auxiliares necesarios.

2.2. De los materiales, equipamientos, herramientas, repuestos.

En general, los repuestos y materiales necesarios para las reparaciones, sustituciones o reposiciones de los elementos dañados, serán por cuenta de Turismo y Deporte de Andalucía y tendrán las mismas características técnicas que los existentes, marca comercial y modelo.

En el caso supuesto de una avería sobre un elemento que tenga que ser sustituido y esté descatalogado por el fabricante; la adjudicataria propondrá a Turismo y Deporte de Andalucía, a través del Responsable del Contrato, una solución que comporte un cambio por otro elemento similar existente en el mercado y de la misma calidad o calidad superior al sustituido. Antes de efectuar el cambio o sustitución, ésta tendrá que obtener la aprobación por escrito del Responsable del Contrato.

En cualquier caso, los materiales necesarios serán previamente presupuestados y Turismo y Deporte de Andalucía podrá solicitar presupuesto a otros proveedores para la adquisición de dichos materiales.

Los materiales fungibles básicos propios de reparaciones, utillajes y repuestos de herramientas, etc. serán por cuenta de la adjudicataria. De forma no exhaustiva: correas, filtros, juntas, lubricantes, adhesivos, espumas de sellado, cintas adhesivas de todo tipo, brocas, tornillería estándar, arandelas, lijas, electrodos, colas, grasas, disolventes, masillas, tacos, remaches, bridas, reactivos, productos de limpieza, etc.

De igual manera, las herramientas de mano y otros equipamientos y aparatos de diagnósticos, así como elementos de elevación, serán también por parte de la adjudicataria. De forma no exhaustiva: taladros, lijadoras, brochas, rodillos, cubetas, llaves, plásticos de protección y cubrimiento, escaleras, andamios y plataformas, equipos de medición de parámetros de agua (cloro, PH, turbidez, etc.), polímetros, guías, equipos de soldadura, remachadoras, gatos, hidro limpiadora, sopladora, etc. Todo ello de la gama y calidad profesional.

En el caso de del mantenimiento de piscinas de verano, será por cuenta de Turismo y Deporte la cesión de dos robots limpia fondos profesionales existentes, con su correspondiente mantenimiento y puesta a punto.

La empresa adjudicataria deberá aportar para uso del personal asignado al servicio, un vehículo eléctrico con caja de carga, tipo "Workman" para el desplazamiento de operarios y materiales dentro de la instalación.

De igual manera, la empresa aportará un robot limpia fondos de gama profesional, dimensionado para una piscina de 20x10m.

Para estos conceptos, se han incluido en el análisis de costes de la licitación, las correspondientes partidas presupuestarias tanto de gasto como de amortización de equipos.

2.3. Gestión de residuos.

La empresa adjudicataria gestionará de forma correcta todos los residuos generados en el desarrollo de sus tareas clasificando y trasladando todos los residuos ordinarios a los contenedores existentes en las instalaciones.



En la instalación existen contenedores para desechos generales, vidrio y papel o cartón.

Igualmente, se encargará de la correcta gestión y retirada a vertedero autorizado de aquellos residuos que requieran este tratamiento y no sea adecuado su traslado a los contenedores convencionales disponibles en la instalación: grasas, aceites, repuestos metálicos u electrónicos, etc.

La empresa aportará los diferentes certificados de retirada en vertedero autorizado de todos los residuos peligrosos o que requieran tratamiento en este sentido.

TERCERA- DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO Y DE LOS EQUIPOS Y SISTEMAS A MANTENER.

3.1 MANTENIMIENTO GENERAL DE INSTALACIONES.

En general, realizar las tareas y trabajos necesarios para el correcto mantenimiento y funcionamiento de los diferentes sistemas, elementos y equipamientos de la instalación, abarcando tanto las revisiones, actuaciones preventivas, las reparaciones o adecuaciones necesarias para que los equipos funcionen de manera adecuada, fiable y segura y se pueda así prestar el mejor servicio posible a los usuarios de las instalaciones.

Quedan excluidos del alcance de los trabajos, el mantenimiento de jardinería ornamental, mantenimiento de césped natural deportivo (campo de golf), mantenimiento de zonas forestales y arboledas, mantenimiento específico de la planta de tratamiento de agua potable (E.T.A.P.) y la planta de depuración de aguas residuales (E.D.A.R.), excepto su afectación en cuanto a sistemas generales de baja tensión, agua fría, evacuación de aguas, etc.

3.1.1. Gestión del mantenimiento del sistema de electricidad de Alta Tensión.

Este servicio lo prestará la adjudicataria con medios propios.

Es el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Instalaciones Eléctricas de Alta Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 02 a 23, obliga a contratar la prestación del servicio de mantenimiento de los centros de transformación.

El apartado e) del punto número 4 "Documentación y puesta en servicio de las instalaciones eléctricas que no sean propiedad de entidades de producción, transporte y distribución de energía eléctrica", de la ITC-RAT 22 "Documentación y puesta en servicio de las instalaciones de alta tensión".

ESPECIFICA: El propietario de la instalación deberá suscribir, antes de su puesta en marcha un contrato de mantenimiento con una empresa instaladora para instalaciones eléctricas de alta tensión, en el que se haga responsable de mantener la instalación en el debido estado de conservación y mantenimiento.

Se incluyen las actuaciones de mantenimiento y revisiones para cumplimiento normativo de referencia, así como para asegurar la operatividad y seguridad del sistema de baja tensión del Centro, realizadas por instalador autorizado y personal habilitado para ello.

La prestación del servicio de mantenimiento se enmarca en los trabajos a realizar en las tareas de mantenimiento definidas en el R.D. 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Instalaciones Eléctricas de Alta Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 02 a 23. No obstante se matizan los siguientes puntos:



- La asistencia técnica en caso de avería se realizará en un plazo máximo de 12 horas desde la comunicación por parte de la Empresa Pública. Incluyendo sábados, domingos y festivos.
- En el supuesto de que sea necesario realizar reparaciones o solventar determinadas incidencias en los centros de transformación objetos del contrato; el adjudicatario estará obligado a presentar una oferta económica para solventar la reparación o la incidencia.
- El coste de las Inspecciones Periódicas y las Verificaciones (OCA's) que le correspondan pasar a los sistemas de Alta Tensión, serán asumidos por Turismo y Deporte de Andalucía.
- El calendario y el horario para la realización de los trabajos de mantenimiento estará concertado previamente con la instalación deportiva. En caso de discrepancia prevalecerá el criterio de la instalación deportiva.
- Los trabajos de la empresa adjudicataria estarán verificados y supervisados por la Empresa Pública. La cuál en caso de disconformidad indicará plazo y forma para la resolución de los mismos.
- La prestación del servicio de mantenimiento incluye aquellos materiales fungibles, repuestos y medios relacionados directamente con la prestación del servicio.

La empresa adjudicataria realizará al menos una visita al año para con el mantenimiento de los centros de transformación.

· La instalación deportiva que se trate dispondrá de la guarda y custodia de las instrucciones de operación y el libro de instrucciones de control y mantenimiento a disposición del personal técnico de la adjudicataria en la prestación del servicio (punto 8 de la ITC-RAT 14).

La relación de tareas a ejecutar en las labores de mantenimiento es, sin menoscabo de las establecidas en la legislación en vigor, la siguiente:

- Limpieza del local y sus elementos.
- Verificación de maniobras y enclavamientos, incluyendo 1 corte anual de los seccionadores.
- Verificación mecánica de los equipos.
- Comprobación de ventilación de espacios y transformadores.
- Engrases de elementos.
- Comprobación de tierras, incluido el neutro y medidas.
- Toma de muestras de aceites y análisis de indicadores de estado.
- Comprobación de condiciones de la sala.
- Comprobación de elementos de maniobra.
- Comprobación de sistema contra-incendio.
- Atender y estar presentes en las inspecciones periódicas y verificaciones si las hubiere.
- Realizar un informe de estado, condiciones y reparaciones necesarias en los 15 días posteriores a la revisión.
- Cumplimentación de los libros oficiales.
- Revisión de los sistemas de continua para las maniobras y comprobación de las mismas.
- Tomar las fotografías termográficas de los elementos sensibles para incorporarlos al informe.
- Comprobación del estado y caducidad de las Epi's obligatorias y reposición en caso que corresponda.

