



## **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ESPINOSO DEL REY**

---

# **PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR EN EL CONTRATO DE MANO DE OBRA PARA LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, AVERÍAS URGENTES Y REPARACIÓN DE LOS INMUEBLES E INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO VILLA DE ESPINOSO DEL REY (TOLEDO).**

## **1.- OBJETO DEL CONTRATO**

El objeto del presente contrato es la contratación de la MANO DE OBRA Y MEDIOS AUXILIARES, para la reparación de averías urgentes, mantenimiento y reparación de los elementos de obra civil de los inmuebles e infraestructuras municipales del Excmo. Ayuntamiento de la Villa de Espinoso del Rey. El presente pliego define un marco general, en el cual el adjudicatario deberá desarrollar los trabajos, al objeto de garantizar el estado adecuado de los edificios e infraestructuras, y asegurar un correcto coste de explotación, todo ello a riesgo y ventura del empresario, cuyas funciones son las siguientes:

Serán objeto de la MANO DE OBRA Y MEDIOS AUXILIARES, mantenimiento, averías urgentes de las vías públicas, parques, jardines y los edificios inmuebles, e infraestructuras de la institución.

Realización de cualesquiera otros trabajos que, aunque no estén contemplados en los apartados anteriores, sean necesarios para el mantenimiento de inmuebles e infraestructuras municipales.

Los trabajos incluyen la **MANO DE OBRA NECESARIA Y MEDIOS AUXILIARES**, sin incluir los materiales e instalaciones necesarios para la realización de los mismos.

## **2.- ALCANCE**

Se entiende por mantenimiento al conjunto de trabajos de conservación preventiva y correctiva necesarios para mantener a cada edificio e infraestructuras y sus dependencias, en condiciones de uso durante



## **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ESPINOSO DEL REY**

---

su periodo de vida útil, previniendo los posibles riesgos que puedan comprometer su seguridad y protegiendo su entorno de posibles agresiones.

Todas estas tareas están dirigidas a conseguir una disminución en los gastos de reparación, reducción de la pérdida de valor de los inmuebles así como el ahorro derivado de la correcta utilización. Asimismo todas las actuaciones se realizarán de forma rápida y efectiva, realizando un parte de trabajo por cada actuación realizada.

### **2.1.- MANTENIMIENTO PREVENTIVO**

Se entenderá por mantenimiento preventivo aquel destinado a encontrar y corregir los problemas antes de que estos provoquen fallos. Dichas funciones de mantenimiento preventivo se realizan a través de listas de actividades para asegurar el correcto estado de los inmuebles e infraestructuras. Se refiere a acciones como reemplazos, restauraciones, adaptaciones, inspecciones, hechas por calendario o tiempo de uso.

A título indicativo el mantenimiento preventivo comprenderá al menos:

#### **2.1.1.- TRABAJOS DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO**

Comprende la mano de obra y medios auxiliares necesaria para desatranco de la red general de alcantarillado, desagües de aparatos, bajantes canalones y sumideros, incluidos aquellos elementos auxiliares necesarios para su realización, tales como andamios, escaleras especiales, etc. No se incluyen medios mecánicos, camiones de desatranco, etc.

#### **2.1.2.- TRABAJOS DE FONTANERÍA**

Se considerarán dentro de este grupo los siguientes trabajos de mano de obra:



## **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ESPINOSO DEL REY**

---

- Suministro por el Ayuntamiento, reposición y arreglo de grifería de todo tipo. Llaves, válvulas, grifos, latiguillos, fluxores, etc.
- Reposición de los accesorios y mecanismos de cisternas.
- Reposiciones de desagües, sifones, sumideros, botes sifónicos, etc., incluido sus correspondientes desatracos, en su caso.
- Sujeción y ajustes de aparatos sanitarios.
- Sustitución de tapas de inodoros.

### **2.1.3.- TRABAJOS DE CUBIERTAS**

Eliminación periódica de hojas y suciedades en los tejados, bajantes, canalones, sumideros y desagües de cubiertas. Se incluirán por cuenta del adjudicatario, todos los medios auxiliares necesarios para su cometido y el personal adecuadamente formado para trabajos en altura, excepto maquinaria si es necesaria para acceder al alero. Las reparaciones se realizarán con materiales análogos al original.

