

## **ANEXO 3. CONTRATO DE CONCESION DE OBRA PUBLICA DE ACONDICIONAMIENTO, REMODELACION , CONSERVACION Y EXPLOTACION DEL CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL DUQUESA VILLAHEMOSA**

### **CONDICIONES DE MANTENIMIENTO**

La conducción de las instalaciones debe comprender la puesta en marcha diaria y cuantas manipulaciones se requieran en la misma para que en todo momento y en cualquier dependencia del edificio existan las condiciones de confort y/o servicio certificadas en la puesta en marcha inicial, de acuerdo a los horarios de funcionamiento de las dependencias.

La empresa adjudicataria, bien sea con personal propio o a través de empresas especializadas, deberá llevar a cabo el mantenimiento del edificio y de las instalaciones, equipos y sistemas que lo integran, según los criterios que se exponen a continuación.

1.- Los criterios racionales de mantenimiento del edificio y sus instalaciones, se basan en cuatro objetivos fundamentales, sobre los cuales se desarrollan las operaciones de mantenimiento, siendo dichos objetivos los siguientes:

1. Seguridad de las personas y los bienes.
2. Ahorro Energético y elevado rendimiento.
3. Confort idóneo.
4. Vida útil elevada de los equipos.

2.- Las operaciones a realizar y las periodicidades con que deben llevarse a cabo serán las establecidas en la siguiente reglamentación:

- (RD 1027/2007, de 20 de julio), Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y sus Instrucciones Técnicas Complementarias
- (RD 919/2006, de 28 de julio) Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus Instrucciones técnicas complementarias "ICG"
- Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (en lo no afectado por el Reglamento anterior).
- (RD 2085/1994, de 20 de octubre), Reglamento de instalaciones petrolíferas y las Instrucciones Técnicas Complementarias "MI-IP", especialmente la MI-IP03 Instalaciones petrolíferas para uso propio (RD 1427/1997, de 15 de Septiembre).
- (Orden de 30 de marzo de 2007 del Departamento Industria, Comercio y Turismo de la D.G.A.), Regula el procedimiento de acreditación del cumplimiento de las condiciones de seguridad industrial de las instalaciones receptoras de combustibles gaseosos y de las instalaciones de almacenamiento de gases licuados del petróleo en depósitos fijos, adaptándolo a la nueva legislación .
- (RD 1244/1979), el Reglamento de aparatos a presión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias "MIE-API"
- (RD 769/1999, de 7 mayo), Dicta las disposiciones de aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo, 97/23/CE (LCEur 1997\1971), relativa a los equipos de presión y modifica el Reglamento de aparatos a presión
- *Reglamento sobre los criterios higiénico sanitarios para la prevención y control de la legionelosis (R.D. 865/2003).*
- *Normativa vigente sobre tratamiento de residuos.*
- (RD 3099/1977, de 8 de septiembre) Reglamento de Seguridad para Plantas e

Instalaciones Frigoríficas y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (Orden de 24 enero 1978)