La empresa adjudicataria del servicio deberá aportar el certificado del registro integrado industrial o de la comunidad autónoma a la que pertenezca como habilitada para AT1 como mínimo.

La empresa adjudicataria dispondrá de un seguro de responsabilidad civil con una cobertura mínima de 1.000.000,00 Euros -Orden MITIC-.

3.1.2. Gestión del mantenimiento del sistema de electricidad en Baja Tensión.

Este servicio lo prestará la adjudicataria con medios propios, deberá disponer el mantenimiento de la red de baja tensión (con tensión nominal en corriente alterna igual o inferior a 1.000 V.), conforme al artículo 20 "Mantenimiento de las Instalaciones" del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias (R.D. 842/2002, de 2 de agosto). Este artículo expone literalmente: *Los titulares de las instalaciones deberán mantener en buen estado de funcionamiento*



sus instalaciones, utilizándolas de acuerdo con sus características y absteniéndose de intervenir en las mismas para modificarlas. Si son necesarias modificaciones, estas deberán ser efectuadas por un instalador autorizado.

Se incluyen las actuaciones de mantenimiento y revisiones para cumplimiento normativo de referencia, así como para asegurar la operatividad y seguridad del sistema de baja tensión del Centro, realizadas por instalador autorizado y personal habilitado para ello.

El coste de las Inspecciones Periódicas y las Verificaciones (OCA 's) que le correspondan pasar a los Sistemas de baja tensión, serán asumidos por Turismo y Deporte de Andalucía.

En el Informe Inicial la adjudicataria a través del director de mantenimiento aportará los carnets identificativos de las personas físicas dotadas de certificados de cualificación individual que desarrollarán los trabajos.

La empresa adjudicataria asumirá las obligaciones legales respecto de la disposición de un seguro de responsabilidad civil, en la gestión de la prestación del servicio que se licita, con cobertura para el mantenimiento en baja tensión, según importes marcados por el reglamento de referencia.

Para la prestación del presente servicio la empresa adjudicataria estará acreditada como Instalador Autorizado en Baja Tensión, clasificado en la categoría de especialista IBTE, ITC BT 03.

La prestación del Servicio de Mantenimiento en la distribución de energía eléctrica por parte de la adjudicataria engloba de forma no exhaustiva ni limitativa:

- Desde la salida del centro de transformación hasta el cuadro general de baja tensión con todos sus elementos.
- Las instalaciones de redes de distribución y acometidas, incluida sus canalizaciones, galerías, elementos de apoyo, sujeción, arquetas de registro, señalización, etc.
- Las instalaciones de enlace, incluidas las canalizaciones y elementos de apoyo, registro, señalización, etc.
- Las puestas a tierra de toda la red de baja tensión y sus elementos incluidas: las arquetas, picas, placas, etc.
- La batería de condensadores, conexiones, ajustes, etc.
- Equipos de medidas y contadores eléctricos, conexiones, ajustes, etc.
- Las instalaciones interiores o receptoras incluida sus canalizaciones y elementos de sujeción, apoyo, tirantes, tornapuntas, registro, paso, señalización, etc.
- Toda la aparamenta eléctrica para mando, control y protección, así como las envolventes, canalizaciones y su señalización. Independientemente del servicio que preste.
- Las luminarias interiores, los báculos, soportes, elementos de fijación, óptica, lámparas, reactancias, balastos, condensadores y cualquier dispositivo electrónico para su gobierno, incluido el software.
- La red de iluminación exterior, incluida las luminarias, los báculos, soportes, elementos de fijación, óptica, lámparas, reactancias, balastos, condensadores y cualquier dispositivo electrónico para su gobierno (farolas de más de 4 metros no incluidas).
- Los aparatos autónomos de emergencia, elementos de fijación, lámparas, baterías.
- Todos los elementos de apertura o cierre de circuitos independientemente de su naturaleza.
- Todas las tomas de corriente, todos los interruptores, detectores de movimiento, potenciómetros y conmutadores de cualquier tipo.
- Los elementos de accionamiento o funcionamiento eléctrico de las instalaciones de: evacuación de aguas, abastecimiento, agua caliente sanitaria, calefacción, contra-incendio, independientemente de su utilización, etc. Incluidos el hardware y el software.
- La instalación del pararrayos con todos sus elementos.
- Las instalaciones interiores productoras de energía, como la instalación fotovoltaica y/o térmica.



3.1.3. Gestión del mantenimiento integral de todos los sistemas de PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE para consumo humano y calefacción hasta su último punto de consumo o convector, optimizando el consumo energético e instalación de suministro de gas.

3.1.3.1.- Sistemas de producción de agua caliente para consumo humano y calefacción.

Este servicio lo prestará la adjudicataria con medios propios, exceptuando las inspecciones obligatorias por los organismos de control autorizados en base al Decreto 25/2001, de 13 de febrero, por el cual se regulan las actuaciones de los organismos de control en materia de seguridad de los productos e instalaciones industriales en Andalucía.

El coste de las Inspecciones Periódicas y las Verificaciones (OCA 's) que le correspondan pasar a los sistemas de producción de ACS, serán asumidos por Turismo y Deporte de Andalucía.

La empresa adjudicataria asumirá las obligaciones emanadas del artículo 37, punto c) del R.D.1027/2007 de 20 de julio., en la gestión de la prestación del servicio que se licita, y dispondrá dentro del seguro general de Responsabilidad Civil de un apartado expreso para este concepto de al menos 300.000 € de cobertura actualizada a IPC.

Para la prestación del presente servicio la empresa adjudicataria estará acreditada como empresa mantenedora autorizada, conforme a los artículos 25, 26, 27, 28 y 36 del R.D.1027/2007 de 20 de julio.

En el Informe Inicial la adjudicataria a través del director de mantenimiento aportará los carnets identificativos de las personas físicas dotadas de certificados de cualificación individual que desarrollarán los trabajos.

Este servicio incluye las calderas y equipos asociados al sistema (vasos de expansión, acumuladores, etc.), independientemente de la fuente energética utilizada y del nivel en que se clasifique atendiendo a la ITC EP-1.

La prestación del servicio conlleva entre otros:

- Un programa de mantenimiento preventivo, conforme a las estipulaciones emanadas de la IT 1.3 del R.D 1027 de 20 de Julio. Este programa contemplará un planning del mismo, con la indicación de hitos. Este programa de mantenimiento preventivo se incluirá en el Informe Inicial de la Instalación de Sistemas de Producción de Agua Caliente, que formará parte integrante del Informe Inicial.
- Un programa de gestión energética conforme a las estipulaciones emanadas de la IT 4 del R.D 1027 de 20 de Julio.
- Los libros de registros de las operaciones de mantenimiento de las instalaciones que lo requieran por normativa, conforme al artículo 28 del R.D. 1027 de 20 de julio. Los cuáles se integrará en la Carpeta de Gestión del Mantenimiento.
- Los certificados anuales de mantenimiento de las instalaciones que lo requieran por normativa, conforme al artículo 28 del R.D. 1027 de 20 de julio. Los cuáles se integrarán, originales o copias, en la Carpeta de Gestión del Mantenimiento.
- Los manuales de funcionamiento de la instalación que se trate, que refleje las instrucciones de manejo y maniobra
- Instrucciones de seguridad en su manejo y manipulación de cada instalación.
- Una descripción, clasificación código LER, cuantificación y eliminación de residuos peligrosos generados por las labores de mantenimiento en cada instalación.



3.1.3.2. Respecto al mantenimiento de la canalización del gas hasta sus puntos de consumos.

Se regirá por lo establecido en el Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.

La empresa adjudicataria asumirá las obligaciones emanadas del artículo 7 del Real decreto 919, de 28 de julio, "Mantenimiento de instalaciones y aparatos, controles periódicos". Corriendo a cargo de la adjudicataria en la prestación del servicio el abono del importe correspondiente a las inspecciones periódicas realizadas por el distribuidor o persona en quien delegue. Revisión cada 5 años. En el supuesto que esta inspección quinquenal se tenga que realizar en los seis siguientes meses a la extinción del contrato, la empresa adjudicataria estará obligada a realizarla antes de la extinción contractual.

