

Referencia:	2024/52Y/PATR_CADTV
Procedimiento:	Concesiones Administrativas
Edificaciones (MSM2)	

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO POR ADJUDICACIÓN DIRECTA ESTADIO DE FÚTBOL BUTARQUE, CAMPO DE FÚTBOL JESÚS POLO Y PARCELA 0.17 D5 PARA LA CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN DE UN COMPLEJO DEPORTIVO

CLAUSULAS TÉCNICAS:

1. OBJETO

Se trata de regular las condiciones técnicas relativas a la conservación, mantenimiento, vigilancia y control de accesos de las edificaciones, instalaciones e infraestructuras existentes y futuras en los bienes objetos de la concesión:

-Estadio Municipal de Butaque situado en la C/ Arquitectura nº 6 de Leganés con referencia catastral 5256407VK3655N0001 SE con una extensión de 68.280m² con fecha de construcción 1995 para uso deportivo y una superficie construida de 32.842 m² y Campo de futbol anexo Jesús Polo. Inmueble urbano reseñado en el inventario de bienes municipal con los números 939,1142,1148,1247 y 1251, de su epígrafe, situado en el polígono 5 parcelas 198,164,166 y 197. Inscrito en el Registro de la Propiedad de Leganés con los números de finca 1227,13904,13720 y 2317

-Parcela urbana, en el término municipal de Leganés, en el polígono denominado “Leganés Norte.” Linda al Norte y Este con la Ronda noroeste de Leganés, al Sur con la parcela 0.18 E 5 y al Oeste con la sexta avenida y con la parcela 0.16R4 y construcción de un complejo deportivo en dicha parcela.

2. FACULTAD DE INSPECCIÓN DE LAS INSTALACIONES OBJETO DE LA CONCESIÓN

El Ayuntamiento de Leganés, por medio de sus Servicios Técnicos de la Concejalía competente en materia de Obras, Mantenimiento e Infraestructuras podrá inspeccionar en todo momento al personal y su trabajo, así como comprobar la ejecución de las obras y/o trabajos de conservación y mantenimiento realizados cuando lo considere oportuno, estando el concesionario obligado a facilitar con sus medios materiales y personales, lo necesario para realizar las inspecciones indicadas, con la sola comunicación de la inspección 48 horas antes al concesionario.

3. CONDICIONES TÉCNICAS Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO EN OBRAS DE NUEVA EJECUCIÓN

Toda obra de cualquier tipo que exceda los trabajos de conservación y mantenimiento de las edificaciones e instalaciones actuales deberá notificarse a la Concejalía competente en materia de urbanismo, industrias, Obras, Mantenimiento e Infraestructuras competentes del Ayuntamiento de Leganés, previamente a su ejecución. Así mismo, deberá acompañar un Proyecto de Ejecución firmado por técnico competente según la normativa de aplicación vigente en el momento, que defina las obras que se pretende ejecutar en las edificaciones y/o instalaciones mencionadas. El Proyecto de Ejecución deberá presentarse al Ayuntamiento para su revisión y estudio hasta

notificar al concesionario la aprobación por la Junta de Gobierno Local (JGL) y la obtención en su caso conforme a la normativa vigente de cuantos permisos y licencias fuesen preceptivos.

La documentación incluida en el Proyecto de Ejecución de Obra tanto gráfica como escrita, deberá desarrollar la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos, y definir la obra en su totalidad. Su contenido reglamentario deberá ser suficiente para la obtención de los correspondientes permisos o licencias para iniciar las obras. Igualmente deberá disponer de toda la documentación y autorizaciones necesarias para el posterior desarrollo de la actividad objeto de la concesión y estará firmado por técnico con atribuciones profesionales para la misma y visado por el Colegio profesional pertinente.

Todas las actuaciones que correspondan a la definición de una obra, proyectos de obras, instalación o apertura que el adjudicatario necesitara presentar estarán conforme a la legislación vigente en cada momento y serán informados por la concejalía con competencias y aprobados por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Leganés.

El concesionario estará obligado a la adaptación de cualquier espacio, infraestructura o instalación concesionada, a la normativa vigente (salvo mención expresa en contra en este documento) en todo momento por su cuenta y previa autorización municipal.

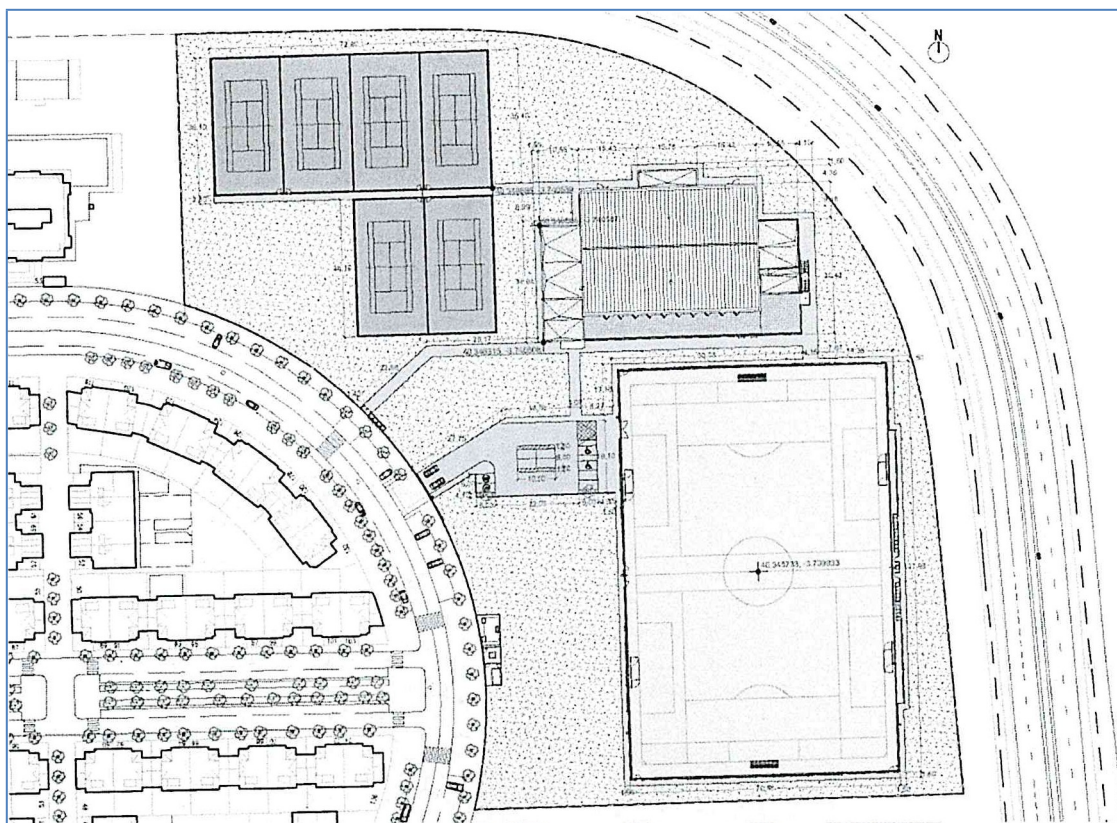
El concesionario deberá presentar el programa de trabajo previamente al inicio de la obra, así como las actualizaciones relativas al mismo que pudieran surgir durante el desarrollo de los trabajos. Se deberá tener en cuenta que el concesionario, con una antelación de treinta días hábiles, comunicará por escrito a la Concejalía competente en materia de Obras, Mantenimiento e Infraestructuras o la que tuviera competencia en la materia solicitada del Ayuntamiento de Leganés, la fecha prevista para la terminación de las obras, a efectos de que pueda comprobar su ejecución y fijar fecha de recepción de la misma.

3.1 Ejecución de las obras en la parcela de Leganés-Norte.

La obligatoriedad de ejecutar y realizar las obras del complejo deportivo a desarrollar por el concesionario en la denominada parcela O.17 D5 se sujetará al estudio económico dispuesto y que debe cumplir las siguientes condiciones:

- ORDENACIÓN GENERAL Y URBANIZACIÓN, incluyendo el cerramiento general de la parcela, la pavimentación de zonas peatonales, una zona de acceso de vehículos incluyendo dotación de aparcamiento, así como una zona reservada para centro de transformación.
- 1 CAMPO DE FUTBOL 11 de hierba artificial, con barandilla perimetral, alumbrado, drenaje, marcaje, redes parabalones, equipamiento, así como vestuarios de jugadores y árbitros, y aseos públicos integrados en el edificio de la sala polideportiva.
- 6 PISTAS DE TENIS con cerramiento perimetral, alumbrado, drenaje, marcaje, equipamiento, así como vestuarios integrados en el edificio de la sala polideportiva.
- 1 SALA POLIDEPORTIVA, incluyendo además de la sala polivalente, y los vestuarios de fútbol y de tenis mencionados anteriormente, un área de vestíbulo y administración, una enfermería, un estar de personal, vestuarios de sala, vestuarios de árbitros, vestuario de profesores, un almacén, un área de instalaciones y servicios, así como un graderío en planta primera con aseos públicos y una zona de terraza al aire libre con bar.

La ordenación del conjunto, que en cualquier caso su presupuesto no rebasara el contemplado en la memoria económica, estará conforme la siguiente disposición:



En cuanto al resto de proyectos de obras, instalación o apertura que el adjudicatario necesitara presentar estarán conforme a la legislación vigente en cada momento y serán informados por la concejalía con competencias y aprobados por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Leganés. El concesionario estará obligado a la adaptación de cualquier espacio, infraestructura o instalación concesionada, a la normativa vigente en todo momento por su cuenta (excepto en lo referente a la instalación de Leganés- Norte) y previa autorización municipal.