### **2.1.4.- TRABAJOS DE ALBAÑILERÍA**

Comprende la realización de calos, ayudas a instalaciones, reposición de aplacados, azulejos y pavimentos, cuando éstos se manifiesten como desprendimientos casuales o derivados de reparaciones, sin incluir materiales.

### **2.1.5.- TRABAJOS DE PROTECCIONES, BARANDILLAS, CERREJERÍA Y VIDRIO.**

Los trabajos a realizar solo de mano de obra, son:

- Comprende los trabajos de señalización y protección de zanjas en la vía pública.
- Reposiciones de barras antipánico, muelles recuperadores, manillas, pomos o cualquier elemento de cierre, sea cual sea el origen de su deterioro.
- Reposición de cerraduras o bombines de cerraduras.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ESPINOSO DEL REY**

---

- Reposición de todo tipo de vidrios y espejos, con retirada de restos y limpieza, colocación, sellado y estanqueidad.
- En las ventanas correderas mantener limpios y engrasados los raíles.
- Engrasar cada año los elementos de giro o movimiento con aceite.

**2.1.6.- TRABAJOS DE CARPINTERÍA, EBANISTERÍA Y PERSIANAS.**

Comprende todo lo referente a la mano de obra a:

- Cercos, tapajuntas, molduras y junquillos.
- Mecanismos de fijación y orientación en celosías de lamas o paredes.
- Reposición de lamas verticales y horizontales en persianas y celosías.
- Mecanismos de accionamiento de persianas, y todas sus partes, como cintas, ejes, cierres etc.
- Reparación, ajuste y sujeción de las hojas de madera o metálicas en puertas y ventanas, tanto interiores como exteriores.

**2.1.7.- TRABAJOS DE PINTURA.**

Se encuentran incluidos en este apartado los trabajos de mano de obra de:

- Retoques de pintura, por deterioro casual o por apertura de calas o registros en falsos techos.
- Acabados de paredes y techos de yeso.

**2.1.8.- FALSOS TECHOS**

Se encuentran incluidos en este apartado los falsos techos continuos o de placas.

**2.1.9.- TRABAJOS DE MANTENIMIENTO DE MOBILIARIO**

Se encuentran incluidos en este apartado los trabajos de mano de obra de:



- Trabajos puntuales de reparación del mobiliario urbano de bancos, farolas y fuentes ornamentales, etc.

#### **2.1.10.-TRABAJOS EN PARQUES, JARDINES Y PISCINA.**

1.- Reposición y mantenimiento del césped de las instalaciones deportivas, realizando las siguientes labores: Perfilado, desbroce y fresado del terreno, incorporación de tierra vegetal de cabeza limpia, distribución de fertilizante, paso de motocultor y perfilado definitivo, pase de rulo y preparación para la implantación del tepes, afirmado y recebo de arena de río para mezclas y primer riego.

2.- Mantenimiento y conservación de los parques y jardines en plazas y accesos al pueblo, realizando las siguientes labores: Conservación mediante riego, siega, recortes y poda, recebados, escarda, entrecavado y rastrillado, limpieza, abonado, perfilado.

3.- Limpieza de calles de localidad, ya que necesitan eliminar malas hiervas y su limpieza, desarrollando las siguientes labores: Tratamientos fitosanitarios para eliminar las malas hierbas.

4.-En la piscina, revisión general de funcionamiento de la instalación, incluyendo todos los elementos, así como los sistemas utilizados para el tratamiento del agua,

Se revisará el estado de conservación y limpieza general, con el fin de detectar la presencia de sedimentos, incrustaciones, productos de la corrosión, lodos, algas y cualquier otra circunstancia que altere o pueda alterar el buen funcionamiento de la instalación. Si se detecta algún componente deteriorado se procederá a su reparación o sustitución.

Se controlará el correcto funcionamiento del sistema, mediante inspección ocular, la ausencia de fugas en el circuito, posible corrosión o incrustaciones en las boquillas, posibles obstrucciones de filtros.