La empresa adjudicataria integrará en la Carpeta de Gestión del Mantenimiento, toda la documentación generada por las inspecciones o revisiones, así como la documentación de la puesta en servicio y su tramitación administrativa.

3.1.4. Gestión del mantenimiento de los sistemas de climatización, producción de frío y calor, distribución, recuperación y extracción de aire, optimizando el consumo energético.

Este servicio lo prestará la adjudicataria con medios propios, asumirá las obligaciones de la normativa que le es de aplicación, el R.D.138/2011, de 4 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento de seguridad para instalaciones frigoríficas y sus instrucciones técnicas complementarias, así como las Instrucciones Técnicas Complementarias IF.

La empresa adjudicataria estará en posesión de la acreditación: "Empresa Frigorista Nivel 2" y además debe tener suscrito un seguro de responsabilidad civil profesional u otra garantía equivalente que cubra los posibles daños derivados de su actividad.

La prestación del servicio conlleva entre otros:

- Elaborar un programa de mantenimiento preventivo. Este programa contemplará un planning del mismo, con la indicación de hitos. Este programa de mantenimiento preventivo se incluirá en el Informe Inicial de la Instalación de Climatización, que formará parte integrante del Informe Inicial y estará basado en el Manual de Instrucciones facilitado por el fabricante o instalador.
- Elaborar un programa de gestión energética conforme a las estipulaciones emanadas de la IT 4 del R.D 1027 de 20 de julio.
- Custodiar y mantener actualizados los libros de registros de las operaciones de mantenimiento, de las instalaciones que lo requieran por normativa, conforme al artículo 28 del R.D. 1027 de 20 de julio. Los cuáles se integrará en la Carpeta de Gestión del Mantenimiento.
- Emitir y custodiar los certificados anuales de mantenimiento, conforme al artículo 28 del R.D. 1027 de 20 de julio. Los cuáles se integrarán, originales o copias, en la Carpeta de Gestión del Mantenimiento.
- Elaboración de los procedimientos de emergencia a seguir en caso de perturbaciones y accidentes de cualquier naturaleza, en el caso de que no esté desarrollado en el Manual de Instrucciones.
- Los manuales de funcionamiento de la instalación que se trate que refleje las instrucciones de manejo y maniobra.
- Instrucciones de seguridad en su manejo y manipulación de cada instalación.

En el Informe Inicial la adjudicataria a través del director de mantenimiento aportará los carnets identificativos de las personas físicas dotadas de certificados de cualificación individual que desarrollarán los trabajos.



En el caso de los Split's, el programa de mantenimiento de estos elementos contemplará: La limpieza de filtros, la limpieza y equilibrado de la bandeja, y el desatoro del conducto de desagüe, trimestralmente. La comprobación de la estanqueidad de los conductos de gas, la comprobación de la presión de trabajo del gas, la limpieza de los disipadores y serpentines, la limpieza de los ventiladores, y el correcto funcionamiento del compresor y de los elementos electrónicos y de alimentación eléctrica, anualmente.

Los ventiladores impulsores y/o extractores de aire, así como sus componentes y conductos, que no formen parte de un equipo de climatización, estarán también incluidos dentro de este mantenimiento.

3.1.5. Gestión del mantenimiento preventivo y correctivo de la RED DE SANEAMIENTO y evacuación de aguas.

Este servicio lo podrá prestar la adjudicataria con medios propios o bien ajenos e incluye:

- Sistema de recogida de aguas residuales hasta su acometida de entrada a la E.D.A.R. existente.
- Sistema de recogida de pluviales, tanto en suelo, como en cubiertas y paramentos verticales.
- Sistema de drenajes de espacios deportivos y rejillas perimetrales de los mismos

Se contemplará en el correspondiente programa de mantenimiento preventivo, la revisión de estado y la limpieza de los diferentes elementos que componen los subsistemas de evacuación de aguas: rejillas, desagües, pozos, arquetas, válvulas y canalizaciones existentes.

La empresa adjudicataria asumirá la gestión y el coste originados por los posibles des-atramientos y limpiezas con agua a presión que sean necesarios realizar para el correcto funcionamiento de las redes.

La programación y definición del mantenimiento preventivo de la red de saneamiento y evacuación de aguas se adjuntará en el Informe Inicial de la Instalación "Red de Saneamiento y Evacuación de Aguas", que formará parte integrante del Informe Inicial

3.1.6. Gestión del mantenimiento preventivo y correctivo de la red de agua fría de consumo humano.

Este servicio lo podrá prestar la adjudicataria con medios propios o ajenos e incluye toda la red de suministro de agua de consumo, incluyendo las acometidas de los diferentes aportes de agua (bruta o sondeos) hasta la E.T.A.P. existente en las instalaciones, así como la distribución general de agua desde la impulsión de dicha planta hasta los puntos terminales (grifos, puntos de baldeo, llaves de corte, vasos de expansión, válvulas anti retorno, etc.

Se incluye el mantenimiento del sistema de riego de espacios deportivos de césped artificial (campo de fútbol 7-11 y campo de fútbol 5), consola de gestión, depósito, canalización de distribución y aspersores.

Igualmente se incluirá en este sistema la toma de muestras y medición ordinaria de niveles de cloro residual, temperatura, PH y turbidez, con los elementos necesarios, tanto en la red como en la planta potabilizadora existente, para lo que los operarios deberán disponer del correspondiente carnet de manipulador de alimentos además de cualquier otra habilitación o titulación que reglamentariamente se pueda exigir.



3.1.7. Gestión del mantenimiento del Sistema Contra Incendios (PCI), incluidos todos sus elementos.

Este servicio comenzará a prestarse de forma efectiva a partir del mes de octubre de 2025.

Está incluido en el contrato el mantenimiento integral según las estipulaciones de este pliego y de las prescripciones mínimas del R.D. 1942/1993 de 5 de noviembre. Este servicio lo prestará la adjudicataria con medios propios y según las especificaciones del: Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios: Apéndice 2, Mantenimiento Mínimo De Las Instalaciones De Protección Contra Incendios, Tabla I: Programa de mantenimiento de los medios materiales de lucha contra incendios (Programa trimestral y semestral) y la Tabla II: Programa de mantenimiento de los medios materiales de lucha contra incendios (programa anual y quinquenal) así como en la Orden de 16 de abril de 1998, sobre normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1942/1993 de 5 de noviembre y las indicaciones en el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación (DB-SI).

Se entiende por instalación contra incendios, aquel conjunto de equipos, sistemas de protección pasiva y activa, y aparatos, que conducen a garantizar las prescripciones técnicas mínimas del ordenamiento vigente en materia de protección contra incendios en edificaciones, en concreto la DB SI y R.D. 513/2017 de protección contra incendios, en los casos que le sea de aplicación, en un recinto o edificio.

Se incluye en la prestación del servicio por parte de la adjudicataria la elaboración de un Programa de Mantenimiento Preventivo conforme a las estipulaciones emanadas del E.D. 1942/1993, de 5 de noviembre. Este programa contemplará un planning del mismo, con la indicación de hitos. Este programa de mantenimiento de la Instalación Contra incendios formará parte del Informe Inicial.

Se incluye también la gestión en la tramitación de las revisiones obligatorias, la gestión de altas, bajas y modificaciones de las mismas en los respectivos registros de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo de la Junta de Andalucía y de cualquier otro organismo con competencias en la materia

Se incluyen la sustitución de señalética en mal estado, o nueva que sea necesaria, reposición de cristales de armarios de extintores y BIEs, y retimbrado de extintores cuando sea necesario todo ello con costes a cargo de la adjudicataria.

Con objeto de acreditar la solvencia técnica, los licitantes deberán presentar documentación acreditativa de ser empresa mantenedora autorizada, conforme al R. D. 513/2017, de 22 de Mayo.

Además, es obligatorio disponer en instalaciones para el mantenimiento de PCI la ISO9001 Calidad.

Igualmente deberán acreditar el Certificado de Registro de Empresas Mantenedoras Autorizadas de la Comunidad Autónoma donde radique su sede social.