4. RÉGIMEN DE USO. OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO EN TRABAJOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

4.1. Edificaciones e instalaciones contenidas, en la parcela con referencia catastral 5256407VK3655N0001SE

Corresponderá al concesionario asumir el coste de la tramitación administrativa, documentación técnica y ejecución material de todo tipo de obra necesaria para la adecuación y cumplimiento de cualquier normativa vigente o de posterior aprobación que afecte a cualquier ámbito normativo reglamentario de obligado cumplimiento, relativa a la concesión y/o posterior actividad de la Instalación Deportiva. Cualquier intervención que requiera la ejecución de una obra que no sea considerada estrictamente como mantenimiento o conservación, se registrará cumpliendo el apartado correspondiente de las condiciones técnicas.

Corresponde al concesionario gestionar las instalaciones de acuerdo con las instrucciones que se establecen en el presente documento y el cumplimiento de cualquier normativa en vigor al respecto.

4.1.1 Obligaciones relativas a la sostenibilidad y medio ambiente:

El concesionario deberá cumplir con las obligaciones que se deriven de los compromisos que la Concejalía competente en materia de Obras, Mantenimiento e Infraestructuras del Ayuntamiento de Leganés adquiera en materia de medio ambiente y sostenibilidad. En todo caso, estará sujeto a las siguientes obligaciones en esta materia:

1. Cumplimiento de la normativa vigente en materia de medio ambiente y sostenibilidad.
2. Optimización del uso del agua en tareas de limpieza.
3. Correcta gestión medioambiental de los residuos generados como consecuencia de la realización de sus actividades.
4. Cumplimiento de las indicaciones de la Concejalía competente en materia de Obras, Mantenimiento e Infraestructuras del Ayuntamiento de Leganés que sean consecuencia o deriven de la normativa vigente y aquellos manuales para el Mantenimiento ambientalmente correcto de los edificios públicos del Ayuntamiento y/o los Catálogos de productos de bajo impacto ambiental para el mantenimiento y la rehabilitación de los edificios del Ayuntamiento.
5. Empleo de productos en el sistema de climatización respetuosos con la capa de ozono.
6. Sustitución de luminarias, cuando sea necesario, optando por lámparas de bajo consumo y, en su caso, las que sean más respetuosas con el medio ambiente (lámparas de sodio, etc...).
7. Realización de las oportunas comprobaciones que ayuden a la prevención de fugas.

4.1.2 Obligaciones relativas al mantenimiento de las instalaciones deportivas objeto de la concesión en la parcela con referencia catastral 5256407VK3655N0001SE

Los trabajos comprenderán la conservación y mantenimiento para el cumplimiento de toda la normativa vigente, durante el periodo de la concesión, y para el adecuado funcionamiento del edificio y parte de la parcela, para el uso al que está destinado, consistiendo en:

1. Mantenimiento y conservación de la instalación. Estos trabajos, se realizarán por empresas especializadas en el sector, y se deberá acreditar mediante factura y presupuesto. El concesionario será responsable de todos aquellos defectos, averías producidas por las obras de ejecución y por lo tanto las reparaciones de las mismas serán a cargo del concesionario. También serán por cuenta del concesionario las obras necesarias de actualización, rehabilitación, reparación, gran reparación, nueva implantación necesarias para cumplir con la normativa vigente en cada momento de todas las instalaciones, infraestructuras, edificaciones, etc. de la concesión.
2. Realización de las correspondientes inspecciones periódicas incluyendo las inspecciones legales reglamentarias OCAS y acometer las deficiencias que pudieran detectarse para el correcto funcionamiento de las instalaciones. El coste de los trabajos para corregir las deficiencias que se detecten, serán a cargo del concesionario.
3. Aportación de maquinaria y equipos.
4. Información de servicios y actividades que se presten.
5. Atención al público y control de accesos.
6. Limpieza necesaria tanto en interior como en exterior de las instalaciones siempre que esté dentro de la zona concesionada.
7. Vigilancia y control.
8. Limpieza de toda la concesión interior y exterior, exceptuando la zona de aprovechamiento especial y los aparcamientos públicos fuera del día de partido o espectáculo realizado.
9. Trabajos de mantenimiento de jardinería. Césped natural, jardines, etc.
10. Mantenimiento del césped artificial y de la totalidad de pavimentos deportivos.
11. Trabajos de mantenimiento de cerrajería. Vallas, vallados, marquesinas, cartelería, etc.
12. Trabajos de mantenimiento de grupos de presión y red de riego.
13. Trabajos de mantenimiento del alumbrado interior y exterior.

14. Repaso de pintura, reparación de desconchones y similares incluso limpieza de pintadas.
15. Trabajos de mantenimiento de carpintería y de mobiliario en general.
16. Trabajos de mantenimiento en instalaciones de video vigilancia y CCTV.
17. Trabajos de mantenimiento de cubiertas, azoteas, graderíos, etc.
18. Trabajos de mantenimiento de mástiles, banderas e imagen corporativa.
19. Reponer y sustituir los elementos que se desgasten por el uso habitual de los mismos, tanto maquinaria como equipamiento.
20. Conservar y mantener las edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, además del resto de deberes que la legislación urbanística confiere a los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones. Las obras y trabajos que sean necesarias para ello correrán a cargo del concesionario.
21. Cualesquiera medidas de mejora, conservación o mantenimiento que el concesionario estime necesario realizar para el buen funcionamiento de las instalaciones deportivas o actividades en ella desarrolladas, deberá contar con autorización expresa de la Concejalía competente en materia de Obras, Mantenimiento e Infraestructuras del Ayuntamiento de Leganés.
22. Cualesquiera medidas de actualización por exigencias normativas o por nuevas necesidades exigidas por La Liga, RFEF, UEFA, FIFA,..., etc.
23. Todo proyecto que implique ejecución de obras por encima de las reparaciones ordinarias quedará condicionado al estudio, control y aprobación de la Concejalía competente en materia de Obras, Mantenimiento e Infraestructuras del Ayuntamiento de Leganés.
24. Las mejoras, ampliaciones y toda clase de obras realizadas en la instalación, pasarán a propiedad municipal al finalizar la concesión en estado adecuado y conforme a la legislación vigente, sin derecho alguno por parte del concesionario a recibir indemnización ni compensación, salvo en los casos previstos en el PCAP.
25. Remitir informe semestral a la Concejalía competente en materia de Obras, Mantenimiento e Infraestructuras del Ayuntamiento de Leganés sobre trabajos de mantenimiento realizados y su coste, así como de las incidencias acaecidas en esta materia e igualmente presentará una memoria anual del mantenimiento realizado que incluirá descripción de las actuaciones y coste de las mismas.
26. Pago por el concesionario de las facturas de suministros corrientes como electricidad, teléfono, gas, agua y otros servicios. El concesionario, antes de que pasen 24 meses desde el inicio de la concesión, deberá recabar a los proveedores de estos suministros (compañías suministradoras) que proceda para firmar el contrato de titularidad y por tanto el traspaso de estos contratos a su nombre, así como solicitar cuantos nuevos contratos precise.
27. Mantenimiento de los medios necesarios para atender los primeros auxilios, en el que deberá contener todos aquellos productos farmacéuticos y de curar para el tratamiento urgente de heridos o contusionados.
28. El concesionario está obligado a dotar a la instalación de un desfibrilador (o cuantos marque la normativa vigente) de uso externo automático, incluyendo el mantenimiento integral del mismo y un sistema de alarma y comunicación a la red de emergencias, de las mismas características que los correspondientes al resto de las instalaciones deportivas municipales, siendo responsables del correcto funcionamiento del aparato en todo momento. El coste será a cargo del concesionario.
29. El concesionario estará obligado a la elaboración e implantación y seguimiento de los planes de autoprotección y cumplimiento de las exigencias previstas en la Norma Básica de Autoprotección, R.D. 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia.
30. El desarrollo de las actividades de conservación y mantenimiento de la Instalación Deportiva viene detallado, de forma más concreta, en el ANEJO 1 del presente Informe de Condiciones Técnicas.
31. Todas las operaciones de obligado cumplimiento exigidas por la normativa legal vigente en cada momento durante la vigencia de la concesión y las adaptaciones a normativa de todas las instalaciones y elementos constructivos del Estadio.

32. Personal necesario para la explotación, limpieza y seguridad de las instalaciones, edificaciones y parcelas de la concesión.

4.1.3 Reversión

Una vez finalizada la concesión revertirán al Ayuntamiento de Leganés:

- Las instalaciones en adecuadas condiciones de funcionamiento y conservación conforme a la legislación vigente en ese momento, haciéndose cargo el concesionario de los gastos que se generen para el cumplimiento de dicho requisito.
- Documentación completa de todos los trabajos de conservación y mantenimiento.
- El conjunto de bienes muebles (equipamiento) incorporados de forma permanente a la misma y sin los cuales podría perder su naturaleza.
- En ningún momento se dará de baja ningún suministro sin autorización expresa de la Concejalía competente en materia de Obras, Mantenimiento e Infraestructuras del Ayuntamiento de Leganés y en el caso de reversión, se realizará el cambio de titular a favor del Ayuntamiento de Leganés con carácter previo.

La reversión se producirá, en todo caso, sin coste alguno para el Ayuntamiento y libre de cargas o gravámenes, salvo en los casos previstos en los pliegos.