## **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ESPINOSO DEL REY**

---

### **2.2.- MANTENIMIENTO MODIFICATIVO O CORRECTIVO.**

Comprende los trabajos de pequeñas actuaciones de remodelación y mantenimiento modificativo o correctivo en locales e instalaciones para atender nuevas necesidades y adecuarse a la normativa vigente siempre que sean solicitados por el Ayuntamiento.

Para ello la empresa adjudicataria presentará el correspondiente presupuesto que se confeccionará con los costes que formen parte de la oferta económica, en los términos que se indiquen. Dicho presupuesto deberá ser estudiado y aceptado por la Junta de Gobierno Local.

En la ejecución de estas obras de modificación deberán adoptarse las medidas de protección necesarias (cartones, plásticos, lonas, etc.) para evitar daños en los bienes y enseres de la zona donde se actúe, y garantizar la seguridad y salud de los trabajadores así como no interferir en el funcionamiento del Ayuntamiento, Colegio y Consultorio, etc., evitando la producción de polvo, ruidos, olores,..etc., para lo cual deberán planificarse los horarios de trabajo, e incluso ejecutarse en fines de semana.

### **3.- DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.**

Existirá un único interlocutor, representante de la empresa adjudicataria, que pueda ser localizado en todo momento, ante el Ayuntamiento. Este enlace técnico tendrá la autorización suficiente para recibir y ejecutar las comunicaciones y órdenes que se le envíen estando enterado de todos los trabajos que se lleven a cabo e informando sobre la marcha de los mismos.

La operativa del mantenimiento y reparación de los inmuebles e infraestructuras municipales, objeto del contrato tendrá por finalidad principal conseguir un correcto estado de conservación, reparación de averías urgentes, asegurar su correcto funcionamiento de los elementos constructivos definidos y reducir el deterioro generado por el paso del tiempo y el uso de los mismos.

#### **3.1.- FUNDAMENTOS OPERATIVOS.**



## **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ESPINOSO DEL REY**

---

Aquellos que han de ser tenidos en cuenta para llevar a cabo el objeto de esta contratación, han de estar basados en procedimientos preventivos, correctivos y de gestión de probada eficacia para obtener los objetivos de calidad del mantenimiento, reparaciones por averías, garantizar la seguridad y salud de las personas y desarrollar los trabajos con eficacia y eficiencia.

### **3.2.- DOCUMENTACIÓN TECNICA.**

Todas las actuaciones de mantenimiento, reparaciones urgentes etc. preventivo y correctivo, deberán cargarse en el ordenador o programa informático para llevar el control de las averías o actuaciones realizadas en los inmuebles e infraestructuras municipales.

### **3.3.- EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS.**

Se ejecutaran en horario de 8,30 h. a 13,00 h, y de 14,30 h a 18,00 h. de lunes a viernes. Si bien aquellos trabajos que puedan provocar molestias al personal, o por averías urgentes, deberán realizarse fuera del horario antes citado y previa autorización del Ayuntamiento.

El adjudicatario recibirá los avisos de averías o anomalías que serán enviadas por el Encargado de mantenimiento, reflejándolas en el correspondiente impreso o parte de trabajo numerado que registrará en el libro dispuesto a tal fin, señalando día y hora, procedencia del aviso y calificación del mismo.

En los partes de trabajo de reparación de averías, figurará la hora de comienzo y final de la reparación u operaciones correctoras, estará conformado por el Encargado de mantenimiento.

### **3.4.- SEGURIDAD.**

En cualquier caso, el personal del adjudicatario deberá cumplir los requisitos de identificación y generales exigidos por la seguridad del Ayuntamiento.

### **3.5.- MATERIALES NECESARIOS**



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ESPINOSO DEL REY

---

Todos los materiales empleados para el desarrollo de los trabajos, objeto de esta contratación, deberán ser idénticos en formato, diseño y calidad a los instalados en los inmuebles e infraestructuras, y serán a cargo del Ayuntamiento.

### **3.6.- EQUIPOS, HERRAMIENTAS Y MEDIOS AUXILIARES.**

El adjudicatario deberá dotar a su personal de los equipos, herramientas y medios auxiliares necesarios de acuerdo con las diversas especialidades o trabajos para la ejecución de las unidades de obra incluidas en los diferentes trabajos a realizar.