Las empresas licitantes deberán acreditar tener suscrito seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos que puedan derivarse de sus actuaciones, mediante póliza en vigor por una cuantía mínima de 904.524 €, por siniestro, conforme al art. 7 de la Orden de 16 de abril de 1988.

3.1.8. Mantenimiento de espacios deportivos.

Se incluye a modo general el mantenimiento preventivo, conservación y reparación en su caso de los diferentes elementos que componen los distintos espacios deportivos. De forma no exhaustiva:

- Elementos para la práctica deportiva: canastas (fijas y articuladas), redes de juego, redes de protección incluidos sus postes y elementos de sujeción, porterías, banquillos, etc.
- Estructura metálica de soporte de paramentos verticales, puertas y enrejados de pistas de pádel.



- Vallados perimetrales y pasamanos.
- Redes de protección de espacios deportivos y de protección en campo de golf.
- Puertas y accesos.
- Graderíos.
- Cortinas separadoras y sus mecanismos de elevación.
- Elementos mecanizados de elevación de canastas.
- Iluminación (excepto focos situados a más de 4m de altura).
- Pavimentos en general: pequeñas reparaciones de desperfectos en pistas de PVC, resina u hormigón poroso.
- Pavimentos de césped artificial: limpieza y cepillado ordinario con cepillos arrastrados con medios mecánicos (fútbol) o manual (pádel), cepillado profundo, descompactación y limpieza de rellenos de caucho y/o arena, recebo en caso necesario, etc., realizado con medios mecánicos especializados.

Se excluye de este apartado, el mantenimiento específico y certificaciones relativas a los espacios deportivos de aventura, como rocódromos, boulder o parque en altura (solo elementos de uso deportivo).

Se requerirá un Plan de Mantenimiento con la programación correspondiente por cada uno de los espacios deportivos existentes, formando parte del Plan general y con los registros correspondientes.

3.1.9. Mantenimiento de edificios y sus cubiertas.

En general, el mantenimiento, pequeñas reparaciones y conservación de los edificios y sus elementos, que incluye:

- Las revisiones, pequeñas reparaciones y pintura de paramentos verticales, suelos, techos y cubiertas de los edificios existentes, así como la limpieza y reparación de cubiertas (reposición y recolocación de tejas, material aislante, etc.), canalones de desagüe.
- La fijación y mantenimiento de elementos fijados en paredes y fachada, puertas, ventanas, rejillas de ventilación, falsos techos, etc.
- Mobiliario general.
- Mobiliario auxiliar de vestuarios y aseos como inodoros, urinarios, puertas y cambiadores, perchas, bancos, jaboneras, dispensadores de papel, taquillas, etc.
- Mantenimiento de las cabañas y aula, incluyendo su mobiliario, taquillas, paramentos verticales, techos y cubiertas, etc.
- Revisión, engrase y pintura de puertas articuladas de salas técnicas, nave de mantenimiento, etc.

Quedan excluidos, por su dimensión, los trabajos de pintura de pabellón cubierto en cuanto a sus muros principales de sala y fachada, así como elementos metálicos de fachada exterior, no así las dependencias interiores del mismo.

3.1.10. Mantenimiento de elementos exteriores de delimitación, vallas perimetrales, cancelas y otros elementos de mobiliarios de exterior.

Incluye los elementos metálicos o de obra tales como cancelas, pasamanos, barandillas, fuentes, bancos, mesas de exterior, vallas interiores y perimetrales, soportes de señalización u otros elementos de similar naturaleza independientemente del material en el que estén fabricados.

Quedan excluidos, por su dimensión, los trabajos de pintura de la valla perimetral exterior del Parque.



3.1.11. Mantenimiento de sistemas de telecomunicaciones.

Megafonía y producción de sonido, elementos receptores, amplificadores, telefonía y datos, incluyendo sus canalizaciones, cableado, conexionado, cuadros, etc.

3.1.12. Gestión del mantenimiento de puertas mecanizadas y automáticas.

Este servicio lo podrá prestar la adjudicataria con medios propios o ajenos. En este servicio de mantenimiento queda excluido el hardware y el software si los hubiere.

Se realizarán el número de revisiones y actuaciones conforme a la normativa vigente y lo que indica el Código Técnico de la Edificación (CTE) y según operaciones recogidas en UNE-EN 13241 y UNE-EN 12635 para puertas de garaje y UNE 85121:18 para puertas peatonales, así como al Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio para puertas situadas en ruta de evacuación.

3.1.13. Gestión del mantenimiento de los controles de acceso.

Este servicio lo podrá prestar la adjudicataria con medios propios o ajenos. En este servicio de mantenimiento queda excluido el hardware y el software si los hubiere. Queda excluidos el coste de adquisición de los elementos de control de acceso: tornos, puertas, etc.

Cualquier elemento que presente una anomalía, disfuncionalidad o deterioro al inicio de la prestación del servicio deberá estar descrito en el Acta Inicial para eximir a la adjudicataria de su corrección o reposición.

3.1.14. Gestión del mantenimiento de los compresores de aire.

Mantenimiento de los equipos existentes según normativa aplicable a la categoría de los equipos existentes y que requerirá como mínimo:

- Cambiar el aceite
- Cambiar los filtros de aceite
- Cambiar los filtros de aire
- Cambiar los filtros separadores
- Cambiar las correas si dispone de ellas
- Comprobar los consumos eléctricos de los equipos
- Comprobar el funcionamiento de las válvulas de control
- Controlar la presión
- Realizar un control de temperatura de la mezcla aire-aceite

3.2 MANTENIMIENTO DE PISCINAS EXTERIORES DE VERANO.

3.2.1. Descripción de las piscinas.

El complejo de piscinas está formado por tres vasos tipo "1" (olímpico, iniciación y chapoteo), zonas de playa anexas, zona de solárium de unos 10.000 m², zona de merendero de 600m², así como de diferentes dependencias de servicio situadas en el edificio principal de la instalación (accesos, vestuarios, servicios y botiquín).

Todo el complejo de piscinas está delimitado por una malla de simple torsión y setos de 2m de altura. Igualmente, cada una de las piscinas, lo está a su vez por un vallado electro soldado de 1m de altura aproximadamente.

Todos los vasos son de sistema "desbordante" con rejilla y canaleta perimetral.



Piscina Olímpica o Polivalente : Vaso de 1.975m³ de capacidad y 1.245m² de superficie de lámina de agua, con forma de "L". Revestimiento de liner, y profundidad desde 1m a 1.80m. Aparte del uso recreativo, es el vaso deportivo y de competición, que puede ser equipado con corcheras para delimitar 8 calles de nado, así como con pódiums de salida de nadadores en ambos fondos.

Cuenta con una zona de playa de unos 1.230m², que incluye un solárium de césped artificial equipado con sombrillas y hamacas, así como con una silla de acceso para personas de movilidad reducida y tres grupos de duchas de 5 unidades cada una.

El sistema de filtración cuenta con cinco filtros de vidrio filtrante marca Astral modelo "Praga", de 2.350mm de diámetro, carga de 5.250kg y conexión de 140mm. Con cinco bombas Magnus-4 – 1000, de 10Hp, con variador de frecuencia.

Cuenta igualmente con un sistema de tratamiento de agua con panel de control de PH y cloro libre, y bomba dosificadora de cloro y ácido.

Depósito de cloro a granel de 2.000l.

Piscina mediana o de iniciación: Vaso de 245m³ de capacidad y 194m² de superficie de lámina de agua. Revestimiento de liner y profundidad de 1m a 1.48m. Rectángulo de aproximadamente 20x10m, de uso fundamentalmente recreativo y para el desarrollo de cursos de natación.

Cuenta con una playa de 550m², así como con una silla de acceso para personas de movilidad reducida y cuatro duchas dobles.

El sistema de filtración dispone de dos filtros de arena marca kripsol modelo "Brasil", de 1.400mm de diámetro, carga de 2.175kg y conexión de 75mm. Con dos bombas Kripsol de cuerpo de plástico de 5.5Hp y un caudal de 67m³/h.

Cuenta igualmente con un sistema de tratamiento de agua con panel de control de PH y cloro libre, y bomba dosificadora de cloro y ácido.