La propiedad de las obras durante su ejecución y de la parcela ocupada será siempre del Ayuntamiento de Leganés, con independencia de cualquier negociación y compensación posterior. El adjudicatario de la concesión en caso de que abandone la concesión o en caso de la entrega antes del plazo de amortización del canon, no recibirá por parte del ayuntamiento ninguna cantidad alguna ni en concepto de daños y perjuicios ni por el posible adelanto del canon, salvo que el abandono sea por causas imputables al ayuntamiento.

4.2. Complejo deportivo a construir en la parcela 0.17 D5

Corresponderá al concesionario asumir el coste de la tramitación administrativa, documentación técnica y ejecución material de todo tipo de obras necesarias para la adecuación y cumplimiento de cualquier normativa vigente o de posterior aprobación, que afecte a cualquier ámbito normativo reglamentario de obligado cumplimiento, relativa a la concesión y/o posterior actividad de la Instalación Deportiva. Cualquier intervención que requiera la ejecución de una obra que no sea considerada estrictamente como mantenimiento o conservación, se registrará cumpliendo el apartado 3 de las condiciones técnicas.

El adjudicatario estará obligado a la realización de las obras necesarias para establecer el complejo deportivo conforme a la descripción anterior, como pago del canon adelantado y con sujeción al presupuesto y proyecto aprobado por el ayuntamiento.

4.2.1 Obras e instalaciones a realizar

Se incluye en la concesión la parcela de equipamiento deportivo situada en el Barrio de Leganés Norte 0.18 E5 0.17 D5, a los efectos de que el concesionario construya, mantenga y explote un complejo deportivo donde el CD Leganés SAD complementará su actividad deportiva en el municipio y en el que se deberán realizar de forma compartida actividades deportivas municipales, siendo el Ayuntamiento de Leganés quien determine la disponibilidad temporal y horario de las actividades deportivas municipales, conforme a lo que se determina en el presente pliego y según las condiciones especificadas en el PPT.

El concesionario ha de realizar a su costa todas las obras e instalaciones que determine el proyecto atendiendo al PPT y cumpliendo en todo caso con la normativa aplicable a este tipo de construcciones e instalaciones y cuyo coste corresponderá al que aparece en el estudio económico de la concesión.

La instalación de la actividad y obras necesarias se desarrollarán conforme a lo previsto en el PPT.

La dirección técnica de las obras se llevará a cabo por técnico competente que será responsable de la buena realización de las mismas. El adjudicatario será responsable de los daños que puedan derivarse de la construcción de las obras.

El Ayuntamiento inspeccionará la ejecución de las obras. A tal efecto podrá efectuar cuantas pruebas, análisis ensayos, etc. considere conveniente para comprobar la buena ejecución de las obras y su adecuación al proyecto aprobado. Si apreciase la existencia de modificaciones respecto al proyecto aprobado ordenará la paralización inmediata de las obras en la forma establecida en la normativa urbanística vigente.

4.2.2 Descripción de las obras a realizar.

El proyecto de ejecución de las obras en la parcela deberá tener al menos cuatro zonas claramente diferenciadas, conectadas entre sí por medio de los elementos de urbanización:

-Ordenación general y urbanización, incluirá el cerramiento general de la parcela, la pavimentación de zonas peatonales, una zona de acceso de vehículos incluyendo dotación de aparcamiento, así como una zona reservada para centro de transformación.

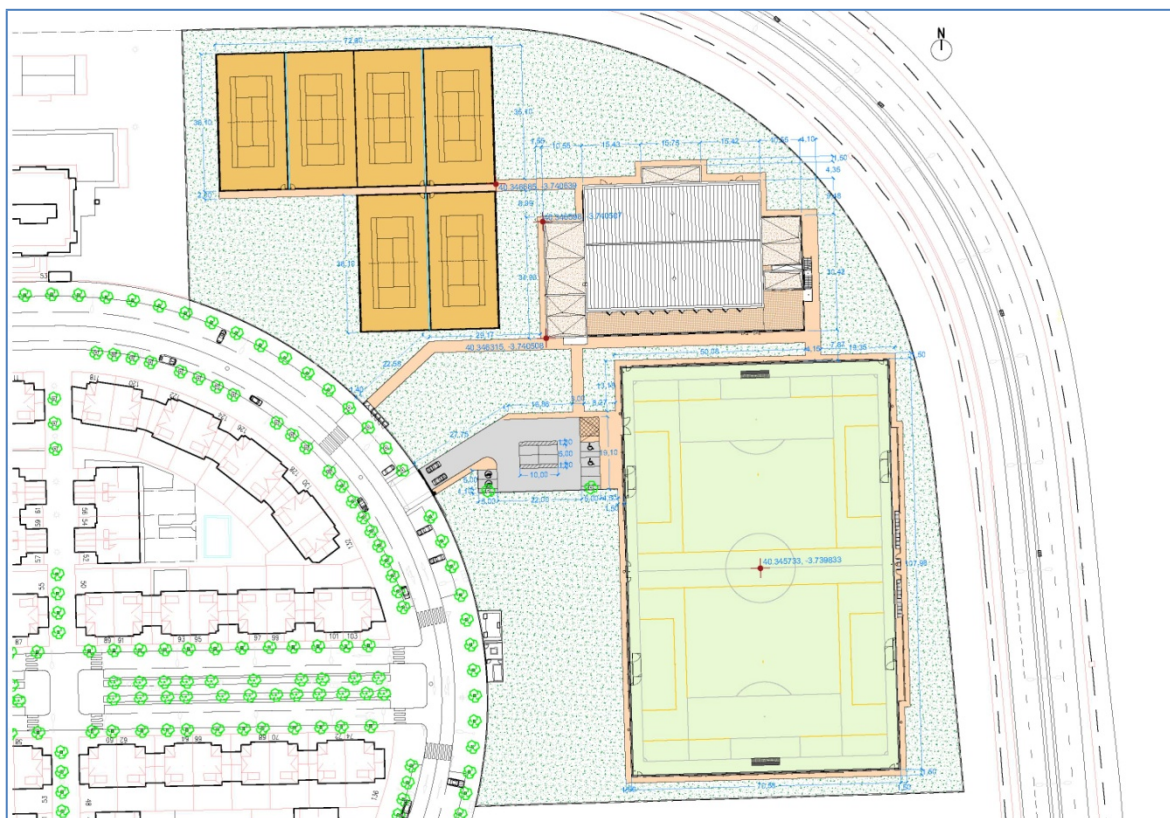
-Campo de fútbol 11, de hierba artificial, con barandilla perimetral, alumbrado, drenaje, marcaje, redes parabolones, banquillos, marcador, equipamiento, así como vestuarios de jugadores y árbitros, y aseos públicos integrados en el edificio de la sala polideportiva.

-Seis pistas de tenis, con cerramiento perimetral, alumbrado, drenaje, marcaje, equipamiento, así como vestuarios integrados en el edificio de la sala polideportiva.

-Pabellón cubierto, incluyendo además de la sala polivalente, los vestuarios de fútbol y de tenis mencionados anteriormente, un área de vestíbulo y administración, una enfermería, un estar de personal, vestuarios de sala, vestuarios de árbitros, vestuario de profesores, almacén, un área de instalaciones y servicios, así como un graderío en planta primera con aseos públicos y una zona de terraza al aire libre con bar.

4.2.3 Ordenación orientativa de la instalación de Leganés Norte.

La ordenación del conjunto ha de optimizar el espacio disponible de manera que se pueda proceder a incorporar en un futuro varias pistas de pádel que complementen la oferta del conjunto, así como ampliar la dotación de aparcamiento proyectada. La ordenación estará conforme a la siguiente disposición:



4.2.4 Financiación. Abono de los gastos de redacción del proyecto y ejecución de las obras

El concesionario con carácter general se hará cargo de:

- La Dirección Facultativa de los trabajos de la ejecución.
- La redacción, tramitación y gestión en otros organismos de proyectos de obras y/o instalaciones que sean necesarios.
- Gestión de permisos con el Ayuntamiento de Leganés, así como con los organismos que sean preceptivos.
- El levantamiento de planos y toma de datos.
- Trabajos Topográficos y Geológicos-geotécnicos en caso de ser necesarios.
- Estudio de tráfico en accesos
- La realización de informes periciales especiales o asesoramiento en éstos, por medios propios o ajenos, en caso de ser necesarios.
- Inspección y comprobación de instalaciones, utilizando servicios de laboratorio, o las normas y medios técnicos que en cada caso se requieran para poder certificar con el carácter que sea necesario.
- Tramitación de permisos abonando las tasas y derechos a que hubiera lugar y constituyendo las garantías y avales que se les sean requeridos.
- Acometidas y suministros de combustibles, energía o agua, para la ejecución de las obras, si fueran necesarias, así como las acometidas definitivas y los gastos de su contratación incluso su legalización y puesta en servicio.

4.2.5 Mantenimiento del complejo deportivo

El concesionario debe mantener en buen estado la porción de dominio público utilizada y conservar las construcciones, instalaciones y demás dotaciones construidas así como mantenerlas en adecuado estado de funcionamiento, conservación, seguridad, limpieza e higiene durante el plazo de la concesión, excepto aquellas reparaciones o deterioros de las instalaciones así como la

limpieza e higiene que fuesen producto del uso de las actividades o escuelas municipales. En caso de que el deterioro o la limpieza e higiene fuera producto de las actividades municipales se asumirá el coste de estas reparaciones o trabajos proporcionalmente al uso horario real y efectivo de las mismas durante los últimos cinco años o si la instalación tuviera una antigüedad inferior el periodo a aplicar sería la propia antigüedad.