- (Real Decreto 842/2002, de 2 agosto )*Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y Instrucciones Técnicas Complementarias MI.BT.*
- (Real Decreto 3275/1982, de 12 noviembre), Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación y sus Instrucciones Técnicas Complementarias MIE-RAT (Orden de 6 julio 1984)
- *Normas Técnicas Particulares de Eléctricas Reunidas de Zaragoza, S.A.- ENDESA.*
- (Real Decreto 1890/2008, de 14 noviembre), Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07
- Normas Técnicas Municipales para Instalaciones de Alumbrado Público (acuerdo 19 de mayo de 2003)
- Norma Tecnológica NTE-IEE Instalaciones de Electricidad - Alumbrado Exterior.
- Guía sobre la Iluminación de Interiores de la CIE.
- Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente.
- Norma Tecnológica NTE-ICR Instalaciones de Radiación.
- Norma Tecnológica NTE-ICC Instalaciones Climatización Calderas.
- Norma Tecnológica NTE-ISV Instalaciones de Salubridad Ventilación.
- Norma Tecnológica NTE-IFC Instalaciones de Fontanería Agua Caliente.
- Norma Tecnológica NTE-IFF Instalaciones de Fontanería Agua Fría.
- Norma Tecnológica NTE-IFR Instalaciones de Fontanería Riego.
- Norma Tecnológica NTE-IEP Instalaciones de Electricidad - Puesta a Tierra.
- Norma Tecnológica NTE-IER Instalaciones de Electricidad - Red exterior.
- Reglamento Sobre Instalaciones de Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación.
- Norma Tecnológica NTE-IET instalaciones de Electricidad Centros de Transformación.
- Instrucciones Técnicas sobre Alumbrado Público de la Diputación General de Aragón.
- Normas Técnicas Municipales para Instalaciones de Alumbrado Público del Ayuntamiento de Zaragoza.
- Depreciación y Mantenimiento de Instalaciones de Alumbrado Público Publicación CIE nº 33 A.
- *Norma Tecnológica NTE-IEE Instalaciones de Electricidad - Alumbrado Exterior.*
- Recomendaciones de la CIE Guía sobre la Iluminación de Interiores de la CIE.
- Norma Tecnológica NTE-IEI Instalaciones de Electricidad - Alumbrado Interior.
- Norma Tecnológica NTE-IEI Instalaciones de Electricidad - Alumbrado Interior.
- (RD 2816/1982, de 27 agosto), Reglamento General de Policía de Espectáculos públicos y actividades recreativas
- (RD 223/2008, de 15 de febrero), Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- (Ley del Gobierno de Aragón 11/2005, de 28 diciembre) Ley de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Aragón
- (Ley 37/2003, de 17 noviembre) Ley del Ruido y su desarrollo reglamentario correspondiente.
- (RD 1367/2007, de 19 octubre) Desarrolla la Ley del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- (RD 314/2006), Código Técnico de la Edificación y sus Documentos Básicos
- (RD 1942/1993, de 5 de noviembre) Reglamento instalaciones de protección contra

- incendios, y normativa que lo desarrolla
- La Ordenanza Municipal de Protección contra Incendios de Zaragoza
  - Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
  - (Ley 30/95) Ley de Prevención de Riesgos Laborales y su desarrollo reglamentario correspondiente.
  - (Ley 32/2003, de 3 noviembre) Ley General de Telecomunicaciones y su desarrollo reglamentario correspondiente.
  - (Real Decreto 863/2008, de 23 mayo), Reglamento de desarrollo de la Ley General de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico.
  - Normas Tecnológicas NTE que les sean de aplicación.
  - Reglamento de Aparatos Elevadores e Instrucciones Técnicas Complementarias.
  - Norma Tecnológica NTE-IPF Instalaciones de Protección contra el fuego.
  - Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
  - Norma Tecnológica NTE-IAT Instalaciones Audiovisuales - Telefonía.
  - Normas Técnicas Particulares de Telefónica.
  - Norma Tecnológica NTE-IAM Instalaciones Audiovisuales - Megafonía.
  - Norma Tecnológica NTE-IAV Instalaciones Audiovisuales - Vídeo en circuito cerrado.
  - Norma Tecnológica NTE-IAX Instalaciones Audiovisuales - Telex.
  - Norma Tecnológica NTE-IAA Instalaciones Audiovisuales
  - Norma Tecnológica NTE-IPP Instalaciones de Protección - Pararrayos.
  - Norma Tecnológica NTE-ITA Instalaciones de Transporte - Ascensores.
  - Normativa de Radiodifusión y Televisión.
  - Normas UNE, CEI, ISO, DIN, ANSI, etc.
  - Normativa sobre seguridad y vigilancia.
  - Asimismo se dará cumplimiento a cualquier otra normativa vigente concordante en la materia con las instalaciones a conducir y mantener en la instalación.

### 3.- El mantenimiento comprende los siguientes tipos de trabajos:

**Mantenimiento preventivo:** Comprende los trabajos de cualquier naturaleza, de carácter fijo y periódico, que tienen por objeto cumplir la normativa de obligado cumplimiento utilizando repuestos originales del fabricante.

**Mantenimiento correctivo ordinario:** Incluye los trabajos aleatorios en su naturaleza y periodicidad, de carácter imprevisible y puntual que tienen por objeto acometer reparaciones de averías y daños.