Depósito de cloro a granel de 1.000l.

Piscina infantil o de chapoteo: vaso de 24m³ de capacidad y 94m² de superficie de lámina de agua. Revestimiento de liner y profundidad de 0.10m a 0.40m. Forma cuadrada de aproximadamente 10x10, de uso recreativo para niños menores de 6 años.

Cuenta con una zona de playa de 440m² y dos duchas dobles.

El sistema de filtración dispone de un filtro de vidrio filtrante Kripsol modelo "Artik" de 760mm de diámetro, carga de 225kg y una bomba PSH con cuerpo de plástico, de 3HP y un caudal de 46m³/h.

Cuenta igualmente con un sistema de tratamiento de agua con panel de control de PH y cloro libre, y bomba dosificadora de cloro y ácido.

Depósito de cloro de 250l.

3.2.2. Descripción del servicio de mantenimiento de piscinas.

En general, la realización de todas las tareas de preparación de las instalaciones objeto de mantenimiento, tanto en tareas preventivas como correctivas, que garanticen un correcto funcionamiento de las instalaciones y prestación del adecuado servicio a sus usuarios, en condiciones de seguridad, salubridad y disfrute, así como las labores de tratamiento del agua para que esta esté en todo momento en condiciones óptimas para el baño, según normativa aplicable en relación a piscinas públicas de uso colectivo, tanto autonómica, como nacional.



Se incluyen revisiones de funcionamiento, operatividad y normativas, trabajos de adecuación de componentes y equipos, puestas a punto, limpiezas, montajes, reparaciones, control de suministros, materiales y repuestos, realización de valoraciones y presupuestos, propuestas de mejora, gestión de personal y presupuestaria de área, coordinación de equipos y con la propiedad, etc.

Será responsabilidad de la empresa adjudicataria, la realización de las diferentes mediciones y controles de parámetros del agua tales como cloro, PH, turbidez, temperatura, etc., propios del control diario de la calidad de agua, llegando a hacer un mínimo de 4 mediciones diarias en cada vaso.

Igualmente se encargará del registro de estas mediciones en los diferentes soportes tal y como indica la normativa de piscinas de uso colectivo (libro de registro de piscinas, fichas de control interno, expositor de parámetros al público, etc.

Será por cuenta de Turismo y Deporte de Andalucía, la realización de las diferentes analíticas mensuales marcadas en la legislación vigente, así como en su caso, el agua de llenado, utilizando para ello un laboratorio externo homologado. Se realizarán un mínimo de 3 analíticas por cada vaso a lo largo de la temporada, con periodicidad mensual.

Turismo y Deporte de Andalucía, podrá realizar diferentes controles ordinarios o extraordinarios para comprobar la calidad del agua y el cumplimiento de los parámetros exigidos por normativa, así como inspecciones a las instalaciones propias del servicio sean necesarias, para comprobar el funcionamiento de los equipos, desarrollo de tareas, estado de limpieza y orden de las mismas, etc.

En caso de inspección de la autoridad sanitaria competente, el técnico encargado del servicio deberá acompañar a la inspección en todo momento, facilitando los datos y registros que sean requeridos. Igualmente acompañará personal del PDG.

En cualquier caso, si a resultas de la inspección del órgano sanitario, el PDG fuera sancionado económicamente por motivo achacable a un mantenimiento defectuoso por parte de la adjudicataria, esta deberá pagar a Turismo y Deporte de Andalucía, la cantidad de dicha sanción, siendo de igual manera responsable de los perjuicios que se pudieran ocasionar en este sentido.

Será por cuenta de Turismo y Deporte de Andalucía el suministro eléctrico necesario para la prestación del servicio.

Será por cuenta de Turismo y Deporte de Andalucía el suministro de agua necesaria para el llenado y reposición de vasos, limpieza y otras necesidades.

Será por cuenta de Turismo y Deporte de Andalucía el suministro de productos químicos necesarios para el mantenimiento del agua (no productos de limpieza o reactivos de medición).

En cualquier caso, se adoptarán por parte de la empresa mantenedora, las medidas y criterios de sostenibilidad necesarios para un correcto uso de los suministros en línea de mantener la máxima eficiencia energética, ahorro de agua y productos químicos.

La gestión de estos suministros se realizará en continua coordinación con el personal del PDG y bajo la supervisión y control de estos.

De igual manera, la empresa mantenedora será responsable del buen uso, limpieza y mantenimiento de orden de las dependencias necesaria para el objeto del servicio, fundamentalmente las salas técnicas, almacén de productos químicos y casetas de apoyo existentes en el recinto de piscinas.



De forma no exhaustiva y estructurado en tres periodos operativos, las tareas fundamentales serían las siguientes:

A. Preparación.

Periodo que comprende desde la fecha de formalización del contrato y hasta la puesta en uso de los diferentes vasos.

- Programación y protocolo de actuaciones mantenimiento y realización de cronograma de actuaciones y previsión de aprovisionamiento de productos y repuestos.
- Organización y limpieza de salas técnicas y de uso propio del servicio.
- Formación, adaptación del personal a las instalaciones y coordinación con el equipo propio del PDG.
- Desmontaje de rejillas de conducción de agua, revisión y limpieza de canaletas.
- Revisión y limpieza de filtros con producto específico y aporte de reposición de arena sílice.
- Vaciado paulatino de agua de vasos.
- Limpieza de playas y zonas anexas a vasos.
- Limpieza y pintado con pintura cloro caucho de vasos de compensación.
- Pintado de profundidades en playas.
- Limpieza de interior de vasos con productos adecuados (desincrustante de liner, hidro limpiadora, cepillado, etc.).
- Revisión y montaje de rejillas de sumideros de fondo.
- Revisión de liner y demás componentes de vaso: impulsores, embellecedores, tomas de limpia fondos, etc. Reparación en su caso.
- Montaje, revisión y limpieza de equipamientos complementarios de piscinas: escalerillas de acceso, soportes de salvavidas, sillas de socorristas, silla hidráulica acceso movilidad reducida, etc.
- Limpieza y revisión de duchas.
- Revisión y pequeñas reparaciones de playas y revestimientos: juntas de dilatación, reposición o pegado de piezas cerámicas, etc.
- Llenado paulatino de vasos en coordinación con personal del PDG.
- Revisión y puesta en marcha de sistema de depuración y sus distintos elementos: filtros, bombas, valvulería, pre filtros, etc.
- Comienzo de tratamiento del agua en parámetros adecuados.
- Configuración y calibrado de cuadros de control.
- Montaje de cartelería y paneles informativos.
- Montaje de elementos de solárium como mallas de sombreado, ceniceros, papeleras, mesas de merendero, bancos, elementos deportivos, etc.
- Mantenimiento ordinario, revisiones y control de parámetros para uso puntual.
- Revisiones ordinarias de los elementos propios del servicio (equipos de filtración, dosificación, duchas, grifos, sillas de discapacitados, etc.).

B. Mantenimiento ordinario de funcionamiento.

Comprende el periodo de apertura al público y uso ordinario de las instalaciones.

De forma estimada, los vasos de iniciación y chapoteo se ponen en uso a primeros de junio, mientras que el olímpico lo hace a mediados del mismo mes.

- Medición de parámetros de agua de piscinas mínimo 4 veces diarias y cumplimentación de los documentos de registro y control correspondientes.
- Dosificación de productos químicos necesarios para el correcto mantenimiento del agua.
- Gestión y configuración de equipos de tratamiento del agua, filtros, motores, etc., para conseguir la calidad necesaria de agua en cada momento, según uso y condiciones.
- Limpieza ordinaria de filtros y pre filtros según necesidad y criterios de máximo aprovechamiento del agua y optimización del proceso de depuración.