El concesionario será directamente responsable de los daños y perjuicios que se causaren como consecuencia o con motivo del funcionamiento normal o anormal de las actividades que se desarrollen en las instalaciones construidas sobre los terrenos objeto de concesión, salvo lo descrito en el párrafo anterior.

4.2.6 Responsabilidad del concesionario en las instalaciones de Leganés-Norte

El concesionario contará con 21 meses desde el inicio de la concesión para la entrega al uso de la instalación deportiva, distribuidos de la siguiente manera:

-Los primeros tres meses serán para la redacción del proyecto, aprobación por junta de gobierno local, y cuantas licencias correspondan.

-Los dieciocho meses siguientes se ejecutaran las obras y se entregaran al uso público incluso con los suministros.

4.2.7 Inicio y ejecución de las obras en la parcela de Leganés-Norte

El concesionario encargara a técnicos con competencia profesional la dirección de obra, la dirección de ejecución, la aprobación del plan de seguridad y salud el nombramiento de coordinador de seguridad y salud.

El concesionario emitirá entre el día 10 al 20 del mes siguiente al que se esté evaluando copia de la certificación, junto con la factura correspondiente para su comprobación de cara al cumplimiento del canon.

El concesionario asumirá la plena responsabilidad del buen fin de la obra siendo el único responsable, tanto frente al Ayuntamiento como frente a terceros, de los daños o accidentes causados durante la ejecución de las mismas.

Las obras se ajustarán al proyecto y al presupuesto del estudio económico y conforme al PPT y al PCAP, cualquier modificación que el concesionario pretenda introducir, deberá ser previamente sometida a la aprobación del ayuntamiento y obtener la correspondiente licencia municipal.

El Ayuntamiento deberá inspeccionar la ejecución de las obras para comprobar la buena ejecución de estas y su adecuación al proyecto técnico. Si apreciase la existencia de modificaciones respecto al citado proyecto técnico, podrá ordenar la paralización de las obras en la forma establecida en la normativa urbanística vigente, incoando en su caso los expedientes que correspondan, incluso el expediente de extinción anticipada de la concesión.

Si durante el periodo de construcción el concesionario abandonase la realización del proyecto, vendrá obligado a dejar el suelo ocupado en las mismas condiciones en que se encontraba al comenzar las obras si el Ayuntamiento así lo exigiese, sin derecho a indemnización o compensación por parte de la obra realizada que quedará como propiedad del Ayuntamiento.

4.2.8 Reconocimiento y recepción de las obras en la parcela de Leganés-Norte

Terminadas las obras, el concesionario presentará el certificado final de las mismas suscrito por su Director Facultativo y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que deberán estar incluidas todas las obras y solicitará por escrito el reconocimiento final de las mismas que se practicará con asistencia de un técnico competente de la Concejalía de Obras, Mantenimiento e infraestructuras en representación del Ayuntamiento, del concesionario y del Director de las obras, levantándose el acta correspondiente de recepción completada con un relación descriptiva y valorada de las obras y planos de las mismas.

Para el reconocimiento final y recepción de las obras, el concesionario comunicará al Ayuntamiento con una antelación mínima de diez días hábiles de la fecha señalada para realizar el acto.

Todos los derechos de enganches de los suministros, así como los suministros correspondientes deberán encontrarse realizados y legalizados antes de dar por terminada la ejecución de las obras, siendo los mismos por cuenta del concesionario.

Una vez terminada en su totalidad la ejecución de las obras del complejo deportivo, un técnico de la Concejalía de Obras, Mantenimiento e infraestructuras, comprobará que su coste económico se corresponde con el abono del canon correspondiente según se determina en los pliegos.

Las obras se recepcionarán por parte municipal y por petición del concesionario una vez terminadas y ante solicitud de este, deberán ser susceptibles de utilización para este acto, es decir acabadas en su totalidad, incluso la contratación de los suministros.

Una vez recepcionadas las obras, el concesionario en el plazo de dos meses desde el acto de recepción, estará obligado a enviar a los servicios técnicos municipales la siguiente documentación:

-Proyecto liquidación de las obras, planos actualizados de todo lo reflejado en el proyecto de ejecución aprobados con los cambios realizados durante las obras, mediciones y variaciones de las mismas.

-Copia de todas las facturas y copia de los abonos emitidos para comprobación del canon correspondiente.

-Una vez recepcionado por parte municipal el concesionario tendrá un plazo de dos meses para contratar lo que precise para su explotación y abrir la instalación para su uso.

-Una vez contratados los suministros de consumos de las actividades deportivas el ayuntamiento se hará cargo de ellos, para lo cual contará con un plazo de dos meses para poner a su nombre los contratos.

4.2.9 Funcionamiento y explotación en la parcela de Leganés-Norte

La apertura y puesta en funcionamiento de las instalaciones se iniciará dentro del plazo máximo de un mes contado desde la recepción de las obras.

El horario que corresponde al concesionario según el PCAP, será:

INSTALACIÓN	DÍAS	HORARIO
Tenis	Lunes a Domingo	A partir de las 22:00 y hasta las 09:00 del día siguiente
Futbol	Lunes a jueves	A partir de las 20:00 y hasta las 12:00 del día siguiente
	Viernes	A partir de las 20:00 y hasta las 08:00 del día siguiente
	Sábado	A partir de las 18:00 y hasta las 08:00 del día siguiente
	Domingo y festivos	A partir de las 18:00 y hasta las 12:00 del día siguiente
Pabellón	Lunes a domingo	A partir de las 22:00 y hasta las 08:00 del día siguiente

El horario de apertura de la instalación de Leganés Norte será al menos el mismo que el resto de las instalaciones deportivas municipales, siempre y cuando existan actividades deportivas municipales. Los horarios de las actividades deportivas municipales podrán modificar el horario anterior por el Ayuntamiento previa comunicación al concesionario, con una antelación mínima de siete días naturales. Adicionalmente el CD Leganés SAD tendrá derecho a usar el pabellón hasta 100 horas al año (no acumulables en varios años), el uso de estas horas estará sujeta a solicitud y aprobación y en cualquier caso no interferirá con las actividades municipales y usos compatibles con el objeto de la concesión.

El horario establecido de apertura de las instalaciones estará establecido para poder como mínimo cumplir con las actividades deportivas municipales.

El CD Leganés SAD renuncia a establecer en las instalaciones de Leganés Norte en horario de actividades deportivas municipales cualquier tipo de cobro por la entrada tanto de jugadores como público en general.

El concesionario se encargará en todo momento del control de accesos, vigilancia, seguridad y limpieza de la instalación en los términos indicados en el apartado 4.2.5.

El concesionario tendrá derecho a la explotación publicitaria y económica (excepto lo mencionado de las entradas al complejo durante las actividades deportivas municipales) compatible con los usos permitidos del complejo deportivo durante la duración de la concesión. Esto incluye la colocación de publicidad estática y dinámica en el interior del pabellón y/o en el campo de fútbol o pistas de tenis, siempre que se cumplan las normativas vigentes. La explotación publicitaria no deberá interferir con el uso del complejo deportivo y debe respetar las condiciones de seguridad del recinto.

4.2.10 Inspección

El Ayuntamiento podrá inspeccionar en cualquier momento las obras, sin necesidad de preaviso, a tal efecto podrá ejecutar cuantas pruebas, análisis, ensayos, etc considere convenientes para comprobar su buena ejecución adecuación al proyecto aprobado a los pliegos, siendo el coste económico de estas pruebas por parte del concesionario.

4.2.11 Obligaciones relativas a la sostenibilidad y medio ambiente:

El concesionario deberá cumplir con las obligaciones que se deriven de los compromisos que la Concejalía competente en materia de Obras, Mantenimiento e Infraestructuras del Ayuntamiento de Leganés adquiera en materia de medio ambiente y sostenibilidad. En todo caso, estará sujeto a las siguientes obligaciones en esta materia:

1. Cumplimiento de la normativa vigente en materia de medio ambiente y sostenibilidad.
2. Optimización del uso del agua en tareas de limpieza.
3. Correcta gestión medioambiental de los residuos generados como consecuencia de la realización de sus actividades.
4. Cumplimiento de las indicaciones de la Concejalía competente en materia de Obras, Mantenimiento e Infraestructuras del Ayuntamiento de Leganés que sean consecuencia o deriven de la normativa vigente y aquellos manuales para el Mantenimiento ambientalmente correcto de los edificios públicos del Ayuntamiento y/o los Catálogos de productos de bajo impacto ambiental para el mantenimiento y la rehabilitación de los edificios del Ayuntamiento.
5. Empleo de productos en el sistema de climatización respetuosos con la capa de ozono.

4.2.12 Obligaciones relativas al mantenimiento de las instalaciones deportivas objeto de la concesión

1. La obligación de mantenimiento y conservación de las instalaciones deportivas en esta parcela corresponde al concesionario. En cuanto a los desgastes producidos por las actividades deportivas municipales, el ayuntamiento ejecutará a su cargo las reparaciones y/o sustituciones necesarias, excepto en lo especificado en este PPT de la instalación en Leganés-Norte.
2. Cualquier obra de reforma o gran reforma, rehabilitación, nueva implantación y reparación que el Ayuntamiento precise y quiera realizar solo precisará comunicación de la misma al concesionario, sin necesidad de ninguna autorización por parte de éste.
3. En cuanto a los suministros de la instalación de Leganés_Norte y debido solo a las actividades municipales, el ayuntamiento hará frente el cargo de los suministros (solo producto de las actividades deportivas municipales).