En la realización del servicio se procurará no impedir el desarrollo de las actividades que habitualmente se realizan en los espacios deportivos, salvo imposibilidad física o avería grave.

Para las actuaciones de mantenimiento correctivo ordinario se utilizarán repuestos originales.

**Mantenimiento correctivo extraordinario:** Incluye los trabajos no periódicos pero programables necesarios para solucionar o paliar problemas que tienen su principal causa la edad de las instalaciones: renovación de elementos obsoletos física o normativamente, adecuaciones exigidas reglamentariamente, adecuaciones y/o reparaciones a realizar obligatoriamente por inspecciones de Organismos de Control Autorizados, etc.

Para las actuaciones de mantenimiento correctivo extraordinario se utilizarán repuestos originales del fabricante.

Registro de las operaciones de mantenimiento de La empresa adjudicataria llevará un registro de las operaciones de mantenimiento de cada instalación en que se reflejarán los resultados de las operaciones realizadas, fecha de la actuación, materiales, observaciones y todas las observaciones que se crean oportunas.

Trabajos de asistencia técnica de Trabajos de apoyo a los de mantenimiento y conservación, necesarios para el control, supervisión o programación de los mismos:

- Asistencia técnica de información. Elaboración y mantenimiento al día de una Base de Datos con una Ficha por Edificio en la que se registre como mínimo:
  - a) Relación de maquinas, equipos, motores, etc., con: marca, modelo, características generales, etc.
  - b) Descripción de las reparaciones de importancia, reformas y adecuaciones.
  - c) Estado de seguimiento del Mantenimiento Preventivo.
  - d) Relación de intervenciones de mantenimiento correctivo ordinario con fechas de inicio y de finalización
  - e) Intervenciones o incidencias extraordinarias con fechas de inicio y de finalización.

La totalidad de las fichas deberá estar realizada al término de los seis primeros meses del contrato.

Las fichas se deberán realizar en soporte informático compatible con Microsoft Office y deberán entregar una copia actualizada al Servicio de Instalaciones Deportivas.

- Asistencia técnica a requerimiento a empresa adjudicataria del mantenimiento presentará:

- a) Memorias valoradas y presupuestos requeridos sobre intervenciones concretas o estimaciones globales de gasto.
- b) Inspección y comprobación de instalaciones, utilizando los servicios de laboratorio o los especialistas que en cada caso sean necesarios para poder dictaminar sobre la materia que se indique.
- c) Evacuación de informes periciales especializados o asesoramiento en estos, según se requiera.
- d) Elevar y proponer a la Propiedad para su conformidad y realización posterior con cargo adicional las modificaciones y adaptaciones a nuevas disposiciones legislativas, reglamentarias u otras, ordenadas por Organismos Nacionales, Autonómicos, Provinciales y/o Compañía de Seguros o suministradores de electricidad.

4.- Siempre que una norma lo exija, el mantenimiento deberá llevarse a cabo por empresas mantenedoras o por mantenedores debidamente autorizados.

## 5.- Tipos de instalaciones.-

Las instalaciones objeto de conducción y mantenimiento, comprenden las siguientes:

### 5.1. Gestión técnica centralizada de climatización y derivadas

- Sala de Control de Climatización y otras instalaciones, con su correspondiente equipamiento e Instrumentación.

### 5.2. Climatización.

- Bombas de Calor aire agua.
- Grupos Electrobombas.
- Acondicionadores.
- Climatizadores.
- Fancoils.
- Inductores
- Equipos autónomos de expansión directa en salas eléctricas.
- Cabinas y conjuntos de extracción. Extractores.
- Equipamiento Climatización que comprende: vasos de expansión, intercambiadores, válvulas, dilatadores, filtros, reductores, desgasificadores, interruptores, presostatos, termostatos, sondas, detectores, servomotores, reguladores, manómetros, antivibratorios, termómetros, etc.
- Puesto Central para control de temperaturas, equipos medidores de nivel en pozos, filtros de agua, salas de máquinas, etc.