- Alternancia de motores para reparto de trabajo entre ellos, según plan de depuración.
- Aporte de agua necesaria tras pérdida por evaporación, limpieza de filtros y uso de bañistas.
- Limpieza diaria de vasos con robot limpia fondos y limpieza de filtros de estos.
- Limpieza diaria de playas previa a la apertura de piscinas, con productos adecuados incluyendo limpieza profunda una vez a la semana.
- Revisiones de funcionamiento de duchas y otros equipamientos complementarios.
- Limpieza de zona de solárium de césped y colocación de hamacas y sombrillas.
- Revisión de funcionamiento de ETAP y nivel de agua en depósitos de agua tratada y otros parámetros.
- Revisión de funcionamiento de sistema ACS de vestuarios.
- Pequeñas reparaciones en instalaciones generales (solo en horario de tarde, fines de semana y festivos): vestuarios, cabañas, servicios, etc.
- Revisión de niveles en depósitos de productos químicos y previsión de pedidos en coordinación con el personal del PDG.
- Mantenimiento y orden del almacén de productos químicos.
- Montaje y desmontaje de equipamiento deportivo en horario de uso de entrenamiento y/o competición o cursos: corcheras, pódioms de salida, paneles de giro, etc.
- Revisiones ordinarias de los elementos propios del servicio (equipos de filtración, dosificación, duchas, grifos, sillas de discapacitados, etc.).

C. Cierre técnico.

Tres días de trabajo estimados desde el cierre al público de piscinas.

- Desmontaje de equipamientos de piscina: soportes flotadores, sillas de socorrista, rejillas de canaleta en su caso, sillas de discapacitados, hamacas, sombrillas, etc.
- Taponamiento de sumideros de canaleta en su caso.
- Parada de motores, cierre de válvulas, limpieza de vasos de compensación, hibernación de sondas de medición y cuadros de control, etc.
- Almacenamiento correcto de todos los materiales y equipamientos de cara a su uso la siguiente temporada.
- Emisión de informes y memoria.

CUARTA.- ELEMENTOS EXCLUIDOS DEL CONTRATO.

Lo expresado en el detalle de tareas y alcance de los distintos mantenimientos, de forma resumida:

- Trabajos de mantenimiento en campo de golf.
- Jardinería en todos sus aspectos.
- El mantenimiento de equipos propios de las plantas de tratamiento y depuración de aguas (E.T.A.P. y E.D.A.R.). (sí el sistema de baja tensión).
- Los trabajos de pintura de grandes superficies como paramentos verticales de muros principales de pabellón cubierto y sus elementos metálicos de fachada o vallado perimetral exterior del Parque.
- La sustitución de focos y reparaciones de equipos de iluminación situados a más de 4 metros de altura.
- Los materiales y repuestos necesarios para las diferentes reparaciones.
- Los productos químicos de tratamiento de agua de piscinas.



QUINTA. – NORMATIVA DE REFERENCIA.

Además de la normativa ya citada en el desarrollo del mantenimiento de los diferentes sistemas y equipos, la empresa adjudicataria es responsable de garantizar el cumplimiento de toda la normativa vigente aplicable a cada una de las instalaciones objeto de este contrato en cuanto a operaciones de mantenimiento, estén o no recogidas específicamente en este pliego, incluyendo los desarrollos reglamentarios, reglamentos técnicos, etc., incluso la normativa que se pueda generar o modificar durante el desarrollo del contrato.

También será responsable de dar constancia por escrito, en su caso, de cuantos incumplimientos de dicha normativa observara en las instalaciones, aunque estas cuestiones no pertenezcan al ámbito del mantenimiento contratado.

Igualmente se tendrá como referencia en los diferentes mantenimientos, las recomendaciones del fabricante respecto a los equipos a mantener objeto del contrato.

SEXTA. – PLAN DE MANTENIMIENTO, INFORMES, REGISTROS Y OTROS ELEMENTOS DEL CONTRATO.

6.1. Plan General de Mantenimiento.

La empresa adjudicataria elaborará un Plan de Mantenimiento estructurado y ajustado a las necesidades y realidad de la instalación. Será el documento que aglutine toda la información necesaria para la correcta realización de las tareas de mantenimiento; será realista, estructurado y operativo.

El Plan es un documento “vivo” por lo que deberá ser actualizado y mejorado de forma continua a lo largo del servicio.

En cualquier caso, la adjudicataria dispondrá de un mes desde la firma del contrato para realizar dicho plan, que deberá ser aprobado por la Dirección del Centro.

El Plan de Mantenimiento estará desarrollado conforme a la siguiente estructura:

A. Inventario de activos.

Inventario detallado de todos los activos objeto de mantenimiento (equipos, sistemas, espacios...). Se definirá y registrará cada activo incluyendo toda la información de interés disponible (características técnicas, marca, modelo, medidas, materiales, localización, funciones, año de fabricación o construcción, etc.).

El inventario incluirá agrupaciones operativas coherentes de elementos, para una correcta gestión del mantenimiento (equipos de generación de calor, equipos de presión, espacios deportivos, etc.). Se realizará una valoración de estado de cada uno de los activos y recomendaciones de actuación para su mejora.

B. Gamas de mantenimiento.

Una vez definidos los activos, se les vinculará las tareas de mantenimiento pertinentes según las recomendaciones del fabricante, mantenedor, uso, antigüedad y características singulares.

Al tiempo, se detallará las frecuencias y periodicidad de realización de las tareas, tiempos estimados de ejecución y recursos necesarios para ello.



C. Programación de trabajos.

Definidas las tareas a realizar en cada sistema, equipo o activo, se realizará una planificación temporal para determinar en qué momento se va a realizar cada actuación, así que se pueda organizar correctamente en función de los recursos necesarios (personal, material, repuestos, equipos, etc.), así como la posible afectación al normal desarrollo del servicio de la instalación deportiva.

Se tendrán en cuenta criterios como la mínima afectación a la actividad del centro, eficiencia en la tarea, prioridades de actuación, etc.

Esta programación se realizará en tres niveles de concreción: Anual, Mensual o trimestral y semanal.

6.2. Plan documental y de registro.

6.2.1 Informe inicial.

Se inicia con un acta inicial de mantenimiento, basada en el inventario valorado, y donde se recogerá el estado inicial de las instalaciones, así como las recomendaciones de actuación. Incluirá un análisis de estado técnico-legal de las instalaciones que se vean afectadas por normativa en concreto.

6.2.2. Registro de operaciones.

La adjudicataria elaborará los documentos de registro necesarios, estructurados y adaptados a la realidad del plan de mantenimiento, donde queden anotadas las diferentes actuaciones, mediciones, consumos, etc., con especial incidencia en lo relativo al mantenimiento técnico legal.

De igual manera, se archivarán los diferentes informes y certificaciones de actuación relativos a las diferentes instalaciones técnicas que así lo requieran.

6.2.3. Informes trimestrales.

La adjudicataria elaborará trimestralmente un informe sobre las incidencias presentadas en la gestión del mantenimiento de la Instalación Deportiva. Este informe lo integrará la siguiente documentación no exhaustiva:

- Una relación de las averías y o incidencias presentadas en cada instalación de suministro, servicio, etc... Con una descripción detallada de las mismas.
- Una relación de las averías y o incidencias subsanadas en cada instalación de suministro, servicio, etc... Con una descripción detallada de las mismas.
- Las Actas de Reparación.
- Copia de las facturas emitidas por parte de la adjudicataria.
- Una memoria expositiva donde figure: Las acciones de gestión emprendidas por la adjudicataria ante organismos oficiales para la regularización de las instalaciones, sus inspecciones, controles y revisiones periódicas de obligado cumplimiento.
- Informe básico de personal: horarios del personal y horas realizadas, visitas de técnicos, etc.

Todos los documentos generados por las revisiones periódicas o controles de obligado cumplimiento de las diferentes instalaciones.

Los Informes Trimestrales estarán suscritos por el director de mantenimiento y se integrarán en la Carpeta de Gestión del Mantenimiento en la primera quincena del mes siguiente al de afección.



6.2.4. Actas de reparación.

La adjudicataria elaborará un Acta de Reparación, cada vez que se repare un elemento importante o parte integrante de una instalación compleja. Dicha Acta de Reparación deberá estar suscrita por el director de mantenimiento de la empresa adjudicataria y por el Responsable del Contrato que dará fe de la reparación.

En el acta figurará:

Una descripción de la anomalía, avería o disfuncionamiento de la instalación que se trate o del elemento integrante de ésta.