4.2.13 Reversión

En caso de producirse la reversión de la concesión o su finalización por cualquier causa, el concesionario tendrá las siguientes obligaciones en cuanto a las condiciones técnicas únicamente, frente al Ayuntamiento de Leganés:

- Las instalaciones se entregaran en adecuadas condiciones de funcionamiento y conservación conforme a la legislación vigente en ese momento, haciéndose cargo el concesionario de los gastos que se generen para el cumplimiento de dicho requisito.
- El concesionario entregara la documentación completa de todos los trabajos de conservación y mantenimiento.
- El conjunto de bienes muebles (equipamiento) incorporados de forma permanente a la misma y sin los cuales podría perder su naturaleza.
- En ningún momento el concesionario dará de baja ningún suministro sin autorización expresa de la Concejalía competente en materia de Obras, Mantenimiento e Infraestructuras del Ayuntamiento de Leganés, siendo necesario realizar el cambio de titular a favor del Ayuntamiento de Leganés.

En cuanto a las obras a realizar en la parcela de Leganés-Norte, la propiedad tanto de la obra durante su ejecución, como del edificio terminado y parte de la parcela ocupada, serán siempre del Ayuntamiento de Leganés. El adjudicatario de la concesión en caso de que abandone la obra, la instalación de Leganés-Norte o en caso de la entrega voluntaria de la misma, por acuerdo con el ayuntamiento, antes del plazo de amortización del canon (canon adelantado), el ayuntamiento no abonará cantidad alguna ni en concepto de daños y perjuicios ni por el posible adelanto del canon.

ANEJO I . (Estadio Municipal de Butarque situado en la C./ Arquitectura nº 6 de Leganés con referencia catastral 5256407VK3655N0001 SE con una extensión de 68.280mº con fecha de construcción 1995 para uso deportivo y una superficie construida de 32.842 m2 y Campo de futbol anexo Jesús Polo. Inmueble urbano reseñado en el inventario de bienes municipal con los números 939,1142,1148,1247 y 1251, de su epígrafe, situado en el polígono 5 parcelas 198,164,166 y 197. Inscrito en el Registro de la Propiedad de Leganés con los números de finca 1227,13904,13720 y 2317)

1. MANTENIMIENTO GENERAL DE INSTALACIONES Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

CLÁUSULA 1.1. PERSONAL DE MANTENIMIENTO.

El mantenimiento permanente de los edificios y espacios libres de parcela objeto de esta concesión es obligación del Concesionario, asumiendo todos los costes necesarios para el adecuado desarrollo del mismo.

CLÁUSULA 1.2. FUNCIONES FUNDAMENTALES DEL CONCESIONARIO.

Es obligación de la concesionaria mantener en funcionamiento seguro las construcciones e instalaciones para que sirvan sin interrupción a su fin. El personal que preste sus servicios en cada uno de las instalaciones municipales deberá participar en las tareas de autoprotección que se le asignen, entre ellas formar parte de los diferentes equipos de emergencia, evacuación e intervención.

CLÁUSULA 1.3. MEDIOS MATERIALES.

El Concesionario dispondrá de las herramientas y maquinaria precisas para el desarrollo de los trabajos objeto de la presente concesión, por medio de su personal propio o subcontratados, sin que pueda ser causa de retraso la insuficiencia de estos medios.

Dispondrá, también de aquellos materiales de uso continuado en las tareas propias de mantenimiento, así como el pequeño material de cualquier tipo o instalación considerado accesorio de vida media corta y bajo coste y el necesario para la adaptación a la legislación aplicable

Dispondrá de medios precisos, tanto materiales como personales, para actuaciones que fueran precisas en altura, tanto de elementos como de reparación de averías, incluyendo sustitución inmediata de focos fundidos en torres de iluminación de pistas deportivas.

Materiales propios de equipos o instalaciones.

Se consideran como tales, todos aquellos materiales que ocupando un lugar permanente en un equipo o instalación es necesario sustituir por rotura, desgaste o mal funcionamiento y que son fundamentales para el funcionamiento de los equipos o instalaciones que los utilizan.

Las operaciones de reparación tendrán como fin reponer las partes afectadas para restituir a sus condiciones originales la unidad constructiva o el elemento sobre el que se actúa. Cuando el estado de un elemento no admita ya reparación, se procederá a su sustitución. Cuando el estado de una unidad constructiva o elemento de la instalación, no admita ya reparación de sus partes se procederá a su sustitución completa, atendiendo a los suministros de material necesario.

El Ayuntamiento se reserva el derecho de recuperar para el Patrimonio Municipal, aquellos materiales, elementos e instalaciones que vayan a ser sustituidos por otros nuevos, para lo cual indicará al contratista el lugar donde deberá depositarlo, con el menor deterioro posible.

Todos los materiales empleados en las tareas de conservación, tanto en reposición de elementos sueltos como en sustituciones por obsolescencia de las instalaciones, serán materiales homologados por la Concejalía competente en materia de Obras, Mantenimiento e Infraestructuras del Ayuntamiento de Leganés, a través de sus departamentos competentes y recogidos en los Pliegos o relaciones de materiales homologados por especialidades. No obstante, habrá muchos materiales, de empleo y uso frecuente en conservación, que no estén homologados y que un empleo indiscriminado sin fijar algunas características puede originar una dispersión de calidades en función de criterios no unificados.

Dada la imposibilidad de fijar las calidades de los elementos en el servicio de mantenimiento, por la ausencia de proyectos específicos, la Concejalía competente en materia de Obras, Mantenimiento e Infraestructuras del Ayuntamiento de Leganés, serán los que recomienden en todo momento y para cualquier tipo de obras e instalaciones, los materiales que deben emplearse en las instalaciones y sus calidades, con preferencia las que estén contrastadas, en durabilidad y en funcionalidad con otras obras e instalaciones ya realizadas.

Por tanto, el concesionario no es libre de imponer ni de instalar ningún material o elemento que, previamente, no haya sido conformado por la Concejalía competente en materia de Obras, Mantenimiento e Infraestructuras del Ayuntamiento de Leganés. Sólo si dicho material está homologado el contratista podrá disponer del que, en igualdad de prestaciones, le resulte más cómoda su adquisición, sin la consulta previa obligatoria. En cualquier caso, prevalecerá el criterio del técnico del Ayuntamiento en la elección del material, ya que es éste último el responsable de que la obra se ejecute en las mejores condiciones y, desde su punto de vista, con los mejores materiales.

CLÁUSULA 1.4. CALIDAD TÉCNICA DEL SERVICIO.

Se realizarán visitas de inspección por parte de los técnicos municipales de la Concejalía competente en materia de Obras, Mantenimiento e Infraestructuras del Ayuntamiento de Leganés, tras la cual se enviará un acta de inspección con plazo de resolución a la dirección de correo electrónico o fax que aporte el concesionario de la concesión.

Si el concesionario, por propia iniciativa y sin el previo consentimiento del técnico responsable, efectuase trabajos de mejora o que superasen el alcance que este Anejo establece para la reparación con la finalidad de evitar reiteradas actuaciones sobre un elemento deteriorado, estos trabajos serán también considerados incluidos en la concesión sin que supongan coste alguno para el Ayuntamiento.

CLÁUSULA 1.5. DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.

Se entiende por mantenimiento la actividad conducente a la conservación necesaria para mantener cada edificio, sus dependencias e instalaciones, en condiciones de uso durante su periodo de vida útil, optimizando el consumo energético, 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 del inmueble, así con, el ahorro derivado de la correcta utilización de las instalaciones.

Conservación son el conjunto de trabajos de entretenimiento, llevados a cabo de forma periódica, consistentes en la reposición de elementos agotados o defectuosos, sustituciones de productos o piezas consumidos o desgastados en su normal funcionamiento, inspección de los elementos constructivos y de las instalaciones, así como aquellas operaciones de limpieza necesarias para hacer operativas las canalizaciones y conductos expuestos a un ensuciamiento persistente o temporal, incluyendo los productos y equipos especiales si fueren necesarios.

La concesión comprende el mantenimiento correctivo de todo elemento interior al recinto objeto de la misma, incluso del vallado perimetral y puertas de acceso, que sean necesarias para asegurar el normal funcionamiento de la actividad.

CLÁUSULA 1.6. CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS.

Los trabajos a realizar por parte de la empresa adjudicataria serán todos los establecidos dentro del presente informe. Siempre que se haya sustituido una pieza, elemento o componente de un equipo e instalación, se reflejará en una hoja de control. Cuando a criterio de los técnicos de la Concejalía competente en materia de Obras, Mantenimiento e Infraestructuras del Ayuntamiento de Leganés y por la entidad del elemento colocado, sea necesario, se adjuntarán albarán y hoja de características con la marca, tipo, fabricante, y todas las características técnicas que la definan el elemento, así como duración de la garantía.

Las deficiencias u omisiones en los partes de inspección de desperfectos o averías detectados y no declarados, si se comprueba su existencia en las fechas de inspección, serán reparados por cuenta del concesionario, con independencia de las actuaciones que dicha negligencia pudiera dar lugar.

CLÁUSULA 1.7. GARANTÍA DE LOS TRABAJOS

No se establece plazo de garantía, ya que conforme a lo regulado en la Ley 9/2017, de 9 de noviembre, la naturaleza de la concesión no lo exige. Sin embargo, en caso de que sea necesaria la sustitución de piezas de la maquinaria de los equipos e instalaciones, éstas quedarán garantizadas durante un año como mínimo, o un plazo superior, si así viniera establecido en la garantía de fabricación.

La empresa adjudicataria responderá, según la normativa aplicable, de los daños ocultos, causados por la manipulación incorrecta de cualquier instalación del edificio.