### 5.3. Fontanería

- Equipamiento mecánico de los depósitos de agua.
- Acumuladores de agua caliente sanitaria.
- Grupos de presión para fluxores y para distribución de agua potable.
- Bombas de transporte agua caliente sanitaria y de elevación de fecales.
- Equipamiento sanitario.
- Equipos de regulación de temperatura de agua caliente.
- Valvulería, tuberías, etc.
- Aljibe y sus elementos.

### 5.4. Gestión técnica centralizada de electricidad y derivadas.

- Control técnico centralizado de Electricidad y otras instalaciones, con su correspondiente equipamiento e instrumentación.

### 5.5. Electricidad

- Centro de Transformación con sus correspondientes transformadores, aparellaje, equipos de medición, salas, etc.
- Baterías de condensadores para compensación reactiva.
- Grupos electrógenos.
- Cuadro generales de protección y distribución en baja tensión, cuadros secundarios, circuitos de fuerza, alumbrado y maniobras, instalación y alimentación de las distintas dependencias e instalaciones, etc.
- Iluminación Interior compuesta por luminarias y pantallas con sus correspondientes lámparas y equipos, apliques, aparatos autónomos de emergencia y señalización, etc.
- Alumbrado exterior compuesto por cuadro de maniobras, columnas, proyectores y luminarias con sus correspondientes lámparas y equipos,

líneas eléctricas, etc.

#### 5.6. Cableado estructural Voz-Datos

- Armarios RACK con centralita telefónica, teléfonos, canalizaciones, red estructurada de voz y datos, salas de comunicaciones, etc.

#### 5.7. Prevención y extinción de incendios

- Grupo de presión de incendios.
- Centralita de detección de incendios y detectores.
- Baterías de botellas de gas F-13, controles de disparo valvulería, tuberías y boquillas de difusión.
- Equipos de manguera, extintores, etc.
- Aljibes, salas, cuartos, etc..

#### 5.8. Seguridad y vigilancia

- Detectores de presencia, módulos de interconexión, sirenas, equipos de circuitos cerrado de T. V. de interior y exterior, cámaras móviles y fijas, etc.

#### 5.9. Instalaciones varias

- Instalación de saneamiento
- Instalación de ascensores.
- Instalación de persianas.
- Aparcamiento.
- Cubiertas, azoteas, etc.
- Salas y cuartos de instalaciones y de servicios.
- Otras instalaciones, etc..

### 6.- Operaciones de conducción y mantenimiento.-

Las operaciones de conducción y mantenimiento de las instalaciones de gestión técnica centralizada (G.T.C.C.E.), climatización, fontanería, electricidad, megafonía, telefonía, televisión, ascensores, prevención de incendios y otras instalaciones del C.D.M. DUQUESA VILLAHERMOSA serán las establecidas en los apartados siguientes:

#### a.- Operaciones en salas de control:

La conducción y mantenimiento en lo relativo a las Salas de Control de instalaciones se ajustará a las siguientes líneas de actuación.

- a) Verificación del cumplimiento de las partes del programa de gestión, del propio programa o de las subrutinas cuyo correcto funcionamiento impliquen operaciones de telemando cuya función sea de seguridad, tales como señales de alarmas de sobrecalentamiento de equipos, de condiciones de baja seguridad o de suciedad en los equipos, sobrecargas mecánicas o eléctricas, de el sistema de gestión de electricidad, de iluminación, de las alarmas analógicas y digitales de los diferentes circuitos de las instalaciones eléctricas, así como todo tipo de señales en cuestiones de seguridad.
- b) Verificación de las unidades de proceso, estado de los discos, limpieza de los mismos, de las cabezas lectoras, del polvo de las tarjetas enchufables, etc.
- c) Comprobación de la ventilación mecánica de las unidades de disco, de los filtros de aire, de los cojinetes de los ventiladores, etc.

b.- Operaciones en instalaciones de climatización:

La conducción y mantenimiento de la instalación de Climatización del Centro Deportivo Municipal Duquesa Villahermosa tendrá en cuenta estas operaciones:

a) Operaciones que influyen sobre la Seguridad:

- Disparo de los presostatos de alta y de baja presión.
- Disparo de los presostatos de engrase.
- Disparo de niveles de alta y baja capacidad de fluidos.
- Comprobación de contaminantes gaseosos perjudiciales para la Salud.
- Comprobación del tarado de las válvulas de seguridad.

b) Operaciones que influyen sobre el rendimiento:

- Test completo de consumo con los parámetros correctos.
- Estado de alineación de transmisiones.
- Estado de tensado de correas.
- Estado de engrase de cojinetes.
- Estado de material que trabaje por fricción.
- Limpieza de filtros de agua y aire.
- Limpieza de superficies de intercambio térmico.

c) Operaciones que influyen sobre el Confort:

- Verificación de los ajustes de temperatura en sondas.

d) Operaciones que influyen sobre vida útil de equipos.

- Limpieza de equipos y de las zonas donde se encuentran.
- Mantenimiento de la caída de tensión dentro de los límites aceptables.
- Mantenimiento del calibre de las protecciones dentro de los valores adecuados.
- Pintura de los soportes y anclajes.

c.- Operaciones en instalaciones de fontanería:

La conducción y mantenimiento de las instalaciones de Fontanería, tendrá en cuenta estas operaciones:

a) Operaciones que influyen sobre la seguridad.

- Disparo de presostatos de alta presión.
- Disparo de termostatos de alta temperatura.
- Disparo de los niveles de capacidad y de fecales.
- Comprobación del tarado de las válvulas de seguridad.

b) Operaciones que influyen sobre el Rendimiento.

- Estado de alineación de transmisiones.
- Estado de engrase de cojinetes.
- Estado de cojinetes.

- Estado del material que trabaje por fricción.
- Limpieza de filtros de agua.
- Limpieza de superficies de intercambio térmico.

c) Operaciones que influyen sobre el Confort.

- Verificación de los ajustes de temperatura en sondas y termostatos.
- Verificación del funcionamiento de grifos, válvulas y fluxores.
- Verificación del funcionamiento de desagües, fecales, cisternas e inodoros.

d) Operaciones que influyen sobre la vida útil de los equipos.

- Limpieza de las superficies externas de los equipos.
- Pintura de las superficies externas de los equipos.
- Limpieza de las salas que contienen equipos.

e) Criterios higiénico-sanitarios de prevención y control de la Legionella.

- Elaboración de un registro.
- Fechas de revisiones.
- Fechas de limpieza.
- Fechas de desinfección.
- Protocolos seguidos.
- Productos empleados, dosis y tiempos de actuación.
- Fechas y resultados analíticos.
- Certificados.
- Operaciones a realizar en el circuito de agua sanitaria:

Anualmente:

1. Limpieza exhaustiva de la instalación (además en casos de: puesta en marcha. tras parada superior a un mes, tres reparaciones o a instancia de autoridad sanitaria).
2. Revisión general del correcto funcionamiento de toda la instalación.
3. Revisión general del correcto funcionamiento de toda la instalación.
4. Temperatura en todos los grifos y duchas.

Trimestralmente:

5. Revisión de depósitos acumuladores y aljibes.

Mensualmente:

6. Revisión de puntos terminales de la red, grifos y duchas.
7. Temperatura en el depósito de agua fría y en punto aleatorio del circuito de agua fría (<20° C).
8. Temperatura en un punto próximo a la salida del agua caliente y en un punto distante (>50°C).

Semanalmente:

9. Abrir grifos y dejar correr el agua de zonas cerradas o inutilizadas.

Diariamente:

10. Temperatura del depósito de agua caliente (>60°C), si la hubiera.
11. Nivel de cloro residual libre (0,2 – 0,8 ppm.)



d.- Operaciones en instalaciones de electricidad:

La conducción y mantenimiento de las Instalaciones Eléctricas, tendrá en cuenta las siguientes operaciones:

a) Operaciones que influyen sobre la Seguridad

- Disparo de los elementos automáticos de protección en Media Tensión y Baja Tensión, tales como magnetotérmicas, diferenciales, etc.
- Comprobación de calentamiento excesivos de los equipos de maniobra y receptores.
- Comprobación del consumo de los circuitos.
- Comprobación de las protecciones de puesta a tierra de las masas no activas.
- Comprobación del aislamiento de receptores y circuitos.

b) Operaciones que influyen sobre el rendimiento.