- La fecha de detección de la avería o disfuncionamiento.
- La fecha de la reparación de la avería o disfuncionamiento.
- Una descripción detallada describiendo los elementos sustituidos o cambiados.
- Una descripción de la empresa que ha procedido a realizar la reparación.
- La fecha de la suscripción del Acta de Reparación.
- La identificación de los agentes firmantes del Acta.
- Se le anejará a este Acta, copia de la garantía de la pieza, elemento, o parte de la instalación que se haya reparado o subsanado, en caso de que la hubiere.

Las Actas de Reparación se integrarán en la Carpeta de Gestión del Mantenimiento y se anejarán a los informes trimestrales correspondientes.

6.2.5. Memoria anual.

La adjudicataria elaborará una vez terminado el transcurso de un año desde la firma del contrato una memoria anual, recogiendo y recopilando los aspectos generales y particulares del desarrollo de la Gestión del Mantenimiento de las diferentes instalaciones, así como propuestas o elementos de mejora del servicio o instalaciones, incidencias, documentación legal, tiempos empleado por los operarios, valoración de la planificación realizada, etc. Esta memoria anual estará suscrita por el director de mantenimiento.

6.2.6. Partes de trabajo.

Los operarios de la adjudicataria deberán rellenar el correspondiente parte de trabajo diario (cada día de servicio), donde se refleje el horario de entrada y salida de las instalaciones, así como las tareas realizadas, incidencias detectadas, etc., que deberá ser firmado por personal de las instalaciones y quedará archivado en la carpeta de mantenimiento.

6.2.7. Carpeta de mantenimiento.

La empresa adjudicataria, gestionará una carpeta de mantenimiento en formato digital, con acceso al Director/a de la instalación donde se archiven de forma ordenada y estructurada toda la información propia del servicio: manuales de funcionamiento, planificación, partes de trabajo, registros, informes, manuales de funcionamiento, etc.

Todo lo anteriormente descrito será gestionado de forma obligatoria de forma digital mediante un programa de gestión integral del mantenimiento G.M.A.O. (Computerized Maintenance Management System).

Siendo por parte de la adjudicataria todos los gastos de licencias necesarias para el correcto seguimiento, control y automatización, así como de aquellos costes asociados a las integraciones que determine Turismo y Deporte de Andalucía con sus sistemas y equipamientos de Hardware, Software, ERP, ESB, ecosistema IoT, Apps, etc. De igual forma será asumido por parte de la adjudicataria la dotación de terminales móviles, Smartphones, Tables, o equipamiento similar a los recursos humanos /empresas asociadas para el correcto funcionamiento, gestión y trazabilidad de



las tareas/operaciones en tiempo real. En este sentido, al inicio del contrato se mantendrá reunión con el responsable de contrato, responsable de sistemas de Turismo y Deporte de Andalucía, así como la empresa para acordar los tiempos y criterios de seguridad/implantación a tener en cuenta.

SÉPTIMA. –EQUIPO DE MANTENIMIENTO, CALENDARIO, HORARIOS DE SERVICIO, ACREDITACIONES, TITULACIONES Y ESTRUCTURA DE PERSONAL ESTIMADA.

Como criterio general, todo el personal deberá estar formado y capacitado conforme a la tarea a realizar, para que esta se realice en condiciones de seguridad para el operario y usuarios. Igualmente han de estar en posesión de la titulación y acreditaciones necesarias para el cumplimiento de la normativa vigente en cada caso, tanto en cuestiones técnico/legales, prevención de riesgos laborales, etc.

La dotación de personal será en número suficiente para acometer los diferentes trabajos en de forma eficiente y en condiciones de seguridad adecuadas.

Todo el personal irá convenientemente uniformado e identificado y provisto de todos los medios necesarios para la correcta realización de la tarea (herramientas, material fungible, elementos de apoyo o elevación, EPIs, etc).

En lo que respecta a la seguridad y salud de los trabajadores y la interacción entre los trabajos de la adjudicataria de mantenimiento con: Personal de la empresa pública, el personal de otras adjudicatarias y con los usuarios en general, se estará a lo previsto en el "Marco Orgánico y Funcional de la Prevención de Riesgos Laborales en la Empresa Pública" y en las disposiciones de la normativa vigente.

En cualquier caso, la adjudicataria pondrá a disposición del servicio una bolsa de 200 horas a lo largo del periodo de contratación, sin coste para Turismo y Deporte y destinadas a realizar tareas de refuerzo, acudas o trabajos no previstos. Podrán ser destinadas a cualquiera de los perfiles de operario descritos.

7.1. Director/a de Mantenimiento.

Persona del equipo responsable del diseño y desarrollo del Plan de Mantenimiento, la programación de tareas, realización de protocolos de ejecución y supervisión del servicio. Realizará en su caso los presupuestos de reparaciones y repuestos propios del mantenimiento correctivo.

Esta figura tendrá la formación y experiencia acreditada necesaria para la correcta supervisión y control del servicio: ingeniero, ingeniero técnico, arquitecto, arquitecto técnico o similar.

Coordinará las tareas del resto del equipo, ocupándose igualmente de la gestión de personal, cuadrantes de trabajo, sustituciones, reparto de tareas, etc.

Será interlocutor con el responsable del servicio por parte del PDG, Director o en su caso persona delegada por este.

Es persona de la estructura de la empresa adjudicataria y deberá realizar como mínimo una visita mensual a las instalaciones, en época estival y cada dos meses el resto del año, para la supervisión de la realización de las tareas, estado de las instalaciones, etc.



Realiza y presenta los informes de servicio.

En lo que respecta a la seguridad y salud de los trabajadores y la interacción entre los trabajos de la adjudicataria de mantenimiento con: Personal de la empresa pública, el personal de otras adjudicatarias y con los usuarios en general. Se estará a lo previsto en el "Marco Orgánico y Funcional de la Prevención de Riesgos Laborales en la Empresa Pública" y en las disposiciones de la normativa vigente.

El Director/a de Mantenimiento, será el interlocutor con el Director/a de la instalación a efectos de Será el responsable del contrato por parte de la adjudicataria y garante de su cumplimiento.

Un posible cambio de la persona técnico director de mantenimiento posterior a la designación del mismo y en el transcurso de la vida del contrato deberá ser aprobado previamente por la Empresa Pública.

7.2. Equipo de mantenimiento general de instalaciones.

7.2.1. Oficial de primera de mantenimiento general.

Un oficial de primera, con conocimiento y experiencia en oficios varios vinculados con el objeto del contrato: electricidad, fontanería, albañilería, pintura, soldadura, etc.

Realizará tareas propias de su categoría a nivel de mantenimiento conductivo, preventivo y correctivo según alcance definido en pliego.

Contará con la capacitación y titulación necesaria (trabajo en altura, manejo de plataformas elevadoras, operaciones básicas de control de legionelosis, manipulador de alimentos, etc.).

Desarrollará una jornada completa, según convenio de las industrias siderometalúrgicas, durante los doce meses del año, normalmente de lunes a viernes, aunque puntualmente cubrirá fines de semana o festivos.

7.2.1. Peón de mantenimiento de instalaciones.

Operario, que tendrá conocimiento básico de mantenimiento general.

Realizará tareas propias de su categoría como apoyo al oficial de primera, lijados de superficies, pintura, limpiezas de elementos y equipos, engrases, ajustes, etc.

Desarrollará una jornada completa, según convenio de las industrias siderometalúrgicas, durante seis semanas al año según programación de tareas de apoyo al oficial de primera.

Desarrollará una jornada completa, según convenio de las industrias siderometalúrgicas, durante los doce meses del año, normalmente de lunes a viernes, aunque puntualmente cubrirá fines de semana o festivos.

7.2.3. Técnicos especialistas.

Operarios capacitados y habilitados en los diferentes trabajos técnicos previstos en pliego, que realizarán sus tareas de forma puntual según plan de mantenimiento de los diferentes sistemas. Serán personal propio de la empresa adjudicataria o de subcontratas de esta.

Mantenimiento de calderas, centros de transformación, puertas mecanizadas, sistemas de protección contra incendios, sistemas eléctricos, instalaciones de gas, etc.



Desarrollarán una jornada de lunes a domingo según naturaleza y alcance de la tarea a realizar.