El concesionario 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 adecuado estado de conservación y señalización.

2. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS Y OPERACIONES A REALIZAR EN EL MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

Se incluyen en esta concesión, todas las operaciones de mantenimiento preventivo y correctivo que haya que realizar como consecuencia de avisos por avería, comprendiendo todas las intervenciones precisas para la vuelta al idóneo funcionamiento previsto en el mantenimiento consistiendo en la reparación por avería, rotura imprevista o por actos vandálicos de cualquier máquina, equipo o instalación y elementos constructivos del edificio, incluyendo los materiales, mano de obra normal y especializada (SAT de marca).

Unidad Constructiva: Se considera unidad constructiva a aquel conjunto de partes y materiales convenientemente unidos y que sirven para cumplir una función tales como puerta, ventana, paramento, aparato sanitario.

Parte de una unidad, son aquellas unidades de menor entidad que en el conjunto de la misma, compuesta por varias piezas, elementos o componentes y que ejercen una función determinada de la unidad constructiva, tales como cerraduras, junquillos, válvulas, grifos, etc...

Mantenimiento Correctivo y Preventivo:

1. Eliminación de hojas y suciedades en los tejados, bajantes, canalones, sumideros y desagües en todos aquellos edificios que requieran esa limpieza de forma periódica manteniéndose en todo momento libres de obstáculos y suciedad. Serán controlados por los técnicos de la Concejalía competente en materia de Obras, Mantenimiento e Infraestructuras del Ayuntamiento de Leganés pudiendo alterar el orden de realización del mismo.
2. Revisión general de fontanería comprendiendo aprietes de juntas, válvulas, grifos, mecanismos de cisternas latiguillos, comprobación de fugas. Una vez al mes por centro.
3. Revisión general de elementos anclados como porterías y resto de material deportivo. Esta revisión será bimestral.
4. Inspección como mínimo semanal de las condiciones de seguridad y estabilidad de cualquier elemento existente en los espacios libres.
5. Trabajos de limpieza, barrido y regado, de los espacios libres de parcela e instalaciones deportivas. Estos trabajos se realizarán de forma semanal.
6. Revisión quincenal de las zonas deportivas, incidiendo especialmente en la seguridad de los elementos deportivos instalados.
7. Desatracos de la red de saneamiento, con limpieza de al menos una vez al año de toda la red de saneamiento de las instalaciones mediante los medios adecuados.

En elementos constructivos En edificación:

1. Precintar y/o retirar de forma inmediata cualquier elemento constructivo y/o instalación que represente un peligro, adoptando todas las medidas necesarias para evitar el riesgo de personas y/o cosas, comunicándolo a los Servicios Técnicos de la Concejalía competente en materia de Obras, Mantenimiento e Infraestructuras del Ayuntamiento de Leganés, indicando el elemento constructivo o instalación.
2. Desatracos de la red de Saneamiento, así como de desagües de aparatos, bajantes, canalones y sumideros, incluidos aquellos medios auxiliares, mecánicos o de transportes necesarios para su realización, tales como andamios, sistemas de elevación y camiones de desatracos incluidas las ayudas de

albañilería. La reparación de cualquier fuga o rotura de una instalación incluso la reparación de los daños ocasionados, a costa del contratista.

3. Reposición de aplacados, azulejos y pavimentos cuando éstos se manifiesten como desprendimientos casuales y por averías hasta cubrir la zona afectada.
4. Reposición de aplacados, azulejos y pavimentos por deterioro generalizado.
5. Eliminación de hojas y suciedades en los tejados, bajantes, canalones, sumideros y desagües.
6. Reposición de aplacados, azulejos y pavimentos de cualquier tipo de revestimiento de fachadas, paredes y suelos, cuando se manifiesten como desprendimientos casuales y por averías hasta cubrir la zona afectada, así como impostas, placas de coronación y vierteaguas.
7. Reposiciones de barras antipánico, muelles recuperadores, manillas, pomos o cualquier elemento de cierre sea cual sea el origen de su deterioro. Reposición de cerraduras de taquillas o armarios.
8. Mecanismos de accionamiento de persianas, estores, cortinas, telones y todos sus elementos, cintas, ejes, motores, cierres, así como la reposición de lamas.
9. Reparación cercos y reparación y sustitución de tapajuntas, molduras y junquillos.
10. Mecanismos de fijación y orientación en celosías de lamas o paneles.
11. Reparación, ajuste y sujeción de las hojas de madera o metálicas en puertas y ventanas, tanto interiores como exteriores, así como sustitución de junquillos.
12. Reparación de daños producidos por actos vandálicos de puertas de entrada e interiores en cualquier caso.
13. Reposición de cerraduras o bombines de cerraduras por rotura pérdida o robo.
14. Retoques de pinturas. Se consideran incluidos los trabajos de preparación del soporte.
15. Reposición de todo tipo de vidrios y espejos con retirada de restos y limpieza de galce, colocación, sellado y estanqueidad, sea cual sea el origen de su rotura.
16. Sustitución de grifería de todo tipo, de llaves, válvulas, grifos, duchas, latiguillos y fluxores.
17. Sustitución de accesorios y mecanismos de cisternas.
18. Reposición de desagües, sifones, sumideros y botes sifónicos incluido el correspondiente desatranco, en su caso, y la reposición del revestimiento de superficie.
19. Sujeción y ajustes de aparatos sanitarios y encimeras.
20. Sustitución de tapas de inodoro.
21. Reposición de aparatos sanitarios (inodoros, cisternas, lavabos, urinarios), sea cual sea el origen de su rotura o deterioro.
22. Fijación a paramentos de pizarras, cuadros, accesorios de aseos y espalderas o aparatos anclados a pared, incluidos los elementos de nueva adquisición.
23. Soldadura, refuerzo o reposición puntual de rejillas.
24. Retirada de escombros y limpieza de la zona afectada por las obras así como el movimiento de mobiliario necesario para la ejecución las mismas.
25. Los trabajos de aislamientos y protección contra pinturas, polvo y ruidos generados por la ejecución de cualquier trabajo y que tienda a mantener la actividad propia del edificio afectado por las obras.
26. Reposición de falsos techos cuando éstos se manifiesten como desprendimientos casuales y por averías hasta cubrir la zona afectada.
27. Sustitución de elementos de señalización en materia de prevención de incendios así como de señalización viaria afecta a las instalaciones.
28. Limpieza de pintadas y graffitis tanto en zonas interiores como exteriores.
29. Resolución de humedades, filtraciones y goteras solventando el origen de las mismas.
30. Reparación de aparatos mecánicos de las instalaciones deportivas, incluyendo el retapizado una vez al año.

En espacios libres:

1. Sujeción y fijación a suelo o paramentos verticales de papeleras, bancos y elementos de mobiliario urbano existentes.
2. Retirada de escombros y limpieza de la zona afectada por las obras.
3. Limpieza, desbroce y retirada de maleza en zonas terrazas.
4. Sustitución de grifería de todo tipo, de llaves, válvulas, grifos en fuentes, sistemas de riego y duchas.
5. Anclaje y recibido de porterías cuando sean elementos existentes, incluso soldadura de cualquier elemento.

6. Los trabajos de aislamientos y protección contra pinturas, polvo y ruidos generados por la ejecución de cualquier trabajo y que tienda a mantener la actividad propia del edificio afectado por las obras.
7. Trabajos de limpieza, barrido y regado de los espacios libres de parcela una vez a la semana. En caso de programación de competiciones oficiales se efectuará la limpieza, barrido y regado una hora antes del comienzo.
8. Limpieza de pintadas y graffitis tanto en el interior y perímetro exterior.
9. Reparación y/o sustitución, así como la orientación correcta cuando fuera preciso, de luminarias en torres de iluminación en altura.
10. Limpieza de accesos desde la entrada principal hasta las puertas de los distintos edificios de la parcela en caso de nevada, aportando a su costa el concesionario toda la sal necesaria para evitar resbalones y extendiéndolas personal contratado por el concesionario.
11. Reparación y/o sustitución de carteles con horarios de uso.
12. Reparación y Conservación de la Red de Riego, incluyendo los aspersores de los campos de hierba artificial.
13. Reparación de fugas de agua, incluida la obra civil necesaria.

Instalaciones

Instalación: Se considera instalación aquel conjunto de equipos y piezas convenientemente unidas y que sirven para cumplir una función como calentar, iluminar, refrigerar, etc.

Equipos: Son aquellas unidades de menor entidad que el conjunto de la instalación, compuestas por varias piezas, elementos o componentes y que ejercen una función determinada dentro de la instalación, tales como calderas, radiadores, BIEs, acumuladores, grupos, de presión, centrales de alarma, etc.

Pieza: Es aquel elemento indivisible que unido a otros elementos indivisibles conforman una parte de la instalación. Por ejemplo, válvulas, llaves, manómetros, purgadores, interruptores, pulsadores, etc.

Es objeto de éste el mantenimiento de las instalaciones del edificio y de espacios libres de parcela que a continuación se relacionan:

- Instalaciones térmicas
- Instalaciones de calefacción y refrigeración.
- Equipos autónomos.
- Instalación de extracción, ventilación, recuperación y difusión
- Eléctricas de baja tensión y SAI's.
- Eléctricas de media y alta tensión. Centros de seccionamiento y transformación.
- Agua fría y caliente. Acumulación y equipos de bombeo.
- Megafonía fija.
- Marcadores y rótulos electrónicos
- Videovigilancia, CCTV, control de accesos, redes informáticas, telefonía, etc.
- Instalación de gas
- Iluminación interior y exterior así como de emergencia y evacuación.
- Protección contra incendios.
- Instalaciones de fontanería y saneamiento.