- Limpieza de lámparas, cristales y ópticas de los aparatos de alumbrado.
- Equilibrado de fases de los circuitos.
- Limpieza de los filtros de los grupos electrógenos.
- Limpieza de zonas y rejillas de ventilación de transformadores, grupos de socorro, cuadros de maniobras, etc.

c) Operaciones que influyen sobre el Confort.

Comprobación y ajuste de la tensión a valores nominales para que los equipos trabajen a pleno rendimiento.

d) Operaciones que influyen sobre vida útil de equipos.

- Limpieza de equipos y de las zonas donde se encuentran.
- Mantenimiento de la caída de tensión dentro de los límites aceptables.
- Mantenimiento del calibre de las protecciones dentro de los valores adecuados.
- Pintura de los soportes y anclajes.

e.- Operaciones en instalaciones de comunicaciones:

La condición y mantenimiento de las Instalaciones de voz-datos , tendrá en cuenta las siguientes operaciones:

a) Operaciones que influyen sobre la seguridad y Rendimiento.

- Limpieza de los aparatos receptores
- Comprobación del correcto funcionamiento de los armarios distribuidores Rack, centralita telefónica y de los teléfonos.
- Verificación de la orientación de antenas de televisión.

b) Operaciones que influyen sobre la vida útil de los equipos

- Limpieza del entorno donde se ubican los equipos.
- Limpieza de los equipos de captación (antenas).
- Repaso de conexiones en equipos y tomas.

f.- Operaciones en instalaciones contra incendios:

La conducción y mantenimiento de las Instalaciones de prevención y extinción de Incendios , tendrá en cuenta las siguientes operaciones:

a) Operaciones que influyen sobre la Seguridad.

- Comprobación del estado de funcionamiento de los detectores mediante simulación de incendio.
- Comprobación del funcionamiento de la secuencia de seguridad (detección, extinción, paro ventilación mecánica, etc.)
- Disparo de los presostatos de alta y baja presión del grupo de incendio.
- Comprobación del tarado de las válvulas de seguridad.
- Comprobación de los equipos de manguera.
- Comprobación del nivel del depósito de incendio.
- Reposición y timbrado de los extintores y gas.

b) Operaciones que influyen sobre el Rendimiento

- Limpieza de detectores.
- Limpieza de centralita.
- Estado de alineación de transmisiones.
- Estado de tensado de correas.
- Estado de cojinetes.
- Estado del material que trabaja por fricción.

c) Operaciones que influyen sobre la Vida útil de los equipos.

- Limpieza de las superficies externas de los equipos.
- Pintura de las superficies externas de los equipos.
- Limpieza de las salas que contienen equipos.

d) Operaciones para prevención y control de la legionella en el circuito de agua contraincendios:

Anualmente:

1. Limpieza exhaustiva del aljibe haciéndolo coincidir con la prueba hidráulica del sistema contraincendios.

g.- Operaciones en instalaciones de seguridad y vigilancia:

La conducción y mantenimiento de las Instalaciones de Seguridad y Vigilancia tendrá en cuenta las siguientes operaciones:

a) Operaciones que influyen sobre la seguridad y rendimientos.

- Verificación del ajuste correcto de las ópticas de las cámaras.
- Limpieza y orientación correcta de los detectores magnetotérmicos.
- Comprobación de las conexiones de los módulos de interconexión.
- Comprobación del ajuste correcto de los monitores.

b) Operaciones que influyen sobre la vida útil de los equipos.

- Limpieza de los equipos.
- Verificación del estado idóneo de los soportes, detectores y telecámaras.
- Limpieza del cuarto de control de vigilancia.

h.- Operaciones en la gestión centralizada de climatización:

La instalación de gestión técnica centralizada de climatización será revisada, realizando el mantenimiento preventivo durante una semana (5 días laborables de un mínimo de 40 horas en total) por empresa integradora del propio fabricante. A tal efecto se deberá justificar adecuadamente tal situación.