También deberá proporcionar los medios auxiliares tales como andamios, escaleras, señalización y medios de seguridad, etc. que resulten necesarios para la realización de los trabajos objeto del contrato por medio de personal propio.

Asimismo deberá disponer de los útiles y herramientas para uso del personal a fin que los trabajos puedan efectuarse con los niveles de calidad especificados en este pliego.

### **4.- CALIDAD DE LOS TRABAJOS.**

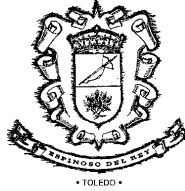
El nivel de calidad de los trabajos objeto del contrato, vendrá determinado por su grado de cumplimiento de los objetivos de calidad que se establezcan, medidos a través de parámetros objetivos.

Al inicio del contrato, de común acuerdo, el adjudicatario y el Encargado del Ayuntamiento, establecerán un sistema ponderado de parámetros objetivos de calidad.

Se establecen como tiempos máximos de inicio de las operaciones correctoras para su resolución de averías los siguientes:

- **Averías críticas:** De inmediato a su conocimiento, con un límite máximo de 6 horas, considerando como averías críticas las que imposibilitan o perturben gravemente el funcionamiento esencial en la totalidad o parte importante del Ayuntamiento e Infraestructuras.





## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ESPINOSO DEL REY

---

También se consideran averías críticas aquellas que en caso de no ser subsanadas produzcan daños que se pueden considerar averías mayores.

- **Averías mayores:** De 6 horas. Este límite se eleva a 12 horas para el comienzo de la actuación de personal, o personal especializado cuya subcontratación haya sido autorizada por el Encargado del Ayuntamiento.

Se clasifican como averías mayores las que imposibilitan o perturben gravemente el funcionamiento normal de más de un servicio o infraestructura.

- **Averías menores:** 12 horas para aquellas que producen la imposibilidad de funcionamiento de algún elemento de instalación o dependencia, 48 horas para las no incluidas en el anterior.

De forma subsidiaria, se clasificarán como averías menores todas las que no se clasifiquen en uno de los grupos anteriores.

En caso de duda sobre la calificación de una avería, prevalecerá el criterio definido por los representantes del Ayuntamiento o el Encargado del mantenimiento.

### 5.- DESCRIPCIÓN DE LOS EDIFICIOS E INFRAESTRUCTURA

Los inmuebles e infraestructuras objeto de este contrato son todos los existentes dentro del término municipal de Espinoso del Rey, así como las infraestructuras de viales, calles, aceras, jardines, plazas, fuentes, redes de abastecimiento de agua, red general de saneamiento, etc. de titularidad municipal.

### 6.- MEDIOS PERSONALES

La empresa adjudicataria está obligada al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, de seguridad Social y de Prevención de Riesgos Laborales, en el ámbito de la construcción. El ayuntamiento quedará eximido de toda relación laboral, económica o jurídica con el personal del Adjudicatario, así como con las Empresas que pudieran establecer subcontratas con aquel.



## **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ESPINOSO DEL REY**

---

La empresa adjudicataria deberá aportar documentación acreditativa que demuestre la disponibilidad de un servicio atención 24 horas al día, para actuaciones en averías o incidencias objeto del contrato.

### **7.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE.**

El adjudicatario se hace expresamente responsable de garantizar el cumplimiento de toda la normativa vigente aplicable a cada una de las instalaciones obras e infraestructuras objeto del contrato, en cuanto a operaciones de mantenimiento, seguridad y salud, medioambiental, estén o no recogidas en este contrato.

### **8.- GARANTÍA DE LOS TRABAJOS.**

En relación con las prestaciones objeto del presente contrato y en lo que se refiere al plazo de garantía, se estará a lo dispuesto con carácter general en la Ley de Contratos del Sector Público, fijándose ésta en el plazo de un año con carácter general.

El adjudicatario deberá delimitar el recinto de las obras, cuando éstas comporten riesgo para las personas. Los elementos de protección empleados se mantendrán en todo momento en perfecto estado de conservación y señalización.