A la totalidad de las antes citadas instalaciones se les aplicará el siguiente mantenimiento:

Mantenimiento correctivo: Sustituyendo todas aquellas piezas de una instalación que paralicen o impidan el normal funcionamiento de algún equipo que sirve a dicha instalación con el límite de que por su obsolescencia o agotamiento de su vida útil sea necesaria la renovación del equipo al que pertenece.

Mantenimiento preventivo: Incluye las siguientes operaciones:

- Comprobación visual y anotación de los controles y señalización que exista en cada equipo.
- Cumplimiento de las operaciones relacionadas al final del presente anejo con la frecuencia que en cada caso se indica.
- Mantenimiento técnico legal: De acuerdo con las Reglamentaciones Oficiales vigentes, que les sean de aplicación a las instalaciones objeto de la concesión, la empresa concesionaria vendrá obligada a llevar a cabo el mantenimiento técnico legal de acuerdo con los preceptos contenidos en dichos Reglamentos que estén en vigor, o los que pudieran promulgarse durante el tiempo de ejecución de la concesión, tanto si

aquellos son de carácter nacional, autonómico o local.

- Las actuaciones comprenderán las operaciones de tipo preventivo y las revisiones periódicas, informes e inspecciones establecidas en los Reglamentos aplicables, y serán realizados por la empresa adjudicataria si dispone de la habilitación legal correspondiente, en caso de que así este previsto en la normativa de aplicación, o por empresa autorizada y legalmente habilitada, siempre por cuenta de aquella, debiendo presentar a los Servicios Técnicos de la Concejalía competente en materia de Obras, Mantenimiento e Infraestructuras del Ayuntamiento de Leganés, la documentación acreditativa con los certificados o visados oficiales obligatorios y demás documentación necesaria como la que a continuación se indica:

- Documentos, tasas y trámites ante la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid, incluso la prestación de la asistencia necesaria a sus entidades colaboradoras en las visitas ordinarias o especiales a las instalaciones conservadas.
- Los registros y anotaciones de las fechas de visita, el resultado de las inspecciones, los elementos sustituidos y las incidencias que se consideren dignas de mención en el Libro de Registro de Revisiones o mantenimiento, que estará en poder del Encargado o Jefe del Edificio.
- Inspecciones e informes preceptivos de los Organismos de Control Autorizados (OCA).
- Certificados de conformidad CE para los equipos en los que sea normativamente exigible.
- Además de las inspecciones reglamentarias que se deriven de la legislación vigente durante la concesión, se realizarán las siguientes inspecciones, con las limpiezas y sustituciones que se indican.
- Se sustituirán todas aquellas piezas de una instalación que paralicen o impidan el normal funcionamiento de la instalación, con el límite de que por su obsolescencia o agotamiento de la vida útil sea necesaria la renovación de cualquier parte la instalación.
- Además de las inspecciones reglamentarias que se deriven de la legislación vigente durante la concesión, se realizarán las siguientes inspecciones, con las limpiezas y sustituciones que se indican:

Equipos Autónomos en todas las dependencias donde existan.

-Mensualmente

- Limpieza de filtros o reposición según estado.
- Contratar la no existencia de ruidos anormales.
- Verificación de toberas.
- Comprobación de termostatos.
- Purga de la batería de agua si fuera necesario.
- Comprobación de anclajes y vibraciones.
- Comprobar obstrucciones en la bandeja del condensador.
- Comprobar presiones y temperaturas en evaporador y condensador.
- Comprobar presiones y temperaturas de entrada y salida en intercambiadores.

-Semestralmente:

- Limpieza de bandejas de condensación y red de desagües.
- Verificar el grupo moto-ventilador, incluso alineaciones.
- Comprobación del inversor de invierno-verano.
- Comprobar el estado de las correas de transmisión, si las hubiera.
- Comprobación del interruptor de flujo de aire.
- Comprobación de presostatos y termostatos de seguridad.
- Limpieza de circuitos intercambiadores.
- Revisión, y sustitución si fuera necesario, de juntas y aislamientos.
- Revisión y corrección de fugas en el circuito frigorífico.
- Limpieza de evaporadores y condensadores (exteriores).

-Anualmente:

- Comprobación del estado del aceite y su cambio si fuese preciso.
- Repaso de pinturas.
- Comprobar que los bornes de conexión eléctricas están correctamente apretados.
- Contraste y ajuste de programadores.
- Contraste y ajuste de termómetros y manómetros.

Grupos de presión y bombeo.

-Mensualmente:

- Verificación del estado de acoplamiento.
- Comprobación y ajuste de alineaciones.
- Limpieza de filtros de aspiración.
- Comprobación por fases de consumos eléctricos.
- Parar bombas en servicio y arrancar las de reserva.
- Comprobar manualmente el giro libre de las bombas paradas.
- Comprobar el estado de la membrana o regulación de la cámara de aire del grupo.

-Anualmente:

- Cambiar los rodamientos de bomba y motor.
- Limpieza y engrase de las válvulas del conjunto bomba-grupo.
- Apertura y cierre total de válvulas generales.

Extractores, ventiladores o difusores.

-Mensualmente:

- Comprobar la no existencia de calentamientos anormales.
- Comprobar la tensión de las correas de transmisión.
- Verificar la inexistencia de ruidos y vibraciones.
- Comprobar que los equipos giran libremente con la mano.
- Verificar el estado de los anclajes.
- Comprobar las bornes de conexión y la toma de tierra.
- Comprobar el funcionamiento de las compuertas cortafuegos.

-Semestralmente:

- Engrase de casquillos y rodamientos.
- Limpieza de palas o álabes.
- Comprobar el desgaste de ejes o cojinetes.
- Comprobar el acoplamiento y alineaciones motor-ventilador.
- Comprobación del aislamiento eléctrico.

Calefacción:

-Mensualmente:

- Verificación del estado de acoplamiento.
- Comprobación y ajuste de alineaciones.
- Limpieza de filtros de aspiración.
- Comprobación por fases de consumos eléctricos.
- Parar las bombas en servicio y arrancar las de reserva.
- Comprobar manualmente el giro libre de las bombas paradas.

-Anualmente:

- Cambiar los rodamientos de bomba y motor.
- Limpieza y engrase de las válvulas del conjunto bomba-grupo.
- Apertura y cierre total de válvulas generales.

Electricidad.

Cuadros eléctricos.

-Mensualmente:

- Comprobación de los mecanismos de disparo de disyuntores, seccionadores, etc.
- Comprobación de fusibles, lámparas y equipos de medida (voltímetros y amperímetros) de cada cuadro.
- Verificación de la toma de tierra y aislamientos.
- Revisión visual de los interruptores automáticos magnetotérmicos, interruptores diferenciales y comprobación de sus accionamientos.
- Revisar funcionamiento y maniobra correcta de los pulsadores revisando contactos y procediendo a su sustitución si fuera necesario.

- Comprobación del buen funcionamiento de los contactos manuales.

-Trimestralmente:

- Reapriete de bornes y regletas.
- Limpieza general de cuadros.
- Revisión de tensiones en bobinas.
- Revisión, y sustitución si fuera necesario, de contactos, comprobando presiones y holguras.
- Engrase de accionamientos mecánicos y comprobar ajustes.
- Revisar efectividad de los enclavamientos.

-Semestralmente:

- Engrasar contactos con vaselina neutra.

Telerruptores, contactores, relés y fusibles.

-Mensualmente

- Comprobar su correcto funcionamiento.
- Revisar el estado de aislamientos.
- Revisar y sustitución si fuera necesario de los accionamientos mecánicos y comprobar las escalas de tiempo, etc.
- Comprobar el apriete de las conexiones y bornes.
- Observar vibraciones y zumbidos.
- Comprobar que no existe chispa excesiva en los contactos.

-Trimestralmente:

- Comprobación y limpieza de las bobinas.
- Revisar y engrasar mecanismos observando que se mueven libremente.
- Comprobar tensiones de desconexión o caída.
- Revisión y sustitución de contactos si fuera necesario.
- Comprobar consumos reales y comparar con el calibrado de los fusibles.

-Semestralmente:

- Engrasar contactos con vaselina neutra.

Motores Eléctricos

-Mensualmente:

- Comprobar mediante el accionamiento a mano que el motor gira suavemente.
- Revisar el estado de apriete de los pernos de conexión eléctrica y la puesta a tierra.
- Observar el grado de calentamiento por si fuera anormal.
- Comprobar el estado del ventilador.
- Observar vibraciones anormales y revisar puntos de anclaje.

-Semestralmente:

- Engrase de rodamientos y comprobar su desgaste.
- Comprobación de holguras anormales.
- Comprobación del aislamiento eléctrico.
- Revisión del estado de pintura.

Alumbrado

-Semanalmente:

- Inspección ocular comprobando si hay algún punto de luz fundido o en mal estado.

-Mensualmente:

- Revisión y comprobación de los mecanismos de encendido y cajas de fusibles.

-Trimestralmente:

- Revisión y sustitución si fuera necesario de cebadores, portacebadores y reactancias.
- Revisión y sustitución si fuera necesario de rejillas antideslumbrantes y difusores.

-Según necesidades:

- Sustitución de mecanismos, cebadores y reactancias.
- Reposición de lámparas y tubos fluorescentes.