Las operaciones que se deberán llevar a cabo durante dicha semana de trabajo serán las siguientes:

- Inspección visual de componentes por envejecimiento y corrosión
- Medida de variables y comprobación con consigna.
- Informe de defectos y sugerencia de acciones correctivas.
- Evaluación del estado tecnológico y sugerencias de mejora si procede.
- Comprobación de estado de la tecnología y sugerir actualizaciones.
- Informe de la funcionalidad de los elementos listados.
- Comprobación de los puntos de consigna y comparación con los originales.
- Comprobación y ajuste de los parámetros de control para optimizar el sistema.
- Informe del funcionamiento general del sistema y sugerir mejoras.
- Realizar copias de seguridad.
- Poner a disposición las copias si fuera preciso.

i.- Operaciones en instalaciones varias:

La conducción y mantenimiento de las instalaciones varias, tales como pararrayos, Antenas , Ascensores, Grupos de Socorro; UPS dinámica, se ajustará a lo establecido en los siguientes epígrafes:

a) La conducción y mantenimiento de la instalación de pararrayos tendrá en cuenta las siguientes operaciones:

- Limpieza de la cabeza captadora.
- Comprobación del estado de la toma de tierra.
- Verificación del buen estado de los aisladores y soportes mecánicos.
- Pintura de los herrajes.

b) La conducción y mantenimiento de la instalación de antenas tendrá en cuenta estas operaciones:

- Limpieza de las parábolas.
  - Ajuste de orientación de las antenas.
  - Limpieza y ajuste de los amplificadores.
  - Comprobación de la señal captada por los equipos.
  - Pintura de los soportes.
- c) La conducción y mantenimiento de la instalación de los ascensores tendrá en cuenta las siguientes operaciones:
- a) Operaciones que influyen sobre la seguridad y rendimiento:
- Comprobación del perfecto estado de las transmisiones.
  - Engrase de las partes sometidas a fricción.
  - Comprobación de la adecuada puesta a punto.
  - Comprobación del equilibrio de los frenos.
  - Comprobación del funcionamiento correcto de las alarmas.
- b) Operaciones que influyen sobre el confort y vida útil de los equipos.
- Limpieza de las cabinas.
  - Repaso y lubricación de las transmisiones.
  - Limpieza del motor y comprobación de calentamientos excesivos.
  - Pintura de las superficies externas de los equipos.
- d) La conducción y mantenimiento de las instalaciones de Grupos de Socorro tendrá en cuenta las siguientes operaciones:
- a) Operaciones que influyen sobre la seguridad y rendimiento.
- Comprobación del estado de las transmisiones.
  - Engrase de cojinetes y elementos de fricción.
  - Limpieza de los equipos.
  - Comprobación de las protecciones eléctricas y mecánicas.
  - Comprobación de la tensión de alimentación de equipos.
  - Pintura de los soportes.
- e) La conducción y mantenimiento de la UPS dinámica tendrá en cuenta las siguientes operaciones:
- a) Operaciones que influyen sobre la seguridad y rendimiento.
- Comprobación del estado de las transmisiones.
  - Engrase de cojinetes y elementos de fricción.
  - Limpieza de los equipos.
  - Comprobación de las protecciones eléctricas y mecánicas.
  - Comprobación de la tensión de alimentación de equipos.
  - Comprobación de la temperatura de los equipos.
  - Comprobación de los parámetros eléctricos.

adjudicataria, del edificio, instalaciones, equipos y sistemas.-

1. Verificar y fiscalizar la gestión del mantenimiento del edificio por parte de la Empresa, a cuyo efecto podrá inspeccionar la realización de los mantenimientos establecidos y la documentación relacionada con los mismos, y dictar las órdenes oportunas cuando considere que no se están realizando correctamente.

A este respecto la Empresa Adjudicataria vendrá obligada a facilitar al Ayuntamiento de Zaragoza, cuantas veces se requiera, el acceso a las instalaciones y locales, dando cuenta de cuantas operaciones de conducción y mantenimiento se realicen.

2. Imponer a la Empresa Adjudicataria las correcciones pertinentes por razón de las infracciones que cometiere.