7.3. Equipo de mantenimiento de piscinas.

7.3.1. Oficial encargado mantenimiento piscinas.

Un técnico con formación y experiencia acreditada en mantenimiento de piscinas de uso público, con categoría de oficial.

Formación en oficios (fontanería, albañilería, electricidad...).

Responsable de la correcta ejecución de las diferentes tareas programadas y coordinación de los peones a su cargo.

Responsable de la ejecución de las tareas de tratamiento de aguas (filtración, motores, equipos de control y dosificación).

Realiza revisiones de equipos y pequeñas reparaciones generales.

Maneja equipos de medición específicos de piscinas.

Maneja productos químicos propios de la desinfección y el tratamiento del agua.

Desarrolla jornada completa, según convenio de instalaciones deportivas, durante los meses de mayo a agosto, de lunes a domingo según turno. Los turnos estarán ajustados al desarrollo de las tareas necesarias y en función del horario de apertura y cierre de las instalaciones.

7.3.2. Oficiales de mantenimiento piscinas.

Mínimo de dos técnicos con formación y experiencia acreditada en mantenimiento de piscinas.

Ejecuta maniobras y operaciones de tratamiento de agua según programa e indicaciones del responsable de mantenimiento.

Realiza revisiones de equipos y pequeñas reparaciones generales.

Maneja equipos de medición específicos de piscinas.

Maneja productos químicos propios de la desinfección y el tratamiento del agua.

Desarrolla jornada completa, según convenio de instalaciones deportivas, durante los meses de mayo a agosto, de lunes a domingo según turno. Los turnos estarán ajustados al desarrollo de las tareas necesarias y en función del horario de apertura y cierre de las instalaciones.

7.3.2. Peones mantenimiento piscinas.

Mínimo de tres trabajadores no especializados con formación básica en mantenimiento general.

Realiza tareas de limpieza, transporte de materiales y productos.

Apoya al oficial en reparaciones varias.

Realiza trabajos básicos de mantenimiento.

Maneja equipos como robot limpia fondos, hidro limpiadora, etc.



Desarrolla media jornada, según convenio de instalaciones deportivas, durante los meses de junio (mediados) a agosto, de lunes a domingo según turno.

Los turnos estarán ajustados al desarrollo de las tareas necesarias y en función del horario de apertura y cierre de las instalaciones.

7.4. Criterios generales de horarios y calendario. Comunicación con el Centro.

Más allá de los mínimos expresados en este sentido en relación a cada uno de los perfiles integrantes del equipo de mantenimiento encargado del servicio, se observarán los siguientes criterios generales:

-El servicio será prestado por tantos operarios como la tarea programada requiera, para que esta sea realizada de forma correcta, en los tiempos estimados y en las mejores condiciones de seguridad para operarios, trabajadores de las instalaciones y usuarios.

-Los horarios serán los apropiados para la correcta ejecución de las tareas objeto de este contrato y, en cualquier caso, serán presentados a la Dirección del Centro para su aprobación y formarán parte del Plan de Mantenimiento. Estos horarios podrán ser modificados en función de las necesidades de la instalación.

-En definitiva, el tiempo real de trabajo en las instalaciones será el necesario para cubrir las tareas programadas y necesarias para el correcto mantenimiento de los elementos y equipos objeto del contrato y al exhaustivo cumplimiento de la normativa vigente.

-El servicio se prestará con el criterio de mínima afectación al normal desarrollo de la actividad del Centro, y menor molestia a los usuarios de las instalaciones.

-En caso que por necesidad del servicio o de las instalaciones, festivos, etc., sea necesario la modificación de este calendario/horario, o el aumento o disminución de los tiempos de servicio previstos, esto será comunicado por parte de la adjudicataria y aprobado por la Dirección del Centro.

-En cualquier caso, personal de la instalación deberá firmar el correspondiente parte de trabajo, donde se refleje el horario de entrada y salida del personal de la empresa mantenedora.

-Las urgencias detectadas en las instalaciones deberán ser atendidas en un plazo máximo de tres horas contadas desde el aviso al director de mantenimiento.

Serán calificadas como urgencia aquellas incidencias que supongan peligro para los trabajadores o usuarios de las instalaciones, impedimento para el desarrollo de los servicios fundamentales de la instalación o que cuya no intervención pueda acarrear consecuencias negativas para equipos o personas, o un anormal y excesivo gasto en suministros.

-El adjudicatario se obliga a proporcionar un sistema de localización vía teléfono para poder contactar con él, en caso de avería urgente o cualquier situación de emergencia, durante las 24 horas de cualquier día de la semana.

-El retraso o no comparecencia del personal adscrito al servicio, según horario y calendario de trabajo aprobado, será objeto de sanción a la adjudicataria, a razón de 24,00 €/hora, que serán deducidos de la facturación del mes correspondiente.

7.5. Habilitaciones y acreditaciones de la adjudicataria.

La empresa adjudicataria deberá contar con una experiencia de mínimo cinco años en el mantenimiento de instalaciones y estar en posesión de las siguientes certificaciones del registro integrado industrial:

-Instalador Autorizado en Baja Tensión, clasificado en la categoría de especialista IBTE, ITC BT 03.



- Empresa mantenedora autorizada instalaciones térmicas en edificios categoría 1 y 2, según R.D.1027/2007 de 20 de julio.
- Empresa Frigorista Nivel 2.
- Empresa instaladora autorizada en alta tensión categoría mínima AT1.
- Empresa instaladora/mantenedora de instalaciones de protección contra incendios según RD 513/2017.

OCTAVA. – OBLIGACIONES DE TURISMO Y DEPORTE DE ANDALUCÍA.

Además de las obligaciones administrativas y relativas al pago de los servicios contratados, Turismo y Deporte de Andalucía estará obligado a:

- Facilitar el acceso a las instalaciones de los operarios y vehículos necesarios para la realización de los trabajos contratados.
- Comunicar con la antelación suficiente las averías o necesidades detectadas en las instalaciones de manera que la adjudicataria pueda organizar los trabajos, aprovisionamiento, etc.
- Suministro de electricidad y agua necesaria para la realización de los trabajos previstos.
- Realización de obras de mejora propuestas o no por la adjudicataria, al objeto de mejorar el funcionamiento de las instalaciones.
- Bloqueos de espacios deportivos u otras dependencias que sean necesarios para la realización de los trabajos, así como la comunicación necesaria a los usuarios afectados u otras empresas que presten los servicios en las instalaciones.
- Habilitar un espacio adecuado para el almacenamiento y acopio de repuestos o herramientas
- propias de la adjudicataria, así como una mesa de oficina dotada de comunicaciones para trabajos de esta índole.

NOVENA. – OTRAS OBLIGACIONES DE LA ADJUDICATARIA.

La Empresa Pública para la Gestión del Turismo y del Deporte de Andalucía, S.A. y la empresa adjudicataria de la Gestión del Mantenimiento se pondrán de acuerdo sobre los días y horas del día en que deban efectuarse las operaciones de mantenimiento, con especial incidencia en el correctivo.

La adjudicataria dispondrá a su coste de todos los elementos consumibles que le sean necesarios para la prestación del servicio, en el espacio que la Empresa Pública le destine en su instalación deportiva.

El adjudicatario se obliga a proporcionar un sistema de localización vía teléfono para poder contactar con él, en caso de avería urgente o cualquier situación de emergencia, durante las 24 horas de cualquier día de la semana.

Desde el comienzo de la prestación del servicio en la forma y términos indicados anteriormente, el adjudicatario tendrá las siguientes obligaciones:

- El adjudicatario dispondrá lo necesario para cualquier inspección exigida legalmente y pagará honorarios, sanciones y gastos de cualquier tipo que fuera resultado de la inspección y causa de una deficiente realización del servicio objeto del contrato.
- Guardar estricta confidencialidad sobre la información técnica que conozca o pueda conocer de Empresa Pública para la Gestión del Turismo y del Deporte de Andalucía, S.A. como consecuencia de la ejecución del contrato. Toda la documentación técnica generada por la prestación del servicio contratado pertenecerá a la Empresa Pública para la Gestión del Turismo y del Deporte de Andalucía, S.A.

Málaga, 12 de marzo de 2025