Torres de iluminación de instalaciones deportivas municipales y pistas elementales:

-Semanalmente:

- Inspección ocular comprobando si hay algún punto de luz fundido o en mal estado.
- Mensualmente:
- Revisión y comprobación de los mecanismos de encendido y cajas de fusibles.
- Trimestralmente:
- Revisión y sustitución si fuera necesario de cebadores, portacebadores y reactancias.
 - Revisión y sustitución si fuera necesario de rejillas antideslumbrantes y difusores.
- Según necesidades:
- Sustitución de mecanismos, cebadores y reactancias.
 - Reposición de lámparas y tubos fluorescentes.

Grupos de Continuidad.

- Mensualmente:
- Control de la fuente de alimentación.
 - Comprobación del buen funcionamiento de by-pass manual formado por dos interruptores, para la alimentación directa de la carga desde la red.
 - Controlar calentamientos anormales.
 - Toma de datos en el parte correspondiente.

Red horizontal de saneamiento

- Semestralmente
- Revisión del estado de pozos, arquetas, sifones, cámaras de descarga y aliviadores.
 - Revisión del estado de los colectores con sus entronques en arquetas.
- Cada tres años
- Limpieza e inspección completa de la red de saneamiento. Reparación de las deficiencias detectadas.
- En función de las necesidades
- Reposición de rejillas, sumideros o tapas de arquetas en mal estado.
 - Reparaciones de albañilería en pozos y arquetas.

Agua fría, caliente y sanitarios.

- Mensualmente:
- Revisión de filtros, válvulas de retención y puntos terminales grifos y duchas
 - Purgas de válvulas de drenaje de la red
- Trimestralmente:
- Revisión de redes de distribución, comprobando estanqueidad, goteo y humedades en juntas y soldaduras.
 - Revisión y sustitución si fuera necesario de grifos, válvulas y llaves de paso, comprobando hermeticidad y prensas.
 - Revisión y comprobación y sustitución si fuera necesario de válvulas de retención y fluxómetros.
 - Revisión del estado de soportes y aislamientos.
 - Revisión de todos los aparatos sanitarios, comprobando fijaciones y conexiones.
 - Revisión y control de calentadores eléctricos.
 - Comprobación de termostatos y temperatura de agua caliente y sanitaria, termómetros, válvulas mezcladoras, termómetros y control de la temperatura del agua fría (AF) y caliente sanitaria (ACS).
- Anualmente:
- Limpieza y engrase de válvulas generales al tiempo que se procede a su apertura y cierre.
 - Reapriete de prensas o sustitución de empaquetaduras de dichas válvulas.
 - Limpieza interior de termos eléctricos y elementos calefactores.
 - Limpieza y desinfección de depósitos de agua fría, bombas y vasos de expansión, acumuladores de agua caliente sanitaria y puntos terminales grifos y duchas.
 - Análisis de la calidad del agua y prevención y control de legionelosis. Ambas determinaciones se realizarán en laboratorios acreditados.

Instalaciones electromecánicas

- Mensualmente:
- Revisión y sustitución si fuera necesario de botonera, pulsadores y cerraduras.
- Cada dos meses:
- Revisión y sustitución si fuera necesario de elementos de seguridad tales como frenos y válvula paracaídas, contactos fin de carrera y de presencia de hoja.
 - Revisión y sustitución si fuera necesario de accesorios de rodaderas, guías, cables de tracción o pistón.

-Cada tres meses:

- Limpieza, lubricación y engrase de todas las partes móviles.
- Revisión de motores eléctricos y telemando.
- Revisión y sustitución si fuera necesario de los accionamientos y controles eléctricos o electrónicos.

3. MANTENIMIENTO DE ZONAS VERDES DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS

El objeto de este apartado es regular las condiciones técnicas que han de regir el mantenimiento de las zonas verdes e Instalaciones deportivas adscritas a la concesión al objeto de garantizar su conservación y óptimo rendimiento.

DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS Y OPERACIONES DE LIMPIEZA

Se dedicará atención constante y meticulosa a la limpieza de las zonas verdes, eliminando la vegetación espontánea (malas hierbas, maleza, etc.) y demás residuos que en ellas se encontrasen, así como la recogida de modo continuo de las hojas del jardín, especialmente en otoño, manualmente o mediante el uso de sopladoras y aspiradoras/trituradoras de hojas.

RESIDUOS DEL JARDÍN

Se procurará que el volumen de residuos de hojas, césped cortado, ramas, etc.

Provenientes de las distintas labores que se efectúan en el jardín, sean retirados inmediatamente, o reciclados mediante el uso de trituradoras y recicladoras de restos vegetales y segadoras recicladora del césped.

De este modo no se llevan a vertedero materiales que pueden tener un uso en distintas zonas del jardín como acolchado del terreno.

MEDIOS A UTILIZAR

La empresa adjudicataria hará uso del personal en número y competencia profesional así como de equipo, útiles, maquinaria y herramientas que considere oportuno para la buena conservación.

RIEGO

Se controlará y mantendrá la red de riego existente de forma que las plantas y el césped reciban agua suficiente en todas las épocas del año y no se malgaste el agua, dependiendo de las condiciones edáficas, climatológicas y de las especies de plantas existentes.

DESBROCES

Se realizará desbroces de hierbas secas, matorrales, arbustos, etc. en las instalaciones deportivas.

Los trabajos se realizarán por medios mecánicos y manuales y los restos se retiran a vertedero.

TAREAS DE MANTENIMIENTO PARA CÉSPED ARTIFICIAL

El mantenimiento regular consiste en el cepillado o limpieza de residuos que puedan acumularse sobre la superficie (papeles, plásticos, pipas, contaminantes atmosféricos), que se van depositando con el paso del tiempo.

En otoño, las hojas caerán o vendrán al terreno de juego y es necesario eliminarlas lo antes posible para evitar su descomposición, que favorece la aparición de malas hierbas. Un soplador de hojas o residuos es la herramienta necesaria para este tipo de actuaciones.

El cepillado deberá realizarse con cepillos de cerdas de fibra sintética (largo mínimo 6,5 cm.), nunca con metal. Al cepillar se evitará levantar excesiva carga de granulado de caucho.

Deben inspeccionarse las juntas y puntos singulares una vez al mes para detectar cualquier rotura, despegue o quemadura. Siempre es preferible una rápida reparación menor que si no se corrige puede llegar a desperfectos importantes.

Programa de mantenimiento específico de césped artificial

1. - Cepillado

Esta operación tiene el objeto de limpiar la superficie y homogeneizar el relleno de caucho y arena. Siempre se realizará mediante máquina especializada de neumáticos con una presión máxima de 3 Kg/cm².

2. - Homogeneización del Relleno

Como consecuencia del juego, el relleno se mueve, pudiendo producirse acumulación en determinadas zonas. Por esta razón es necesario homogeneizar la carga evitando la compactación.

Estas operaciones, es necesario ejecutarlas mediante maquinaria específica como la Sportchamp o similar.

3. - Limpieza de la Superficie

En algunas estaciones del año pueden acumularse sobre el césped diferentes tipos de materias, dependiendo de su ubicación y entorno.

Estos restos hay que retirarlos inmediatamente mediante barredora y mediante un soplador de hojas, ya que pueden afectar a la sùbase al crecer hierbas en los huecos del aglomerado o bordes con canaleta y bordillos.

Aunque en la fase de instalación se realiza un tratamiento previo de herbicida, se recomienda que, en caso de aparición de alguna hierba, se proceda a eliminar inmediatamente aplicando un herbicida adecuado.

4. - Descompactación de rellenos

En función de la frecuencia de uso de la instalación los rellenos de granulado de caucho y, sobre todo la arena, tienden a compactarse con el juego y con el tiempo, dificultando la permeabilidad y endurecimiento de la superficie.

Para evitarlo es necesario, una vez al año, airear el relleno. Para ello, previa limpieza de la superficie, se aplica una máquina específica que permite recuperar las características del campo.

5. - Verificación del encolado de juntas

Aunque el sistema de encolado de juntas con banda de 30 cm. supone la óptima fijación de las mismas, en el caso de que alguna de las juntas se despegara se procederá inmediatamente a su reparación para evitar reparaciones mayores.

6. - Revisión de servicios:

- 1- Revisión del sistema de riego.
- 2- Revisión del sistema de drenaje.

7. - Realización de un informe técnico del estado general del campo Programa de mantenimiento regular de campos de césped artificial anualmente.

1. Cepillado
2. Homogeneización de rellenos
3. Limpieza de Superficie
4. Descompactación de los rellenos
5. Verificación encolado de juntas
6. Revisión puntos de penalti
7. Limpieza de hierbas y musgos
8. Reposición rellenos (si fuera necesario)
9. Renovación de servicios
10. Informe sobre el estado del campo

TAREAS DE MANTENIMIENTO PARA CÉSPED NATURAL

El concesionario deberá entregar anualmente un programa de mantenimiento detallado que incluya la descripción pormenorizada de las labores de mantenimiento de los campos de césped natural.

4. MANTENIMIENTO DE LAS URBANIZACIÓN TANTO DE USO PÚBLICO COMO PRIVADO

El objeto de este apartado es regular las condiciones técnicas que han de regir el mantenimiento de la urbanización tanto pública como privada de la concesión.

Mantenimiento Correctivo y Preventivo:

1. El adjudicatario deberá inspeccionar semanalmente la totalidad de los pavimentos, redes, señalización y elementos urbanos incluidos en el alcance de la concesión, al objeto de detectar las posibles anomalías que se puedan haber producido que deberá subsanar con la mayor brevedad posible.
2. Desatracos de la red de saneamiento, con limpieza de al menos una vez al año de toda la red de saneamiento de la zona urbanizada mediante los medios adecuados